

**RAPPORT D ENQUETE PLU MODIFICATIONS 2023 JUILLET 2023 et REPONSES DE BORDEAUX METROPOLE**

**EYSI 2 Association Environnement, Patrimoine, Bourg, Eysines, DEMA 52 M. Guedon, 152 M.**

**Guedon, 153 M. Guedon, 154 M. Guedon, COUR 24 Association Environnement, Patrimoine, Bourg, Eysines**

Neuf observations déposées par l'association EPBE

*1, remise en cause de l'intérêt d'une enquête publique,*

*2, demande de changement de zonage pour le rectangle av de la libération, rue capitaine Guiraud, rue*

*de Verdun, av de Picot, Aujourd'hui en UP 63 et demande de passage en UM 1, Suppression de la SMS*

*151,*

Le zonage UP63 et la SMS 151 ne sont pas concernés par la 11° modification.

Ces points pourront être

abordés lors d'une procédure ultérieure en fonction de l'état d'avancement des études sur le secteur.

**Appréciation de la commission d'enquête**

**La commission d'enquête prend note de la réponse de Bordeaux Métropole.**

*3, Rue du Lieutenant Villemeur, Côté impair demande de changement de zonage de UM13 en UM6,*

*Côté pair, la SMS 148 met en danger 3 maisons remarquables (B 3097, B3098 et B 3099),*

La SMS ne remet pas en cause les protections patrimoniales. Le règlement s'y applique comme sur le reste du secteur.

**Appréciation de la commission d'enquête**

**La commission d'enquête prend note de la réponse de Bordeaux Métropole.**

*4, Secteur LAHARRY/château Lescale: Demande d'acquisition par la commune ou Bx Métropole du*

*Château et des 3 ha de parc pour en faire un parc public,*

Un ERs pour espaces verts (un parc) est déjà présent au PLU vigueur. Cela démontre l'intention de la

collectivité. De plus il y a une protection pour ensemble par et bâti (E2212) dont les prescriptions sont

visibles dans la fiche E2. Il s'agit d'une protection patrimoniale et paysagère forte.

**Appréciation de la commission d'enquête**

**La commission d'enquête prend note de la réponse de Bordeaux Métropole.**

*5, Av Jean Mermoz en face du pigeonnier, EPBE demande que soient garanties les grandes parcelles*

*avec volet paysager et utilisation de matériaux nobles pour les constructions,*

*6, 23 rue Aladin Miqueau: protection de la maison Vigneronne de ses dépendances et d'un cèdre, Cette*

*protection est remise en cause par le projet de SMS 122, La servitude de localisation V 59 détruit cette*

*maison et 2 dépendances, EPBE demande la suppression de l'accès depuis la rue Aladin Miqueau et*

*donc la réduction de cette V 59*

L'article L151-41 du code de l'urbanisme distingue l'emplacement réservé qui « précise la localisation »

d'un projet, de la servitude de localisation qui « délimite les terrains qui peuvent être concernés par

un équipement ». Ainsi, la représentation graphique de la servitude de localisation V59 couvre toute

la parcelle, mais elle n'induit pas pour autant la destruction des constructions existantes.

**Appréciation de la commission d'enquête**

**La commission d'enquête prend note de la réponse de Bordeaux Métropole.**

*7, Nombreuses maisons qualifiées par erreur d'échoppes,*

*Certaines erreurs pourront être corrigées après analyse lors d'une procédure ultérieure. A noter que*

*les échoppes et les maisons sont soumises aux mêmes prescriptions, exposées en première page de la*

*fiche B3*

**Appréciation de la commission d'enquête**

**La commission d'enquête prend note de la réponse de Bordeaux Métropole.**

**Une**

**information pourrait utilement être adressée aux propriétaires des échoppes ou maisons**

**concernées sur les conséquences d'un tel classement sur leur bien.**

*8, demande d'inscription de protections pour 10 puits supplémentaires,*

*4 nouveaux puits sont inscrits dans le cadre de la 11° modification suite à la demande de l'association.*

*Les autres n'ont pas pu l'être faute de localisation précise sur la parcelle et de photo de qualité à*

l'appui. Ils pourront être examinés pour une prochaine procédure.

#### **Appréciation de la commission d'enquête**

**La commission d'enquête prend note de la réponse de Bordeaux Métropole.**  
*9, demande de classement arbre isolé pour 9 arbres supplémentaires identifiés,*  
Sur le secteur il y a déjà un cèdre et deux magnolias protégés. De plus, à l'échelle de la commune, 69 protections d'arbres ont été proposées à la 11° modification. Les autres demandes pourront être examinées lors d'une prochaine procédure.

Des informations complémentaires sont-elles possibles ?

#### **Réponse de Bordeaux Métropole**

Les demandes formulées lors de la concertation préalable avaient été analysées avec la commune et ont donné lieu à des propositions dans la 11° modification pour certaines d'entre elles.

#### **Appréciation de la commission d'enquête**

**La commission d'enquête prend note de la réponse de Bordeaux Métropole et la possibilité d'examiner les autres demandes à l'occasion d'une prochaine procédure.**

#### **DEMA 180 SMS et linéaires commerciaux**

Le projet de 11° modification vient renforcer de façon importante les linéaires commerciaux. Il prend également en compte les objectifs fixés dans le POA habitat et les obligations légales en matière de logement social.

#### *Extrait*

*Défavorable aux modifications de SMS et des linéaires commerciaux dans le centre bourg.*

Des informations complémentaires sont-elles possibles ?

#### **Réponse de Bordeaux Métropole**

Les propositions d'évolution des linéaires commerciaux sur le centre-bourg d'Eysines sont basées sur l'étude de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat qui a identifié toutes les activités artisanales à proximité immédiate des linéaires déjà existants, en gardant uniquement celles répondant à certains critères :

Dossier N° E23000027/33 Commission d'enquête 59

- Ces activités font-elles partie des activités artisanales à conserver « prioritairement » en tissu

urbain dense (réparation, particulièrement automobile, petit artisanat d'art, boucherie/boulangerie, etc.) ?

- Existe-t-il un intérêt à maintenir un rez-de-chaussée « actif » sur ces parcelles, même dans le cas d'une mutation d'activité (polarité commerciale/artisanale déjà existante, présence de stationnement ou d'espaces publics à proximité, etc.) ?

- Quelle est la distance entre le linéaire existant et l'activité ? Qu'y a-t-il entre eux (uniquement des vitrines, uniquement des habitations, une autre activité intéressante à protéger, etc.) ?

- Quel est l'état du bâti et la pression foncière aux alentours ?

Sur Eysines cela a conduit à étendre le linéaire commercial LC78.1 (du 60 au 56 avenue de la Libération

parcelle BC362, du 2 au 4 rue de la Marne parcelle BC115, du 57 au 55 avenue de la Libération parcelles

BD276-277) et à changer le LC78 de catégorie au profit de « commerce et artisanat » et ainsi mieux

correspondre au secteur de centre-ville d'Eysines.

**Appréciation de la commission d'enquête**

**La commission d'enquête prend note de la réponse détaillée de Bordeaux Métropole.**