

## RAPPORT MORAL

### de l'Association Environnement et Patrimoine du Bourg d'Eysines (E.P.B.E) pour l'année 2018 (Assemblée générale 26 01 2019)

Ce rapport moral est établi par ordre chronologique des événements.

1°/ Madame le Maire ou Madame l'adjointe à l'urbanisme n'ont pas assisté à notre assemblée générale le 27 janvier 2018 alors que Madame FRENAIS, première adjointe, élue à l'urbanisme avait assisté à nos assemblées générales, partie publique, sur les années antérieures.

Nous avons décidé d'adresser directement à Madame le Maire la liste des questions que nous souhaitions lui poser lors de notre assemblée générale.

Notre association a adressé un courrier recommandé avec accusé réception le 8 février 2018 en posant 9 questions et en demandant une nouvelle fois d'organiser une réunion publique sur le devenir urbanistique du Vieux Bourg et de nous convoquer en tant qu'association avant tout projet.

(cf. Pièce n°1 lettre du 08/02/2018)

\* \* \*

2°/ Madame le Maire a répondu à ce courrier le 30 mars 2018.

(cf pièce n°2. lettre du 30/03/2018)

\* \* \*

3°/ Nous avons fait une réponse par lettre du 11 mai 2018.

(cf. Pièce n°3 lettre du 11/05/2018)

\* \* \*

4°/ Lasse des errements du service territorial de l'architecture et patrimoine et de l'architecte des bâtiments de France, l'association E.P.B.E a adressé un courrier de mécontentement à l'architecte des bâtiments de France, Madame SCHIMITS-DAZEY, le 8 février 2018.

Dans cette lettre, l'association relatait les nombreux exemples d'erreurs effectuées par l'architecte des Bâtiments de France sur plusieurs permis de construire au sein du bourg d'Eysines.

L'abattage des arbres sur le Bois Salut avait été décidé par la commune sans autorisation préalable de l'ABF.

#### **Notre association a demandé un rendez-vous.**

Pour la première fois, depuis la création de notre association en décembre 2014, nous avons eu un rendez-vous avec l'architecte des Bâtiments de France le 8 mars 2018.

La réunion a duré une heure et demie et l'architecte des Bâtiments de France a été ravie semble-t-il de nous rencontrer.

La présidente, Monsieur Guy LATRY et Monsieur Frédéric GUIRAUD ont assisté à cette réunion.  
Un compte rendu écrit est disponible sur demande de chaque adhérent.

\* \* \*

5°/ Notre association a demandé la copie de l'actualisation du cahier des préemptions sur 2016 et 2017.

\* \* \*

6°/ Nous avons engagé un procès au nom de l'association contre le P.L.U le 22 février 2017.

Une quarantaine de recours a été diligentée devant le Tribunal administratif.

Nous contestons de manière générale des irrégularités du P.L.U et précisément la hauteur des immeubles sur le bourg d'Eysines.

Par jugement du 21 juin 2018, le Tribunal administratif a rejeté notre recours comme tous les autres recours formés contre le P.L.U de la métropole.

\* \* \*

7°/ En date du 9 mars 2018, le Conseil d'Etat a rejeté le recours qui avait été effectué par les riverains contre les 4 immeubles de 12 mètres (3 étages) qui vont être construits par la société BOUYGUES sur l'avenue Picot.

Notre association E.P.B.E était intervenue en cours de procédure.

A ce sujet, le 18 mars 2018, notre association a diffusé un tract pour expliquer que lorsque le permis de construire a été délivré à la société BOUYGUES le 16 septembre 2014, ce permis de construire était largement illégal.

Toutefois, à la demande de la société BOUYGUES, Madame le Maire a été contrainte de signer deux permis modificatifs, ce qu'elle a fait le 23 février 2016 et le 7 avril 2016 pour corriger de très nombreuses irrégularités.

Nous avons persisté devant le Conseil d'Etat car nous estimions qu'il y avait une co-visibilité entre le Pigeonnier et les immeubles qui vont être construits.

Les travaux ont commencé et les eysinais prendront conscience de la dégradation du Vieux Bourg d'Eysines lorsque ces travaux seront achevés sur les 6, 8 et 10 avenue de Picot, en face du Bois Salut.

(cf photo bâtiments BOUYGUES pièces n°4 et 4 bis)

\* \* \*

8°/ Notre association a saisi le Tribunal administratif le 25 janvier 2018 contre un permis de construire délivré par le maire d'Eysines à la société NACARAT EYSINES MOUSSA pour la construction de deux bâtiments en résidences sur le 28 rue Gabriel Moussa et le 43 rue de la Marne. (La date du permis de construire était du 31 juillet 2017).

Ce permis de construire du 31 juillet 2017 était également illégal.

Madame le Maire de la commune d'Eysines, a été contrainte, à la demande du promoteur immobilier, la société NACARAT EYSINES MOUSSA, de prendre un premier permis modificatif le 15 mai 2018, puis un second permis modificatif le 4 septembre 2018.

Madame le Maire de la commune d'Eysines avait accepté que l'accès des résidences se fasse par la rue de la Marne (27 logements).

Dans le premier permis modificatif, Madame le Maire a été contrainte de modifier :

- l'accès par la rue de la Marne pour faire un accès par la rue Gabriel Moussa,
- le déplacement de la rampe d'accès,
- la modification de la surface du local vélo,
- la mise à jour de la côte de seuil,
- la modification du volet paysager.

L'architecte des Bâtiments de France a été contraint de prendre une autre décision que dans le permis initial, le 22 mars 2018 reconnaissant la co-visibilité avec le monument historique, la maison GUIRAUD, contrairement à ce qu'elle avait fait sur le permis initial du 31 juillet 2017.

La situation s'est corsée car les propriétaires du 43 rue de la Marne étant déliés de la promesse de vente avec le promoteur, la société NACARAT EYSINES MOUSSA, après le 31 janvier 2018, ont décidé de vendre leur parcelle et leur maison en pierre à un tiers non promoteur à des fins de l'habiter et de la restaurer.

Cette situation totalement inédite satisfaisait particulièrement notre association.

Les pressions par le promoteur, la société NACARAT EYSINES MOUSSA, sur les vendeurs, sur notre association ont été importantes.

Dans la mesure où le promoteur avait largement amendé le permis de construire initial, notre association a accepté de renoncer à son recours contre le permis initial et les deux permis modificatifs.

Compte tenu des délais imposés par le tribunal et le code de l'urbanisme, notre association a été contrainte d'accepter une transaction avec le promoteur, la société NACARAT EYSINES MOUSSA qui ne s'appliquera que si les vendeurs acceptent de vendre à la société NACARAT EYSINES MOUSSA !!!...

Attendre les suites avec M. et Mme MARCHICA.

\* \* \*

9°/ Par un hasard étonnant, Madame Nadia GUIRAUD et Madame Marie-Claire LATRY, adhérentes de notre association, ont été tirées au sort parmi d'autres eysinais pour participer à une réunion le 12 juillet 2018 titrée « *Vous avez la parole* ».

Assistaient à cette réunion, Madame le Maire, Christine BOST, Monsieur Serge TOURNERIE, Madame Catherine PIET et Madame Evelyne FRENAIS.

Nos adhérents ont demandé un compte rendu de cette réunion.

Ce compte rendu sera établi par le maire le 18 juillet 2018 en retenant des sujets préoccupant à titre privé pour certains eysiniais mais à aucun moment les questions posées par nos deux adhérents.

C'est la raison pour laquelle le 28 août 2018, nos deux adhérents ont fait une lettre de contestation.

\* \* \*

**10°/** Dans une lettre en réponse le 31 août 2018, le maire de la commune écrira :

*«Je confirme que si la Maison Guiraud est classée monument historique, c'est en raison du style architectural de son escalier. »*

(cf. lettre du 31/08/2018)

Notre association a été contrainte d'adresser une réponse sur le monument historique la Maison Guiraud au maire de la commune le 15 octobre 2018, en lui rappelant que la Maison Guiraud n'était pas classée monument historique uniquement grâce à son escalier. Cela prouve la méconnaissance du monument historique.

(cf. pièces n°5,6 et 7 photos + JO + lettre du 15/10/2018)

\* \* \*

**11°/** Notre association a constaté sur le Journal Sud-Ouest que Madame le Maire prenait une part particulièrement active dans l'urbanisation de la commune et notamment du Vieux Bourg.

Le samedi 15 septembre 2018, dans un article sur la densification des communes, le Maire de Pessac, Monsieur Franck RAYNAL, critiquait dans les termes suivants :

*« Jean TOUSEAU, comme Christine BOST, maire PS d'EYSINES, dénoncent la modération à bâtir que veut instaurer le maire écologiste de droite, Franck RAYNAL, sur sa commune à PESSAC.*

*(...)*

*Les règles doivent être pensées à l'échelle de l'agglomération, défend Christine BOST.*

*Dans ce cas répond RAYNAL : Soyons transparents. Que chacun mette sur la table les aides qu'il touche (sous-entendu aides de la politique de la ville), nous sommes la ville ou proportionnellement à la population s'installe le plus de famille avec enfants. Derrière, il faut financer de l'équipement public de qualité des écoles. Contenir la construction, c'est aussi ce débat-là. »*

(cf. article Sud-Ouest du 15/09/2018)

Nous pouvons comprendre : les promoteurs sont rois sur EYSINES !!!!

\* \* \*

**12°/** Nous avons formé un recours gracieux contre un permis de construire accordé par le maire de la commune le 23 avril 2018 à la société GABRIEL MOUSSA rue Gabriel Moussa. (18 logements).

Nous avons fait le recours gracieux le 17 juin 2018 en soulevant de nombreuses irrégularités du permis de construire.

Le promoteur a demandé à nous rencontrer.

Le promoteur a régularisé les irrégularités.

L'architecte des bâtiments de France avait une nouvelle fois totalement ignoré le monument historique, la Maison Guiraud, qui est à quelques mètres.

L'architecte des bâtiments de France s'est ravisée dans le cadre d'un permis de construire modificatif n°1 qui a été accordé par contrainte par l'adjointe à l'urbanisme, Madame FRENAIS, le 17 septembre 2018.

Un complément à la notice et à l'insertion paysagère a été établi et l'architecte des bâtiments de France a modifié sa décision le 24 juillet 2018.

Notre association a estimé que ce projet paraissait s'intégrer dans le bâti existant.

Notre association a décidé de ne former aucun recours devant le Tribunal administratif.

\* \* \*

**13°/** Au mois d'août 2018, nous avons été saisis par des riverains qui depuis lors ont adhéré à notre association qui demeurent rue Mermoz et rue Armand Guiraud à EYSINES, proches du Pigeonnier.

Ces riverains étaient outrés par un toit d'un immeuble qui était en cours de construction d'un bleu saturé intense. (cf photo pièce n°8)

Notre association s'est immédiatement mobilisée.

La présidente et Monsieur GUIRAUD, membre du Conseil d'administration, sont allés le 8 août 2018 consulter le dossier du permis de construire qui était en date du 20 juin 2016.

**Dans le dossier nous avons constaté qu'il n'y avait aucune photo, aucun plan, aucune couleur sur les bâtiments et les toits.**

**Nous avons constaté qu'il n'y avait à aucun moment des plans faisant état de toits bleus sur les immeubles.**

Ce permis de construire avait été transféré à une autre société, le 23 mai 2017 ; il s'agissait de 3 immeubles avec 31 logements, situés 21 rue Jean Mermoz et 5 rue Armand Guiraud.

Nous sommes intervenus :

- ▲ le 5 août 2018 auprès du maire dans le cadre d'un recours contentieux contre le permis de construire du 20 juin 2016 délivré à la société IMMOPOLIS GESTION et l'arrêté de transfert du permis de construire le 23 mai 2017 à la société EYGUIROZ.
- ▲ Le 5 août 2018 auprès de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

Nous avons attiré l'attention sur l'atteinte au Pigeonnier, monument historique.

Le 5 septembre 2018, en indiquant qu'elle allait recevoir les architectes « *pour définir des teintes plus adaptées sur cette toiture et les façades* », le 17 octobre 2018, l'architecte des bâtiments de France nous précisait :

« *L'architecte et le promoteur ont été rencontrés et se sont engagés à prendre la couleur de toiture manifestement non conforme.* »

En octobre ou novembre 2018, le promoteur semble être intervenu sur ce toit sans que la couleur soit modifiée.

Notre association a en conséquence demandé la copie du dossier du permis de construire qu'elle avait consulté le 8 août 2018.

**Notre association a obtenu la copie du dossier et a pu constater le 3 décembre 2018 que dans le dossier, des pièces avaient été ajoutées semble-t-il au dossier de 2016 et notamment des plans du toit bleu, des plans des façades et des photographies prises en août et septembre 2018. (Le toit + les façades étaient en bleu !!)**

Ces documents ne figuraient pas dans le permis de construire de 2016 qui a été consulté en août 2018.

Monsieur Frédéric GUIRAUD a pris soin de prendre des photographies des plans que nous avons visionnés le 8 août 2018.

C'est dans ces conditions que le 11 décembre 2018, notre association a écrit au maire la lettre suivante. (Lettre à lire et à projeter sur écran).

Le 19 décembre le maire soutient que la copie du dossier est bien celui de 2016 !!!

\* \* \*

**14°/** Le 11 novembre 2018, notre association est intervenue à la demande d'une adhérente auprès du maire pour exiger le respect de l'arrêté préfectoral du 22 avril 2016 sur le bruit car des interventions dans le cadre des travaux avaient lieu dès 5 heures du matin ainsi que le dimanche 11 novembre 2018 à 10 heures.

Notre association est intervenue également auprès de la société SOLAQUITAINE.

Par lettre du 29 novembre 2018, Madame le Maire nous a indiqué qu'elle « a sommé l'entreprise d'appliquer la réglementation sur le bruit. »

\* \* \*

**16°/** En 2018, la Fabrique de Bordeaux Métropole a organisé une consultation pour « l'Ilot GUIRAUD » :

- Dépôt PC prévu en 2019 (1<sup>er</sup> trimestre)
- Périmètre 3 354 m<sup>2</sup> : rue de Verdun, Capitaine Guiraud, rue Tougne.  
(Pièces n°9,10 et 11Photos)
- Logements sociaux et libres + commerces + réhabilitations de 2 maisons (LABAT et Maison Girondine ex maison CAZAUX) + grange à conserver.
- Prix de vente imposé de 2500 € le m<sup>2</sup>
- Il faudra interroger madame FRENAIS, si elle assiste à notre assemblée générale car la commune a choisi le promoteur après un appel d'offre en janvier 2019.

\* \* \*

17°/ Monsieur FONTAN, membre du conseil d'administration, a souhaité démissionner du conseil d'administration pour des raisons personnelles.

Nous le remercions d'avoir souhaité participer à nos travaux.  
.....

18°/ Nous avons participé au forum des associations le 8 septembre 2018, 21 personnes se sont approchées de notre stand pour demander des renseignements.

\* \* \*

19°/ Toute l'année, notre association a reçu à chaque fois toute personne qui désirait nous rencontrer, soit des eysinais, soit des promoteurs.

\* \* \*

20°/ En 2018, nous avons demandé que la commune ne se contente pas de noter uniquement « E.P.B.E » sur l'annuaire des associations eysinaises.

La commune a uniquement et seulement accepté d'ajouter « patrimoine et environnement ».

\* \* \*

21°/ MERIGNAC é établi une charte sur l'urbanisme qui impose des règles substantielles aux promoteurs (voir le résumé) Nous demandons au maire une charte depuis 2015 en vain. Les promoteurs ne connaissent aucun frein. (cf pièce n°13)

22°/ « mensonges en politique » nos commentaires sur la lettre adressée par le maire aux pétitionnaires en 2014 qui s'opposaient aux 4 immeubles BOUYGUES (cf pièce n° 14)

\* \* \*

Fait à Eysines le 15 janvier 2019

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