

M et Mme COUPEZ

650 chemin de Bérenguière

83330 EVENOS

Evenos, le 26 mai 2024

Objet : Concertation Publique – Modification N°4 du PLU d'Evenos

Madame, Monsieur

Dans le cadre de l'enquête publique ouverte du 26 avril au 27 mai 2024, nous vous prions de trouver ci-dessous nos observations sur la modification N°4 du PLU d'Evenos.

Le site internet « evenos.fr » décrit Evenos comme « une commune atypique composée de trois hameaux très différents, Nèbre - le vieil Evenos et son château médiéval, Le hameau du Broussan et le hameau de Sainte-Anne d'Evenos qui s'est développé plus récemment sur le tracé de la RN8 ».

La modification N°4 du PLU d'Evenos est principalement liée aux projets immobiliers qui concernent les zones des Hermites, du Mountin et la relocalisation de l'école élémentaire vers le secteur des Andrieux.

Nos observations portent donc principalement sur ces projets qui doivent être appréhendés avec prudence et dans leur globalité.

Le développement et la croissance démographique de la commune d'Evenos sont intrinsèquement lents du fait de la topologie des lieux, du caractère agricole de l'environnement et de la nature des voies d'accès.

Les projets envisagés visent à la densification brutale d'une zone réduite du hameau de Sainte-Anne d'Evenos afin de créer un centre dans un village qui n'a pas forcément vocation à en avoir.

Des immeubles d'habitation ne constituent d'ailleurs pas à eux seuls un cœur de village.

La présence de commerces en RDC des immeubles d'habitation est mentionnée comme une éventualité. Ces hypothétiques commerces n'apparaissent pas clairement dans les projets d'architecture présentés jusqu'à présent.

Il existe de nombreux exemples d'échec d'intégration de telles zones de commerces, mal dimensionnées, au pied d'immeubles d'habitation. Aucune étude dans le projet « Les Hermites » portant sur la pertinence économique de ces commerces et sur le besoin en infrastructures d'accès dédiées, ne démontre la viabilité de cet élément clé dans la création d'un cœur de village.

Plusieurs études ont été réalisées pour mesurer l'impact du projet « Les Hermites » sur l'environnement préexistant (cf la demande d'examen disponible sur le site de la DREAL Paca - f09324p0125\_cadrage\_evenos\_les\_hermites.pdf).

Deux d'entre elles nous interpellent.

- L'étude portant sur les nuisances sonores se limite à la première tranche de 73 logements et ne conclut à aucune élévation du niveau sonore, ce qui paraît surprenant pour un cœur de village potentiellement doté de nombreux commerces. Les 3 tranches suivantes ne sont pas couvertes par l'étude.

Le regroupement des écoles avec un total de 12 classes, c'est-à-dire d'environ 250 élèves et autant de véhicules au cœur de la zone résidentielle UCa, ne donne pas non plus lieu à une étude d'impact.

- L'étude portant sur la circulation routière révèle les éléments suivants :
  - 15230 véhicules traversent Sainte-Anne d'Evenos par jour ouvré
  - Ce chiffre atteint 17710 véhicules le vendredi
  - Il s'agit là de moyennes sur une journée et le rapport fait état d'une hausse très significative du trafic routier aux heures de pointe
  - Le rapport précise qu'un trafic est considéré comme élevé au-delà de 15000 véhicules par jour
  - La réserve de capacité en entrée de Sainte Anne d'Evenos est jugée nulle
  - Elle est jugée limitée sur l'ensemble de l'axe DN8
  - Nous pouvons donc considérer que la traversée d'Evenos par la RN8 est saturée aux heures de pointe
  - Chaque jour, 350 poids lourds traversent le hameau : cela représente quasiment un poids lourd par minute aux heures de travail

Il n'existe aucune possibilité d'évitement et le projet ne propose aucune stratégie en ce sens.

Le rapport précise en outre page 37 que « le niveau de transports en commun reste pour l'heure modeste. Ce mode est pour l'heure majoritairement utilisé par une clientèle captive ». Il s'agit en l'occurrence en très grande majorité de collégiens et lycéens qui se rendent aux différents établissements de Toulon, d'Ollioules et du Beausset.

La conclusion en page 117 de ce rapport est en complète contradiction avec les constats ci-dessus :

- elle ne fait pas état d'impact du projet sur le trafic routier et indique que « la commune est traversée par la RN8. Les trafics sont relativement soutenus mais avec des réserves de capacité »
- elle indique que « le secteur d'étude est bien desservi par le réseau viaire et le transport en commun »

L'intégralité des études ne portent d'ailleurs que sur la première tranche du projet « Les Hermites » qui en comporte 4, soit un total de 274 logements :

- Tranche 1 73 logements
- Tranche 2 71 logements
- Tranche 3 45 logements
- Tranche 4 85 logements

La modification du PLU concerne bel et bien ces 4 tranches. En considérant 1,5 véhicule par foyer et 2 trajets par jour par véhicule, ce sont 800 traversées par jour supplémentaires sur une voie d'accès déjà saturée.

La modification du PLU concerne également la création d'un groupe enfance « crèche, maternelle, école élémentaire » dans une zone qui partagera des voies d'accès avec les futures tranches du projet « Les Hermites ».

Les projets d'urbanisation sont donc appréhendés individuellement. Il n'existe aucune étude d'impact cumulé. La minimisation, voire la négation qui est faite de ces impacts dans le contexte de ces projets est extrêmement anxiogène et entretiennent un doute sur la recevabilité de la demande d'examen fournie à la DREAL PACA.

Des solutions telles que la mise en place de minibus sont envisagées dans le projet mais aucune projection financière ne vient confirmer la viabilité de telles propositions et elles restent à ce jour hypothétiques.

L'intégralité des données budgétaires communiquées aux Ebrosiens ne concerne d'ailleurs que le périmètre immédiat de la première tranche du projet « les Hermites » et du déplacement de l'école élémentaire.

Il n'existe pas de bilan financier global du projet incluant :

- Les investissements nécessaires en termes de voirie, d'aménagements, de mise en place de navettes et de recrutement de personnel municipal supplémentaire pour absorber l'augmentation significative de la population sur une zone centrale de la commune et pour gérer le cumul et l'amplification des impacts liés à la somme de tous les projets d'urbanisme envisagés sur le long terme
- Les risques financiers qui seraient supportés par Evenos (notamment vis-à-vis des emprunts cautionnés par la commune) en cas de défaillance d'un ou plusieurs acteurs du projet

En matière de budget, il est important de noter que la Chambre Régionale des Comptes a audité de 2010 à 2018 la Société Publique Locale Méditerranée (SPLM) à qui est confié le projet « les Hermites » et a relevé de très graves défaillances dans la qualité de l'information financière transmise aux collectivités actionnaires.

Le budget de construction d'une nouvelle école élémentaire dans le secteur des Andrieux n'est pas comparé au coût de la rénovation énergétique de l'école Edouard Estienne. Sur la base du budget de rénovation énergétique de la crèche et de l'école maternelle estimé à 600 000€ lors du conseil municipal du 11 décembre 2023, le budget de rénovation de l'école Edouard Estienne peut être estimé à 1,5 M€.

Les économies d'énergie avancées pour justifier la nouvelle construction ne tiennent compte que du bilan énergétique de fonctionnement. Le bilan carbone d'une nouvelle construction sera quant à lui toujours très largement supérieur à celui d'une rénovation énergétique et ne sera sans doute jamais compensé par l'écart de consommation après rénovation.

Un autre aspect majeur de la modification du PLU concerne la généralisation du taux minimal de 60% de logements sociaux à la totalité des zones constructibles du hameau de Sainte Anne d'Evenos y compris aux zones UCa, UCb et UCc décrites par le PLU comme « des périmètres abritant des résidences sous forme d'habitat individuel et pavillonnaire où l'enjeu est d'organiser et de conforter des secteurs d'habitat peu dense dans un souci de conservation du cadre de vie, du site et des paysages. »

Notre propos n'est pas de remettre en question la nécessité de faciliter l'accès au logement aux familles ayant de faibles revenus, ou de diaboliser le logement social, mais, comme dans toute chose, le succès de la mixité sociale réside dans l'équilibre, l'harmonie et la modération.

Comment justifier la généralisation d'un tel taux à la quasi intégralité d'une commune de moins de 3500 habitants et qui n'est donc pas assujettie à la production de logements sociaux ?

En matière de logement, la mixité sociale ne fonctionne que si elle est uniformément répartie sur un territoire donné et lorsqu'elle est accompagnée d'investissements périphériques significatifs (maison de la jeunesse, terrains et clubs de sport, garderies, aides...). C'est le niveau de ces investissements qui détermine le seuil critique de densité de logements sociaux.

Le seuil de 60% est fixé alors même que ces investissements sont occultés. Sont-ils d'ailleurs à la portée d'Evenos ?

Les exemples d'échec de ce type de politique de logement sont innombrables.

En conclusion, nous comprenons la nécessité de prévoir un maximum de provisions pour l'avenir dans le PLU afin de ne pas en multiplier les révisions, mais cette modification N°4 est un bouleversement pour Evenos, là où l'on s'attendrait plutôt à des évolutions raisonnées et équilibrées, plus cohérentes avec les spécificités du hameau. Les projets sont très ambitieux et leurs impacts sur le hameau de Sainte-Anne d'Evenos seront à la mesure de ces ambitions. Négliger ces impacts, c'est faire prendre à Evenos un risque inconsidéré.

Nous vous remercions de l'intérêt que vous porterez à nos observations et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos respectueuses salutations.

M et Mme COUPEZ

