

RAPPORT MORAL

Assemblée générale de l'Association Environnement et Patrimoine du Bourg d'Eysines (E.P.B.E) Dimanche 15 janvier 2017

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

(Photos)

Six membres du Conseil d'Administration ont été élus en décembre 2014 pour un mandat de 3 ans par les membres fondateurs de l'Association.

Jusqu'à ce jour les membres du conseil d'administration étaient les suivants :

- Madame GUEDON Monique, Présidente
- Monsieur DUBREL Steeve, Vice-Président
- Madame BATARD Elisabeth, Trésorière
- Monsieur DORIATH Claude, Secrétaire
- Madame LE GUILLOUX Annick, Membre
- Monsieur GUIRAUD Frédéric, Membre

Le conseil d'administration est aujourd'hui composé de 6 membres.

Les statuts de notre Association prévoient un conseil d'administration entre 5 et 7 membres.

Deux membres sont démissionnaires madame BATARD et monsieur DORIATH. Selon nos statuts, notre assemblée générale devra procéder à leur remplacement pour finir le mandat de trois ans.

Sur l'année 2016, l'Association E.P.B.E et son conseil d'administration sont intervenus sur deux sujets essentiels pour la protection du bourg :

- 1- La révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la Métropole,
- 2- Le recours contre le permis de construire accordé par le maire de la commune à la société BOUYGUES sur les parcelles 6, 8 et 10 avenue de Picot dans le Bourg.

I- SUR LE PLU :

Notre association a diffusé notamment un tract avec modèle d'une lettre adressée au Commissaire Enquêteur dans le cadre de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 février au 30 mars 2016.

(Photo)

Dans le cadre de cette enquête publique, il y avait deux sujets totalement autonomes :

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Métropole,

- La remise en question des périmètres des deux protections des monuments historiques.

Notre Association est intervenue par un premier courrier le 10 mars 2016, puis par un second courrier le 20 mars 2016 auprès du Commissaire Enquêteur pour faire modifier les règles du PLU sur les sujets suivants :

- 1) **La hauteur des constructions** dans le bourg d'Eysines en demandant que la hauteur des constructions hauteur toit, ne dépasse pas 7 m 50 soit un étage au maximum.

Le projet du PLU prévoyait dans le vieux bourg des hauteurs de 9, 10 et 12 mètres selon les zones.

L'Association E.P.B.E considérait que les hauteurs écraseraient le bâti historique du vieux bourg, composé essentiellement de maisons en rez-de-chaussée et d'un étage. (7,50m)

Sur les 8 zones composant le vieux bourg nous avons réclamé 7 m 50 hauteur toit HT.

(Photos).

- 2) Notre association a également contesté la sélection qui avait été faite dans le PLU des maisons et demeures qui avaient été sélectionnées sans règles précises.

Les critères de sélection étaient purement des critères urbains bordelais sans considération de la réalité des lieux et l'historique du vieux bourg.

Cette règle ignorait arbitrairement des maisons qui auraient dû être répertoriées et notamment les maisons vigneronnes, spécifiques de notre vieux bourg.

Par ailleurs, notre association réclamait une **protection globale du vieux bourg** et non ponctuellement maison par maison.

- 3) Enfin, notre association a proposé :

- **Un périmètre de protection du vieux bourg,**
- **Un périmètre propre à la protection des deux monuments historiques.**
- **(photos)**

En effet le projet du PLU imposait la réduction du périmètre légal qui était composé de deux cercles autour de chaque monument historique de 500 mètres de diamètre.

Le projet du PLU souhaitait imposer une réduction de ces périmètres pour éviter toute construction sans le regard de l'architecte des Bâtiments de France, pour protéger les monuments historiques.

Le rapport d'enquête du Commissaire Enquêteur a été établi le 2 juin 2016.

Le Commissaire Enquêteur a fait des confusions entre la hauteur façade (HF) et la hauteur toit (HT) en mélangeant avec une notion qui n'existe pas dans le PLU hauteur **faîtage**.

Notre association a fait des observations lors de cette enquête publique. A côté des observations effectuées par l'Association E.P.B.E près de 140 personnes ont écrit directement au Commissaire Enquêteur.

Le Commissaire Enquêteur a émis un avis défavorable sur toutes nos propositions et aux propositions des habitants d'Eysines effectuées à titre individuel.

Dans ses conclusions le Commissaire Enquêteur pour Eysines conclut :

« Les deux modifications proposées ont été commentées par les riverains. Cette expression est liée à une problématique particulière : la hauteur des futurs bâtiments dans le bourg historique dégagé du périmètre de protection. Une action d'information pourrait être menée vis-à-vis des riverains »

Qu'il poursuit :

« La proposition de la Commission d'Enquête : une action d'information semble nécessaire sur la Commune d'Eysines. »

Le Commissaire Enquêteur a toutefois émis un avis défavorable à la modification du périmètre des monuments historiques.

Après le dépôt du rapport du Commissaire Enquêteur, l'Association E.P.B.E a demandé une réunion auprès du Maire de la Commune d'Eysines pour connaître ses intentions après l'enquête publique.

L'Association vous a diffusé le 25 juillet 2016, un compte rendu de cette réunion qui a eu lieu en mairie le 19 juillet 2016.

J'ai participé à cette réunion avec deux adhérents : Madame LATRY et Monsieur PROTEAU.

Madame le Maire nous a indiqué ouvertement qu'elle refusait de baisser la hauteur des nouvelles constructions à 7 mètres 50, hauteur toit.(HT).

De manière erronée, le Maire et l'élue à l'urbanisme, soutenaient qu'elles avaient le pouvoir de demander à un promoteur de réduire notamment les hauteurs prévues au PLU de 12 mètres.

L'association ne pouvait pas se contenter d'une promesse verbale, sans réalité juridique.

Contre toute attente, le 26 septembre 2016, lors du conseil municipal de la commune il a été proposé au conseil municipal de s'opposer au projet de modification des périmètres de protection des deux monuments historiques et de revenir au maintien des périmètres de 500 mètres autour de chaque monument historique.

Nous avons assisté au conseil municipal le 26 septembre 2016 pour constater qu'à l'unanimité le conseil municipal refusait de modifier le périmètre des 500 mètres contrairement à ce qui était proposé lors de l'enquête publique pour revenir au maintien des deux périmètres de 500 mètres autour de chaque monument historique.

Notre association a pu constater que la Commune d'Eysines reculait sur son projet de faire modifier les périmètres de protection autour des deux monuments historiques.

Enfin, le 16 décembre 2016, le PLU Plan Local d'Urbanisme, dans son ensemble a été adopté par les membres du conseil de la Métropole.

J'ai assisté à cette délibération avec Monsieur LATRY et Monsieur GUIRAUD membres de notre association.

Il y a eu très peu de débats sur le fond du PLU.

Le conseil de la Métropole a insisté sur les refus des maires d'accepter des aires d'accueil sur leur territoire.

Lors des débats, Monsieur FELTESSE (PS) a insisté sur la montée en puissance du mécontentement des habitants des communes, et a souhaité que les élus de la Métropole s'interrogent sur le développement intensif de l'habitat au sein de la Métropole, et de sa réelle nécessité des habitants. Il a souhaité une nouvelle réflexion. De plus il constate que les habitants de la Métropole la désertent.

Le Président de la Métropole annonçait d'ores et déjà la révision du PLU dès février 2017 alors qu'il a été adopté le 16 décembre 2016 !!!!

Lors du conseil de la Métropole Madame BOST Maire d'Eysines a estimé qu'au titre de l'habitat il y avait encore une réflexion sur le prix des logements, sur le prix du foncier et sur la qualité des logements.

Elle annonce 100 000 emplois sur la Métropole à 2030.

Selon E.P.B.E, l'exemple des 4 immeubles qui pourraient être construits par la société BOUYGUES Avenue de Picot, est très loin de permettre le logement des habitants au sein de la Métropole compte tenu du montant des loyers et du montant du prix au m2 pour acquérir un appartement ainsi que sur la qualité des logements.(les prix annoncés en 2015 par la société BOUYGUES étaient majoritairement de 3000 € à 3500 € le mètre carré).

Madame le Maire estimait que le développement de l'habitat était soumis à une prise en charge par la société anonyme La Fabrique de Bordeaux Métropole qui a été créée en mai 2012.

Le Président du Conseil d'Administration est Monsieur Jacques MANGON, Maire de Saint Médard en Jalles.

Dans le conseil d'administration figure depuis le 23 juillet 2014, Madame Christine BOST Maire d'Eysines.

Cette société a pour objet, *« la conduite et le développement d'actions et d'opérations d'aménagement et de constructions, concourant au développement urbain de la Métropole bordelaise exclusivement pour le compte de ses actionnaires et sur le terrain géographique. »*

Les actionnaires de cette société sont la Métropole et les collectivités locales.

La société LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE est propriétaire des parcelles n° 6 et 10 de l'avenue de Picot concernant le permis de construire accordé à ce jour à la société BOUYGUES.

Le conseil de la Métropole le 16 décembre 2016 a adopté le nouveau PLU, avec une réserve concernant la troisième zone d'accueil réservée aux gens de voyage, prévoyant des études plus fines sur les zones aires de voyage à partir de 2017.

La majorité de élus a voté pour le nouveau PLU certains ont voté contre, d'autres se sont abstenus, et la majorité a permis d'adopter le nouveau PLU.

Il faut attendre la décision du Préfet pour savoir s'il s'oppose à la délibération du Conseil Métropole qui a approuvé majoritairement le PLU ou non.

Est-ce que notre Association envisage de saisir le Tribunal Administratif contre la délibération du Conseil de la Métropole sur l'homologation du PLU ?

Je vous propose de saisir un avocat pour consultation. Le recours doit être fait devant le tribunal administratif.

Le montant des honoraires est de 3000 € HT soit 3600 € TTC.

Nous devons faire appel aux dons.

II- SUR LE PERMIS DE CONSTRUIRE ACCORDE PAR LE MAIRE D'EYSINES A LA SOCIETE BOUYGUES CONCERNANT 4 IMMEUBLES DE DOUZE METRES DE HAUT = TROIS ETAGES SUR L'AVENUE DE PICOT = 6, 8, ET 10 :

Sept riverains membres de notre association avaient décidé de saisir le Tribunal Administratif de Bordeaux pour demander l'annulation du permis de construire qui avait été accordé par le Maire d'Eysines le 16 septembre 2014.

(Photos).

Nous avons soulevé de très nombreux points juridiques et notamment pour les principaux :

- 1- l'absence d'intégration des 4 immeubles dans le bâti existant,
- 2- l'atteinte au monument historique : Maison GUIRAUD,
- 3- l'atteinte au monument historique : le Pigeonnier.
- 4- la violation de l'emprise au sol exigé par le PLU
- 5-Insuffisance du dossier sur l'intégration au bâti existant et le volet paysager.

En effet, l'architecte des Bâtiments de France n'avait pas été saisi car il estimait qu'il n'y avait pas co-visibilité entre le projet et chaque monument historique.

Nous avons également invoqué l'insuffisance du dossier au titre de l'intégration paysagère et de manière générale l'insuffisance du dossier pour permettre de comprendre le projet.

De très nombreux mémoires ont été échangés.

Compte tenu des arguments juridiques que nous avons invoqués, le Maire d'Eysines a été contrainte de faire **deux permis de construire modificatifs** :

- Un premier permis modificatif du 23 février 2016,
- Un deuxième permis modificatif le 7 avril 2016 pour régulariser de nombreux points et notamment :
- Le dossier a été amélioré sur le plan de l'intégration paysagère et par rapport au bâti existant, même si c'est toujours insuffisant.
- L'Architecte des bâtiments de France a fini par reconnaître la co-visibilité avec la maison GUIRAUD seulement et a autorisé le projet,
- Le permis de construire a été refait car il y avait des irrégularités par rapport au PLU et notamment l'emprise au sol qui ne respectait pas les règles du PLU comme nous l'avions dénoncé.

Notre association E.P.B.E et les 7 riverains ont été contraints de saisir de nouveau le Tribunal Administratif pour demander l'annulation des deux décisions du Maire relative aux deux permis de construire modificatifs.

Le Tribunal Administratif a dû constater que de nombreux arguments soulevés avaient été régularisés par le Maire d'Eysines et la société BOUYGUES en 2016.

Le Tribunal Administratif dans un jugement du 13 octobre 2016 a, en conséquence, rejeté les trois recours en annulation effectués par les 7 requérants et l'Association E.P.B.E.

Nous avons découverts que sur une période 2014/2018 lorsque des recours sont faits contre des permis de construire, sur des communes où il manquerait des logements, les justiciables sont privés de la possibilité de faire appel devant la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux.

Tel est le cas de la commune d'Eysines selon un décret. Ceci constitue une aberration à plusieurs titres.

Toutefois, les requérants et l'Association E.P.B.E ont diligenté un recours devant le Conseil d'Etat.

En effet, nous critiquons le fait que le Tribunal Administratif :

- a estimé que les immeubles en projet de la société BOUYGUES s'intégraient au bâti existant
- a totalement ignoré la co-visibilité avec le monument historique : le Pigeonnier.

-

- Notre Association et les requérants rapportaient la preuve de la co-visibilité et de la non-intégration.

Madame le Maire lors de la réunion du 19 juillet 2016, a convenu que nous étions particulièrement tenaces, et que nous avons soulevé de bons arguments juridiques.

Nous avons pu lui répondre qu'en réalité, nous considérons que les dossiers de permis de construire n'étaient pas en amont contrôlés.

Il s'agissait de la défaillance des services d'instruction de la commune, laissant ainsi une totale liberté aux seuls promoteurs. En outre, aucune réflexion n'existe sur la protection patrimoniale du vieux bourg.

Notre association a fait le maximum pour défendre le vieux bourg dans le cadre de ce premier permis de construire qui portera atteinte au bourg historique d'Eysines e qui constitue le début de la destruction de notre patrimoine.

Il faut espérer que la Commune ne continuera pas à détériorer le vieux bourg dans le cadre de nouveaux projets dans le centre bourg.

Nous nous inquiétons particulièrement sur un périmètre important composé d'un rectangle de l'Avenue Picot, Avenue de la Libération, Avenue de Verdun et Rue du Capitaine Guiraud où il est prévu des immeubles de 12 mètres de haut tout près du monument historique : Maison Guiraud.

(Rapport M CHEMETOFF architecte pour le compte de la métropole photo)

III- SUJETS DIVERS :

- 1) Le 22 octobre 2016 l'Association E.P.B.E a proposé à Madame le Maire de revendre les biens préemptés qui se dégradent dans le vieux bourg à des particuliers, à charge pour eux de les conserver et de les restaurer pour sauvegarder le patrimoine du vieux bourg.
- 2) Par ailleurs, l'Association E.P.B.E a pris connaissance du rapport de Monsieur CHEMETOFF Architecte de la Métropole effectué en 2012 sur le devenir architectural de la Commune et surtout sur le vieux bourg. Nous avons demandé si ce projet était toujours en vigueur.

Enfin, nous avons demandé d'être tenus informés de tout projet sur le territoire du vieux bourg, avant toute décision.

Cette lettre du 22 octobre 2016, recommandée avec accusé de réception, n'a fait l'objet d'aucune réponse de Madame le Maire

3) Contrairement à l'année 2015, l'Association E.P.B.E a pu avoir un stand lors du forum des Associations qui a été organisé au PINSAN en septembre 2016.

4) Nous sommes intervenus maintes fois pour que soit inscrit sur le site de la commune d'Eysines, dans la partie Association avec la liste des Associations notre Association E.P.B.E.

A ce jour, la Commune refuse d'inscrire notre association sur le site web de la Commune aux côtés de toutes les autres associations (plus de 130 associations sur Eysines).

La commune a seulement accepté de faire apparaître notre association dans le dépliant Edition 2016 sur les Associations d'Eysines en mettant notre association dans les « Divers » et en notant uniquement EPBE 05-56-57-77-78.

L'Association E.P.B.E le 16 décembre 2016 a adressé à Madame le Maire une lettre de mise en demeure d'avoir dans un délai de 15 jours à inscrire sur le site web de la commune notre Association selon les coordonnées que nous lui avons transmises.

A défaut, nous serions contraints de saisir le juge.

5) Enfin, le Conseil d'Administration a été contacté par des élèves de l'Ecole d'Architecture qui souhaitaient faire une étude sur les relations entre notre Association E.P.B.E et la Commune d'Eysines, pour essayer de comprendre l'action de notre association pour la protection du patrimoine du vieux bourg d'Eysines.

Un rapport a été établi.

Ces jeunes en formation dans le domaine de l'architecture ont obtenu une note de 15/20.

Nous les avons encouragés et nous avons assisté : Mer LATRY et M PERIE à la soutenance de leur rapport.

Monique GUEDON
Présidente