



Environnement et Patrimoine du Bourg d'Eysines

Association Loi 1901 n° w332017931 –13 rue Raoul Déjean 33320 EYSINES

sauvonslebourg@gmail.com

www.sauvonslebourg.org

CONTRIBUTION N° 3/2025

SUPPRESSION DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE DANS LE BOURG D'EYSINES

I) SUR LES PRINCIPES D'ORIENTATIONS DU PADD = Projet d'aménagement et de développement durable :

Orientation 1 « Agir sur la qualité urbaine, en s'appuyant sur le patrimoine et les identités locales »

2.1.6. Valoriser le patrimoine et les identités locales, pour une ville plus diversifiée et moins uniforme

- Préservation des éléments patrimoniaux témoins de l'histoire du territoire et réutilisation dans les aménagements.
- Développement d'une politique de préservation et de valorisation du patrimoine naturel et bâti qu'il soit d'exception (site UNESCO, Natura 2000) et bénéficiant de protections spécifiques ou « simple » témoin de l'histoire de l'agglomération. 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, ou aux éléments singuliers qui façonnent l'identité et les paysages des centralités périphériques, des périodes les plus anciennes au XXe siècle.
- Prise en compte du patrimoine comme support de projet : faire projet avec les traces de l'histoire du territoire et du paysage (points de vue, épannelages, paysage urbain bâti et non bâti, ...).
- Préservation du caractère et de la diversité des paysages naturels et urbains de l'agglomération dans la mise en œuvre des projets de développement.
- Renforcement du rôle des centralités et maintien, par le traitement des espaces publics notamment, de leur identité.

Page 15 du PADD

II) SUR LES PRINCIPES DU PLH : programme local de l'habitat :

Il faut préserver le patrimoine architectural du centre-bourg, le caractère ancien, l'identité urbaine, tout en densifiant légèrement / en évoluant (mais avec des hauteurs et intégration compatibles) dans certaines zones.

III) EPBE demande un seul zonage soit en UM1 dans tout le périmètre proposé du bourg (contribution n°1). Il s'agit de la seule possibilité de protéger le patrimoine et l'environnement du bourg historique d'Eysines.

Dans ces conditions, EPBE sollicite la suppression de toutes les SMS : servitude de mixité sociale dans la mesure où la hauteur toit (HT) des immeubles irait au-delà de 7, 50m =R+1.

Il s'agit des 12 SMS suivantes (cf. Règlement listes associées : liste des dispositions en faveur de la diversité de l'habitat) :

SMS	Commune concernée	Désignation
SMS.120	EYSINES	Centre-bourg îlot 11
SMS.122	EYSINES	Centre-bourg îlot 2
SMS.123	EYSINES	Centre-bourg îlot 14
SMS.148	EYSINES	Bois salut
SMS.150	EYSINES	Picot 2
SMS.151	EYSINES	Rue Tougne 2
SMS.152	EYSINES	Rue C Guiraud
SMS.298	EYSINES	Villemeur nord est
SMS.303	EYSINES	Villemeur sud est
SMS.305	EYSINES	Ilôt Mermoz nord ouest
SMS.874	EYSINES	Le Bourg 1
SMS.875	EYSINES	Le Bourg 2

IV) SUR LES RAISONS DE LA SUPPRESSION DES SMS DANS LE BOURG :

- Certaines SMS ont subi un changement de destination du terrain avec réhabilitation de la maison LABAT : SMS 151.
- Des parcelles en SMS sont construites :
 - SMS 152 (immeubles Aquitanis).
 - SMS 123.
 - La commune d'Eysines a dépassé ses objectifs de production de logements sociaux (28,8 % en janvier 2022). La justification des SMS dans le bourg n'est pas justifiée.
 - Ces suppressions de SMS ne portent pas atteinte aux objectifs de mixité sociale. Eysines a de nombreuses autres opportunités pour construire des logements y compris le long de la ligne du TRAM D. La densification du bourg historique, de valeur patrimoniale, ne doit pas justifier les SMS.
 - Ces suppressions seront en cohérence avec le PADD dont les principes sont rappelés ci-dessus.
 - Ces suppressions dans le bourg sont justifiées par l'intérêt général et la protection du patrimoine du bourg d'Eysines.

Cordialement

Monique Guédon Présidente

Le 29/10/2025