

Programme immobilier Villa Saint Thomas, Chaussée Saint Vincent.

Nos adhérents et d'autres Maulois s'interrogent sur ce projet qui semble à l'arrêt depuis plusieurs mois. Qu'en est-il ?

Vous trouverez ci-dessous un résumé factuel du déroulement et de la situation.

Au printemps 2022, les Maulois découvrent-Chaussée Saint Vincent le panneau de permis de construire et un panneau publicitaire annonçant un nouveau projet immobilier.

Le projet comprend deux bâtiments d'habitation (33 Logements) positionnés en angle droit, construit sur un parking sous-terrain, bordé d'une terrasse piétonne desservant des surfaces commerciales en rez-de-chaussée.

L'ensemble s'implante en lieu et place de la belle villa de charme et du parc appartenant aux Docteurs Bonneau, à l'angle de la Chaussée Saint Vincent et du parking de Franprix.



Dans les semaines suivantes se tient une réunion d'information très orientée vente, puisqu'un verre est offert à tous ceux qui s'engagent sur des lots. Elle est coorganisée à la salle des fêtes par le promoteur et la Mairie de Maule, ce qui interpellent de nombreux Maulois et particulièrement un certain nombre de présents.

De nombreuses personnes, pas forcément riverains mais visiblement concernés par l'évolution de leur village, s'inquiètent sur la page Facebook « Tu es de Maule ». Plusieurs se mobilisent, dont l'un d'entre eux, directement riverain des constructions, épluchent les détails du permis de construire et du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Force est de constater que ce permis ne répond pas précisément aux exigences du PLU pour le zonage concerné : les bâtiments sont trop hauts, détournent l'exigence de « Rez-de-Chaussée + un étage + comble » en créant deux niveaux à l'intérieur d'un comble surélevé, soit en réalité un deuxième étage; le sol du rez-de-chaussée est prévu en dessous du niveau des dernières crues (2016), l'emprise au sol ne respecte pas les quotas imposés par le PLU car la terrasse piétonne repose sur un parking enterré, la capacité d'absorption des sols est fortement réduite alors que la parcelle est partiellement en zone inondable classée rouge au PPRI, la description est mensongère avec la

présence de noues, non praticables, mais désignée comme parc-jardin, le style du bâtiment est discutable en terme d'intégration au style habituel des bâtis maulois, tous les grands arbres sont éliminés, etc....

En ce qui concerne le parking sous-terrain collectif, mais privé à priori, prévu pour une soixantaine de places (ce qui est insuffisant au regard de la taille du projet, des exigences du PLU et des surfaces d'habitations), il est forcément inondable et ne comporte qu'une seule sortie de voiture, d'où des interrogations sur la sécurité et la congestion des circulations automobiles.

Ce projet est voisin d'un autre projet récemment réalisé par le même promoteur. Bien que tous deux réalisés en zone inondable, aucune mesure n'apparaît avoir été prise pour éviter, réduire et compenser l'aggravation du risque d'inondation pour les autres riverains.

Un riverain proche des futures constructions a déposé un recours au permis de construire (il est le seul à pouvoir le faire), dans son intérêt, mais aussi de son point de vue dans celui des Maulois qui ne partagent pas les développements immobiliers de cette ampleur.

Le recours, d'abord gracieux, a été suivi d'un recours contentieux du riverain, mais aussi du Préfet par le biais du déféré préfectoral.

Aucune décision de justice définitive n'a encore été rendue.

Afin de tenter d'éviter la censure du juge, le promoteur a déposé une modification du Permis de Construire, le 23 février 2023, pour rehausser le niveau du sol de toutes les constructions de 40 cm, ce qui, de toute façon, semble toujours insuffisant par rapport aux exigences du PLU et de la dernière crue de 2016.

En outre, après avoir contacté la DDT et la Commune, il apparaît qu'aucune déclaration ou autorisation n'a été délivrée au titre de la loi sur l'eau.

Dans ces conditions, nous allons demander au Préfet qu'il mette en demeure le promoteur de régulariser la situation et qu'il réalise les travaux permettant de compenser l'aggravation du risque d'inondation résultant des deux projets, en compensant les volumes soustraits à la zone d'expansion des crues.

Le Conseil d'Administration de l' A.P.S.M.V.M.