

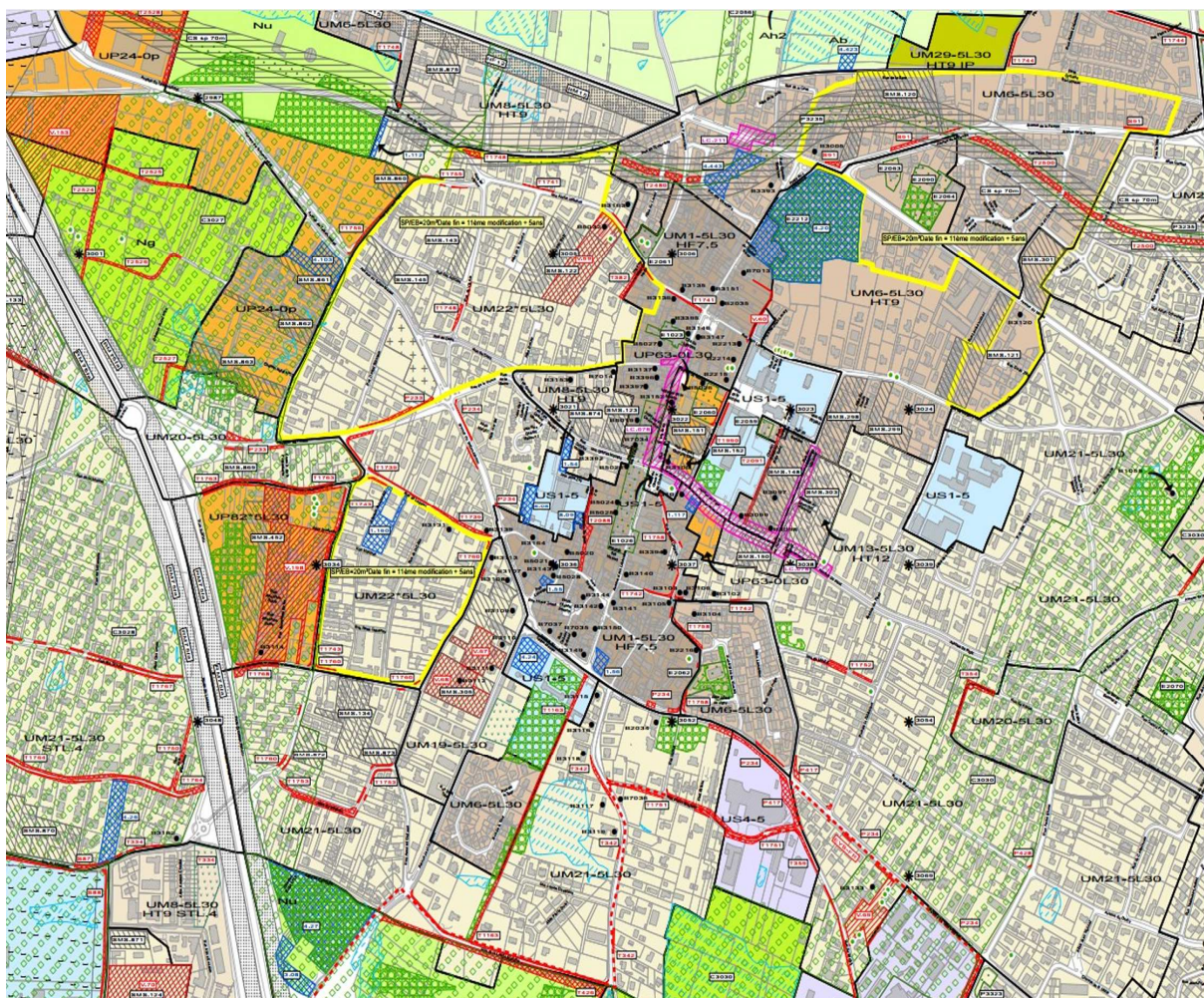
Contribution N° 2/2025

Les hauteurs des immeubles à venir dans le vieux bourg sont démesurées : EPBE demande le zonage en UM1 = 7,50m soit R+1 dans tout le périmètre proposé dans la contribution n°1

I) LES ZONES ACTUELLES DU PLU DANS LE BOURG : Le PLU 3-1 actuel, dans le bourg historique d'EYSINES prévoit des hauteurs :

- de 9 mètres (deux étages) en zones UM6, UM8, UM22
- et de 12 mètres (trois étages) en zones UM13, UP63

alors que le bâti existant ancien est en rez-de-chaussée le plus souvent ou à 7,50 mètres au plus (R+1 un étage).



II) SUR LES DEUX ZONES UP 63 DANS LE BOURG (couleur jaune) : Le PLU prévoit :

Rapport de présentation

B. Le projet

B3. Explication des choix retenus pour établir le règlement

B333. Explication des zonages : Zones UP

1^{re} révision approuvée par délibération du Conseil de la Métropole en date du 16 décembre 2016



Rapport de présentation – B333. Explication des zonages : Zones UP

Les zones urbaines particulières (UP)	Zones UP
Les projets liés à la redynamisation du tissu urbain	
Les centres villes et centres bourg	UP 63
Eysines – Centre bourg	

Contexte urbain ou géographique / caractéristiques du/des territoire(s) concerné(s)

La zone UP63 fait partie du périmètre de PAE 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 : nouveau groupe scolaire, restructuration du groupe scolaire existant, réaménagement des espaces publics du centre bourg, notamment.

De plus, il a fait l'objet d'une étude menée par Alexandre Chemetoff dans le cadre de la démarche "50000 logements autour des axes de transports collectifs".

Objectifs recherchés

Dans le cadre du projet, la ville souhaite voir se développer une opération de logements globale sur les deux îlots qui combine à la fois des logements neufs et la préservation de l'habitat ancien de qualité.

Principes morphologiques réglementaires

- Les hauteurs permettent de réaliser un épannelage le long des voies pour faire la transition avec l'existant, avec la possibilité d'émergence en cœur d'îlots offrant des vues sur le paysage.

Les deux zones UP 63 (couleur jaune) sont définitivement construites. Ces zones doivent être supprimées et requalifiées en zone UM1.

L'étude menée par Alexandre CHEMETOFT réalisée en 2012, a été abandonnée.

III) LA NECESSITE DE LA SAUVEGARDE DU BOURG :

Le besoin en logements, la rentabilité du tramway qui traverse le bourg sur seulement 600 m, la spéculation foncière et la densification ne peuvent pas permettre la destruction du patrimoine du bourg ancien.

L'urbanisation d'EYSINES est considérable : 750 logements sont prévus sur CARES CANTINOLLE, en bout de ligne du TRAM.

Le taux des logements sociaux est de 29,08 % en 2018 (taux légal = 25 %).

L'aide aux maires bâtisseurs du fonds vert fond d'accélération de la transition écologique dans les territoires, sur la commune d'Eysines classée en B1, zone tendue ne doit pas concerner le bourg, sauf à porter atteinte au patrimoine du bourg historique.

IV) EPBE DEMANDE :

- Une hauteur des constructions à venir de 7,50m maximum en modifiant tous les zonages dans ce bourg ancien et mettre toutes les zones du bourg en zone UM1, dans le périmètre proposé par EPBE dans sa contribution n°1.
- L'intégration au patrimoine bâti (matériaux nobles : pierres, briques, bois etc...),
- La sauvegarde de l'architecture du village,
- La réhabilitation du bâti ancien existant.

Cordialement

Monique GUEDON Présidente de l'association EPBE

29/10/2025



