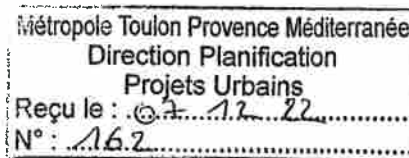
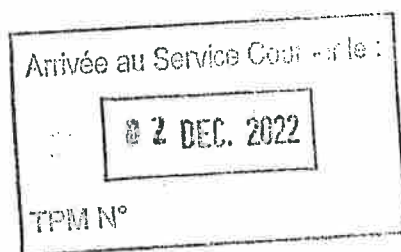




**PRÉFET  
DU VAR**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**Direction départementale  
des territoires et de la mer du Var**

Service Planifications et Prospective  
Pôle Animation et Urbanisme  
Bureau Planification

Toulon, le 01/12/22

Le Préfet

à

Monsieur Le Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée

RAR n° 1A 18468304417

Objet : Modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune d'Ollioules  
Référence : Courrier de notification du 12 octobre 2022

Dans le cadre de la notification de la procédure de modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Ollioules, conformément aux articles L. 153-40, L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, l'analyse des documents amène à formuler les remarques suivantes.

Le classement en zone UDb de la parcelle cadastrée section CL n° 99, actuellement en zone A, entraîne une réduction de la zone agricole.

L'espace vert protégé (EVP) créé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme couvrant en partie l'olivieraie se trouve réduit de manière significative.

La procédure justifie le changement de zonage de cette parcelle par une erreur matérielle. Cette parcelle était classée en zone urbaine au plan d'occupation du sol antérieur au PLU. Le dossier présente l'usage de l'olivieraie comme agrément à l'habitation présente sur le terrain.

Toutefois, le terrain est complanté d'oliviers depuis plus de 50 ans. Par ailleurs, l'édification de la construction à usage d'habitation est postérieure à 2010. Le PLU a ainsi classé ce terrain en zone agricole en vue de l'ensemble qu'il constituait avec les autres parcelles limitrophes également complantées d'oliviers.

Les justifications apportées ne suffisent donc pas à invoquer l'erreur matérielle.

Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP – PAU CS 31 209 – 83 070 TOULON CEDEX  
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers  
Téléphone 04 94 46 83 83  
Courriel : [ddtm-spp-pau@var.gouv.fr](mailto:ddtm-spp-pau@var.gouv.fr)  
[www.var.gouv.fr](http://www.var.gouv.fr)

Le classement de la parcelle en zone UDb et la réduction de l'EVP induisent une augmentation considérable de sa constructibilité, soit une emprise au sol maximale sur le terrain de 510 m<sup>2</sup>, et ne garantit pas la préservation de l'oliveraie historique.

Par ailleurs, l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme stipule qu'un PLU doit être révisé dès lors qu'il est décidé de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière. Par conséquent, la réduction de la zone agricole ne relève pas de la procédure de modification du PLU mais d'une révision.

Le classement en zone UDb de la parcelle CL n° 99 doit donc être supprimé des objets du projet de modification n° 2 du PLU de la commune d'Ollioules.

J'attire également votre attention sur les modifications apportées à l'article 15 des dispositions générales relatif à la mixité sociale. Cet article vise à améliorer la production de logements sociaux sur la commune. Le pourcentage de logements locatifs sociaux est applicable aux opérations immobilières de plus de 6 logements contre 12 précédemment.

Or, la capacité des bailleurs sociaux à intervenir sur des projets inférieurs à 12 logements n'est pas garantie.

Je vous invite à prendre en compte ces observations et à m'indiquer la manière dont cet avis sera mis en œuvre.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout complément que vous jugeriez utile.

*Restant à votre écoute,  
Bonne nuit,*

Pour le Préfet et par délégation,  
le secrétaire général,

Lucien GIUDICELLI