



**PRÉFET
DU VAR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service planifications et prospective
Pôle animation et urbanisme
Bureau planification



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

Toulon, le

01 AOUT 2025

Le préfet

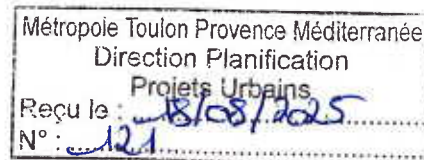
à

Monsieur le président de la métropole
Toulon Provence Méditerranée

AR-1A 210 012 533 4

Objet : Commune d'Ollioules – Modification n° 3 du PLU
Avis sur notification

Référence : Courrier de notification PPA du 22 mai 2025



Par courrier susvisé, vous avez notifié aux personnes publiques associées le projet de modification n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU) d'Ollioules, conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme (CU).

L'analyse des documents amène à formuler les observations suivantes.

Gestion du risque incendie de forêt

La commune d'Ollioules est concernée par une carte d'aléas feu de forêt notifiée le 18 décembre 2023.

Le sous-secteur UDpb a été créé pour permettre la réhabilitation d'une friche industrielle au lieu-dit de Châteauvallon. Il permet d'accueillir des bureaux et de l'habitat à condition qu'ils correspondent à la nécessité d'une présence permanente (gardiennage, etc).

Or, la zone UDpb se situe en zone d'aléa très fort, en interface directe avec le massif, dans une zone urbanisée au sens de la prévention du risque incendie. Pour le type de destination prévu, la poursuite de l'urbanisation de la zone est envisageable sous réserve qu'elle soit défendable (desserte, accès, points d'eau incendie). Il conviendra particulièrement de ne pas autoriser l'installation d'établissements sensibles et/ou stratégiques.

Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP - CS 31 209 - 83070 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
www.var.gouv.fr

Gestion du risque mouvements de terrain

De manière générale, la prise en compte des risques retrait/gonflement des argiles et sismique est insuffisante dans le PLU. Il est conseillé de modifier l'article « DG4 » du règlement en précisant la réglementation relative au risque sismique et au phénomène de retrait/gonflement des argiles comme précisé par les articles L. 112-20 à 25 du code de la construction et de l'habitation.

Le secteur UFI au sud de l'avenue Jean Monnet est particulièrement concerné par cette dernière observation ainsi que la création d'un sous-secteur UDpb dans le secteur Châteauvallon et la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) la Castellane avec création d'une zone UDp.

En ce qui concerne les documents graphiques, les secteurs où l'existence de risques naturels justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, doivent apparaître.

Cela concerne l'affichage des mesures de constructions sous conditions résultant du phénomène de retrait/gonflement des argiles (exposition moyenne et forte) et du risque sismique (niveau faible). Dans ces zones, il est demandé d'adopter un graphisme se superposant au zonage réglementaire.

Volet habitat

La commune d'Ollioules est soumise à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). Au 1^{er} janvier 2024, l'inventaire des logements sociaux (LS) SRU manquants est de 431 logements.

La modification n° 3 du PLU intègre de nouveaux outils pour la production de LS et la mixité sociale. En effet, il est créé un périmètre de servitude de mixité sociale (SMS) n° 22 « La Mistralade » (UFI), imposant une production de 70 logements dont 50 % de LS soit 35 LS.

Il convient d'indiquer que ce projet s'ajoute à ceux de la liste des projets identifiés dans le contrat de mixité sociale (CMS) signé avec l'Etat. Ce SMS n°22 « La Mistralade » supplémentaire permet donc d'augmenter le potentiel des 155 logements prévus au CMS à 190 LS.

Il est précisé également² le reclassement de la zone 2AU secteur Campourri. Ce reclassement se fait en deux parties : 18 % de la superficie est classé en zone U et 82 % restants en zone

agricole. La commune justifie ce choix en cohérence avec l'orientation n° 1 du plan d'aménagement et de développement durables du PLU.

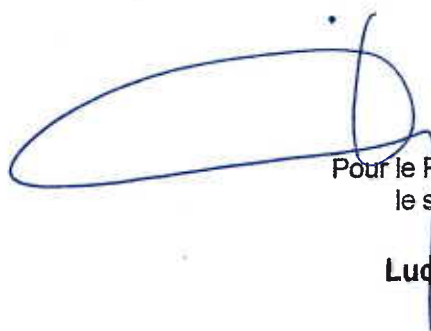
Le CMS 2023-2025 identifie le sud du secteur Campourri comme un gisement foncier stratégique pour répondre aux besoins en logement.

Concernant les dispositions relatives à la mixité sociale³, il est rappelé qu'en deçà d'un seuil de 12 logements, il est difficile pour des bailleurs sociaux d'équilibrer leurs opérations et d'intervenir sauf dans le cas de projets en 100 % sociaux.

Enfin, en ce qui concerne les articles dédiés aux stationnements, le PLU ne tient pas compte des dispositions de l'article L.151-35 du CU. Ainsi, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État par exemple. Il convient donc de prendre en compte des dispositions spécifiques sur le sujet pour les opérations de logements sociaux.

Je vous remercie pour l'attention portée à ces observations et vous prie de bien vouloir me tenir informé de leur prise en compte.

*Peut-être d'être écrit,
Bonne nuit,*



Pour le Préfet et par délégation,
le secrétaire général,

LUCIEN GIUDICELLI

