

RAPPORT MORAL

Assemblée générale de l'Association Environnement et Patrimoine du Bourg d'Eysines (E.P.B.E) Samedi 27 janvier 2018

L'association Environnement et Patrimoine du Bourg d'Eysines (E.P.B.E) a été créée le 15 décembre 2014, soit il y a trois ans.

En décembre 2014, les membres fondateurs de l'association avaient élu 6 membres du Conseil d'Administration.

Nos statuts prévoient un conseil d'administration entre 5 et 7 membres.

En janvier 2018, il est nécessaire de procéder au renouvellement du conseil d'administration puisque les mandats des membres du conseil d'administration expirent au bout de 3 ans, sauf pour 2 d'entre eux qui avaient été élus il y a un an en remplacement de 2 membres démissionnaires pour des raisons personnelles.

Au cours de l'année 2017, l'association Environnement et Patrimoine du Bourg d'Eysines (E.P.B.E) a œuvré sur plusieurs sujets :

I – SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME : P.L.U :

Lors de l'assemblée générale en janvier 2017, notre association avait décidé de faire un recours contre le P.L.U 3.1 de la Métropole.

Aux côtés de 3 eysinais, Madame Annick LE GUILLOUX, Monsieur Frédéric GUIRAUD et Madame Monique GUEDON, l'association E.P.B.E a saisi le Tribunal administratif le 20 février 2017 par l'intermédiaire de Maître LAVEISSIERE, avocat spécialiste en droit public.

L'association E.P.B.E et les 3 personnes physiques ont demandé l'annulation de la délibération de Bordeaux Métropole adoptant le P.L.U en date du 16 décembre 2016.

Le débat est très technique mais pour le résumer, il est important de souligner que l'association E.P.B.E et les 3 requérantes réclament cette annulation sur des moyens juridiques qui concernent la totalité du P.L.U sur les 28 communes et sur d'autres moyens juridiques qui concernent spécifiquement la commune d'EYSINES sur la partie du Vieux Bourg d'EYSINES.

Plus précisément, par rapport à l'objet de notre association, nous avons contesté la contradiction entre le rapport de présentation du P.L.U qui vise une préservation du caractère des Centres Bourgs et le fait que dans notre Vieux Bourg, le P.L.U prévoit deux zones UP 63 de part et d'autre de l'avenue de Picot permettant des constructions de 12 mètres, soit 3 étages.

Nous avons fait état du fait que ces deux zones UP 63 font partie du périmètre du P.A.E d'EYSINES, secteur dans lequel il est prévu la construction de nombreux logements pour financer les équipements publics réalisés par Bordeaux Métropole et la ville.

Cette urbanisation intense était directement liée à une étude menée par Monsieur Alexandre CHEMETOFF, architecte, dans le cadre de la démarche des 50 000 logements autour des axes de transports collectifs.

Ces projets dans le P.L.U étaient contraires au P.A.D.D (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui prévoit sur le Bourg d'EYSINES :

« - *Valoriser le patrimoine et les identités locales pour une ville plus diversifiée et moins uniforme, -
- Préserver les éléments patrimoniaux, témoins de l'histoire du territoire et les réutiliser dans les aménagements*

(...)

Ceci passe par un élargissement de l'inventaire et de la notion de patrimoine :

- *Inventorier les traces de l'histoire du territoire, des éléments remarquables au patrimoine modeste et aux éléments singuliers qui façonnent l'identité et les paysages des centralités périphériques des périodes les plus anciennes au XXème siècle.*

(...)

- *Préservation du caractère et de la diversité des paysages naturels et urbains de l'agglomération dans la mise en œuvre des projets de développement.*

(...)

- *Permettre les constructions nouvelles et l'évolution des constructions en préservant les qualités paysagères des quartiers. »*

Plus précisément, dans notre recours, nous avons contesté les deux zones UP 63 qui permettent des hauteurs du bâti jusqu'à 12 mètres et les zones US 1 qui prévoient des constructions sans que la hauteur soit définie au plan de zonage.

* * *

Enfin, sans que cela soit exhaustif, notre association a contesté le fait que le Code de l'urbanisme prévoyait que notre association aurait dû être associée à l'élaboration du P.L.U sur la commune d'EYSINES, ce qui n'a pas été le cas. (Art. L.300-2 du Code de l'urbanisme)

* * *

Bordeaux Métropole a établi un mémoire le 24 juillet 2017.

Notre association a établi un mémoire en réplique à celui établi par Bordeaux Métropole le 18 septembre 2017.

Dans le cadre de ce rapport moral, il convient uniquement de souligner sans que cela soit exhaustif que :

- lorsque nous invoquons le fait que notre association n'a pas été consultée lors de l'élaboration du P.L.U, Bordeaux Métropole soutient que l'association CONNAISSANCE D'EYSINES a par contre participé à une seule réunion de concertation.

Cela prouve bien qu'à partir du moment où elles ont un objet lié à l'urbanisme, toutes les associations doivent être consultées, même s'il ne s'agit pas d'associations agréées par le département.

- Bordeaux Métropole fait état des documents et arguments suivants :

1. Pour la première fois, Bordeaux Métropole a produit une carte de la commune titrée « Ville en projet » alors que cette carte n'existait pas lors de l'enquête publique, ce que nous avons fortement contesté.

Lors de l'enquête publique, il n'y avait qu'à titre d'exemple « la ville en projet » concernant la ville d'AMBARES ET LAGRAVE.

Il est donc inacceptable d'attendre le procès contre le P.L.U pour découvrir globalement la carte de la commune d'EYSINES titrée « ville en projet ».

(Photo)

* * *

2. Plus précisément, pour le bourg, Bordeaux Métropole écrit :

« Au cas particulier du centre bourg d'Eysines, ce secteur a fait l'objet d'une étude menée par Alexandre CHEMETOFF dans le cadre de la démarche engagée par la communauté urbaine visant à produire « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs ».

Un peu plus loin dans son mémoire, Bordeaux Métropole, ajoute :

« Le projet communal pour ce secteur découle de l'étude menée par Alexandre CHEMETOFF dans le cadre de la démarche engagée par la communauté urbaine visant à produire « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs ».

Ainsi, la zone UP 63 procède-t-elle de la démarche « 50 000 logements aux abords des axes de transports collectifs. »

Elle est en lien avec le tracé de la ligne D du tramway et notamment la proximité immédiate de la future station de tramway « Eysines Centre ». Elle participe à la dynamisation du centre bourg en favorisant l'arrivée de nouveaux habitants sur le secteur mais aussi au redéploiement du commerce en toute cohérence avec le linéaire commercial inscrit dans le P.L.U.

Le zonage UP 63 recouvre essentiellement les parcelles appartenant à Bordeaux Métropole ainsi que d'autres propriétés relevant de ce que l'on pourrait qualifier de « patrimoine ordinaire » jouxtant la propriété métropolitaine, soit un ensemble foncier offrant de fortes potentialités pour le renouvellement urbain.

Ce zonage est en effet cohérent avec le programme d'aménagement d'ensemble (P.A.E) en cours d'exécution et le nombre de logements nécessaires au financement des équipements publics.

Le zonage UP 63 et le règlement y afférent, permettent, compte tenu de la maîtrise foncière partielle de Bordeaux Métropole de réaliser un urbanisme de projet négocié et non de l'urbanisme réglementaire classique. »

Ainsi, tous ces projets sont prévus depuis au moins 2006.

* * *

3. Toute l'évolution du bourg d'EYSINES a déjà été décidée par les délibérations de la Communauté Urbaine de Bordeaux :

- du 22 septembre 2006
- du 13 mars 2009
- du 28 mai 2010

Dès 2006, il était prévu un programme d'aménagement d'ensemble (P.A.E)

Une partie des aménagements a été effectuée.

Il est également prévu dans ce P.A.E d'EYSINES l'élargissement de l'Avenue de Verdun (à 15 mètres).

Dans la délibération de la C.U.B du 28 mai 2010, il était concrétisé cette opération d'aménagement des espaces publics du P.A.E d'EYSINES centre bourg.

* * *

4. Le rapport établi par Monsieur CHEMETOFF en avril 2012 sur le devenir du centre bourg conclut à un aménagement particulièrement alarmant pour le centre du bourg d'EYSINES.

Cet architecte prévoit un immeuble balcon entouré de maisons de ville.

L'architecte prévoit 3 lieux :

- l'Ilot de Verdun
- l'Ilot de La Poste
- les Cours du Centre Ville

(Voir pages 88 et 89 la légende et les bâtiments créés)

En page 92, l'architecte écrit :

« Nous défendons le principe de règles relatives à l'environnement, aux qualités des lieux, à la carte d'identité de chaque site. Le centre d'Eysines occupe un coteau. Les écoles, la mairie et l'église sont sur une crête et dominent les autres constructions en contrebas.

Cette situation introduit d'une manière concrète la question des hauteurs relatives. Prenons par exemple comme référence l'égout du toit de l'école comme plafond constructible de l'ilot qui nous intéresse. Ce choix permettrait de mieux protéger les qualités du site en autorisant une meilleure répartition des masses bâties en fonction de la carte d'identité du site. »

En pages 93 et 94, l'architecte écrit :

« Graphique des constructions à venir »

Sur l'ilot de Verdun, il est prévu 14 maisons individuelles, 36 logements collectifs, 495 m² de commerces (photo pages 89 à 94).

Photo page 99 où sont tracés :

- l'ilot de Verdun
- l'ilot de La Poste
- l'ilot de La Libération
- l'ilot Picot Moussa.

Page 105 : plan de l'immeuble central.

(photos)

* * *

5. Lors de l'assemblée générale du 15 janvier 2017, nous avons posé la question à Madame FRESNAIS, sur ce projet architectural établi par Monsieur CHEMETOFF en 2012.

La réponse de Madame FRESNAIS était la suivante :

« Madame FRESNAIS estime qu'il s'agit d'une étude de faisabilité et non d'un projet. Elle ajoute aujourd'hui : il n'est pas question que ce projet voit le jour et à cet endroit. Selon elle, il y a une différence entre les projets architecturaux et la volonté de la commune. »

Cette situation apparaît douteuse dans la mesure où Bordeaux Métropole, dans le cadre du procès contre le P.L.U, fait bien état du projet de l'architecte CHEMETOFF.

Le plan de la commune d'EYSINES, « Ville en projet » comporte bien cette évolution décidée par la commune d'EYSINES et Bordeaux Métropole. (Voir carte « Ville en projet », zone orange)

* * *

6. Pour clôturer ce sujet, je vous précise qu'il y a une quarantaine de recours devant le Tribunal administratif contre le P.L.U.

* * *

II – AUTRES SUJETS ABORDES EN 2017 :

1) Notre association a diffusé en mai 2017 un tract « *Communiquer sans déformer la vérité. L'association E.P.B.E dénonce les faussetés parues sur le Mag Eysines Mai 2017.* »
(tract « *désastres* »)

* * *

2) En mai 2017, l'association est intervenue auprès du maire à la suite de l'abattage de nombreux arbres sur le bois salut sans l'autorisation expresse de l'architecte des bâtiments de France puisque ces arbres sont situés dans le périmètre des monuments historiques.
(Photos arbres avant et après)

En fait, cette autorisation n'a pas été obtenue avant la destruction des arbres **mais après.**

Cette situation est totalement illégale.

Il faudra attendre le 20 juin 2017 pour avoir l'autorisation à posteriori de l'architecte des bâtiments de France avec la réserve suivante : « *Il est vivement conseillé de rechercher des plantations supplémentaires d'arbres afin de diminuer le différentiel entre arbres plantés et arbres coupés.* »

Cette régularisation de cette autorisation est illégale puisque cette autorisation aurait dû avoir lieu avant l'abattage des arbres.

Il ne s'agit pas d'un avis de l'ABF mais d'une autorisation expresse, nécessaire et préalable.

* * *

3) Nous avons été alertés sur le permis de construire délivré le 31 juillet 2017 sur les n°28 rue Gabriel Moussa et 43 rue de la Marne pour la construction d'une résidence avec 27 logements.
(Photos)

Nous avons reçu le promoteur au sein de notre siège social.

Une adhérente a formé un recours gracieux parallèlement au recours gracieux formulé par notre association le 16 septembre 2017 complété par une lettre du 17 novembre 2017.

Ni la commune, ni le promoteur, la société NACARAT EYSINES MOUSSA, n'ont répondu sur le fond à notre recours gracieux.

Notre association a demandé la copie du dossier du permis de construire.

Il existe de nombreuses irrégularités aux règles fixées par le P.L.U.

Notre association vient de saisir le Tribunal administratif pour demander l'annulation du permis de construire.

Nous avons également contesté l'accès à cette résidence par la rue de la Marne particulièrement étroite.

Nous avons notamment contesté le volet paysager et l'atteinte au petit patrimoine par la destruction d'un puits.

Le matériau sur la résidence est constitué d'aluminium laqué, ce que nous avons critiqué.

* * *

4) Nous nous sommes invités à une réunion au sein de la mairie suite à une demande d'un promoteur, la société MF PATRIMOINE, pour un projet situé 81 rue de la Libération à l'emplacement de l'ancienne boulangerie Videau et 3, 5 et 7 rue Paranteau (propriété EYMART).

(Google map)

Le permis de construire a été accordé le 10 octobre 2017. Il s'agit d'une réhabilitation.

Le projet se nomme « Le Hameau du Bourg ».

Notre association a demandé la copie du dossier du permis de construire pour contrôler.

Il s'agit en effet d'une réhabilitation sans augmentation des hauteurs (6 m). Il s'agit de travaux sur constructions existantes (habitat, commerces, hangar, grange) avec restructuration des bâtiments existants par la transformation et extension des locaux annexes, hangar et grange, pour la création de 5 nouveaux logements. (5 logements existants conservés).

L'association n'a formulé aucune critique sur ce permis.

* * *

5) Notre association a réclamé l'avis de l'ABF pour la destruction partielle de La Maison Vigneronne Parenteau située rue Gabriel Moussa. Cette atteinte au patrimoine est inacceptable.

(Google)

Cet avis a été donné le 9 juin 2017.

* * *

6) Notre association a demandé la copie du permis de démolir en date du 28 avril 2017 affiché en septembre 2017 au bénéfice de la société AQUITANIS située 3 avenue de Picot.

(Google)

Il y a lieu de craindre un ou des immeubles de 12 mètres à la place ?

* * *

7) Notre association a participé activement au forum des associations le 9 septembre 2017.

Nos conditions matérielles étaient meilleures, c'est ce qui nous a permis de communiquer et d'obtenir des adhésions.

Nous avons eu la visite de 25 personnes.

* * *

8) Nous avons interrogé la commune sur le projet soi-disant de protéger les puits.

Les puits seraient répertoriés et sauvegardés.

Les services de l'urbanisme nous ont répondu : « *La liste des puits dont nous proposons la protection sera consultable en mairie au moment de la mise en l'enquête publique de la 9^{ème} modification du P.L.U.* »

En outre, les services nous ont confirmé :

« Depuis septembre 2017, nous travaillons avec Bordeaux Métropole à l'élaboration de la 9^{ème} modification.

Pour ce qui est de la commune d'EYSINES, nous avons, entre autres sujets, demandé la mise en place de protection patrimoniale sur les puits référencés par la ville.

Comme le Code de l'urbanisme le prévoit, cette 9^{ème} modification fera l'objet d'une enquête publique à laquelle vous pourrez naturellement participer. »

Il sera nécessaire d'interroger Madame FRESNAIS sur la teneur de cette 9^{ème} modification et sur tous les sujets abordés.

* * *

9) Nous venons d'apprendre le projet de construction de 18 logements (entrée Gabriel Moussa) entre la rue de la Marne et la rue Gabriel Moussa (7,50 mètres de hauteur).

(Google)

* * *

10) L'association s'inquiète de projets immobiliers considérables.

* * *

11) Au cours de l'année 2017, nous avons été contactés par des présidents d'associations, notamment :

- le président de l'association EYSILLAN, association sur CARES
- Monsieur RIBOULET, président d'une association sur GRADIGNAN, Association COLLECTIF GRADIGNAN. Cette association a également attaqué le P.L.U sans saisir d'avocat.

* * *

12) Nous avons été contactés par de nombreux eysinais lorsqu'ils avaient connaissance de faits permettant à notre association d'agir.

* * *

13) Nous avons créé une vidéo pour un coût modeste par l'intermédiaire de Monsieur Julien DABLADE.

Cette vidéo apparait sur Youtube. Elle sera mise sur notre site web.

Par ailleurs, Julien DABLADE nous a aidés avec notre vice-président à apparaître sur Facebook.

Cela nous permet de toucher un plus large public, y compris hors Eysines.

* * *

III – SUR LES BENEFICES DEPUIS QUE NOUS AVONS CREE L’ASSOCIATION :

1) Le périmètre des deux monuments historiques n’a pas été réduit.

* * *

2) La commune « communique » plus sur le Bourg mais à sa façon.

* * *

3) Nous nous sommes imposés même avec difficultés (forum des associations, réunions annuelles en mairie sauf en 2017).

La réunion de 2016 a été désobligeante de la part de Madame le Maire.

Nous n’avons pas demandé de réunion en 2017 !!!

* * *

4) Réhabilitation partielle du bourg (exemple : rue de la Libération et rue Parenteau) alors que le P.L.U prévoit 9 mètres ???. Le projet se limite à 6 mètres.

* * *

5) Nous sommes contactés par les eysinais et par les gens qui souhaitent s’installer dans le bourg.

* * *

6) Les promoteurs connaissent notre existence.

* * *

7) Certaines maisons, certains arbres ont été protégés lors du P.L.U 3-1.

* * *

8) Nous sommes contactés par des étudiants de l’école de journalisme et par ceux de l’école d’architecture.

* * *

IV – SUR LES ENJEUX ET NOS SOUHAITS EN 2018 :

1) Un débat public sur l'urbanisation du bourg.

* * *

2) Un dialogue constructif entre la commune et notre association.

* * *

3) Le devenir du rectangle : rue de Verdun, rue Capitaine Guiraud, avenue de Picot, avenue de la Libération.

* * *

4) La protection des puits.

* * *

5) La restauration des impasses rurales et du Vieux Bourg en général.

* * *

6) La protection des maisons en danger comme par exemple non exhaustif celle située 3 rue Girol.

* * *

7) La non-construction d'immeubles dans le Vieux Bourg de plus de 7,50 mètres de hauteur (un étage).

* * *

Monique GUEDON,
Présidente de l'association E.P.B.E