

Mémoire citoyen – Enquête publique relative à la modification n°3 du PLU d'Ollioules

Objet : Opposition motivée à la modification n°3 du PLU d'Ollioules

En tant que citoyen concerné par les enjeux du projet cité en objet, je dépose la présente contribution à l'enquête publique pour exprimer ma stricte opposition à ce dossier en l'état.

Cette opposition s'appuie sur une analyse transversale, systémique et documentée des différents volets du dossier soumis à enquête.

1. Diagnostic global : une neutralité de façade

Sous des apparences de « mise à jour technique », la modification n°3 du PLU d'Ollioules prolonge un modèle productiviste et urbain qui continue d'exercer une pression structurelle sur les terres vivantes. Sous couvert de « corrections » et de « précisions », le document opère des choix politiques lourds :

- Densification sélective (UFI, UDpb) au détriment des sols perméables,
- Valorisation économique du foncier au détriment du foncier nourricier,
- Hiérarchisation du vivant à travers des Espaces Verts Protégés (EVP) à deux vitesses.

Ce PLU n'est pas neutre : il organise la continuité d'un modèle d'expansion sous contrainte, incompatible avec les exigences écologiques, sociales et climatiques du XXI^e siècle.

Il traduit une perte du sol comme bien commun, réduit à un support d'urbanisation plutôt qu'à un milieu vivant.

2. Incohérence structurelle : compatibilité affichée, contradictions réelles

La notice de présentation (1A_Notice M3_.pdf) affirme la compatibilité du PLU avec le SRADDET et le SCoT Provence Méditerranée, deux documents pourtant fondés sur la sobriété foncière, la restauration des continuités écologiques et la transition énergétique.

Or, plusieurs mesures du PLU en trahissent l'esprit : elles reconduisent une planification de court terme, fragmentée, sans vision systémique.

La compatibilité est proclamée, non démontrée.

3. Points critiques majeurs

3.1. Fragmentation des protections : l'écologie à deux vitesses

La création d'Espaces Verts Protégés (EVP) de niveau I et II institue une hiérarchie arbitraire du vivant.

Sous couvert de différenciation, ce dispositif affaiblit la protection effective des continuités écologiques, contredisant le SRADDET et le SCoT qui en imposent la restauration intégrale.

Sans cartographie claire ni critères contraignants, le risque est celui d'une instrumentalisation de la nature,

transformée en décor adaptable aux besoins fonciers.
Une protection écologique ne se hiérarchise pas : elle se relie.

3.2. UFI et UDpb : la densification sans stratégie foncière

La création du secteur UFI est présentée comme une action de réhabilitation et de mixité sociale, mais sans preuve d'une stratégie foncière cohérente.

La notice de présentation ne garantit ni la préservation de la pleine terre ni la maîtrise des emprises. Autoriser bureaux et logements mixtes sans encadrement strict ouvre la porte à une densification masquée, contraire à la sobriété foncière exigée par le SCoT.

Plus grave, la création d'un sous-secteur UDpb au lieudit Châteauvallon apparaît comme une tentative de régularisation d'actes illégaux (bâtiments construits sans permis conformes, mouvements de terre et remblais effectués en zone susceptible d'inondation et entrepôt industriel réhabilité avant toute modification réglementaire du PLU) – Voir « *Mémoire citoyen - Projet SONOCAR – Ollioules Châteauvallon* » joint à la présente contribution.

3.3. Technopôle de la Mer : la “croissance bleue” contre la sobriété foncière

Les ajustements du Technopôle (hauteurs, emprises, suppression d'un lien piéton) traduisent une économie maritime “verte” fondée sur la concentration foncière et énergétique.

Sous couvert d'innovation, le projet accroît la pression sur le littoral, densifie les flux, augmente les consommations et détruit des continuités écologiques.

La suppression d'un lien piéton illustre la dérive : la productivité l'emporte sur l'habitabilité.

Aucune évaluation cumulative des impacts (mobilité, biodiversité, ruissellement, bruit) n'a été produite.

3.4. Campourri : la fausse sobriété

Le reclassement de 82 % de la zone en agricole est une avancée en apparence, mais l'ouverture de 18 % en constructible (UDp) en annule la portée.

Ce compromis contredit les orientations du SCoT, qui imposent la priorité au renouvellement des espaces bâtis et l'urbanisation de ce secteur va à l'encontre de l'esprit de la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 et notamment sur l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) qui vise à atteindre une absence d'artificialisation des sols d'ici 2050, avec un objectif intermédiaire de réduire de moitié le rythme de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles ou Forestiers d'ici 2031 par rapport la décennie précédente (2011-2021).

La notice de présentation ne démontre ni l'épuisement des friches ni l'absence d'alternatives.

Il s'agit d'un précédent dangereux, au bénéfice de la spéculation foncière et au détriment du foncier nourricier.

3.5. Stationnement : la voiture reste la norme

L'augmentation des minima de stationnement (jusqu'à deux places par logement) renforce la dépendance automobile, contredisant les orientations du SCoT et du PCAET qui visent la décarbonation des mobilités.

Plus de parkings, c'est plus de chaleur, plus d'imperméabilisation, moins de ville vivable.

La mention du BHNS reste symbolique, sans traduction réglementaire ni plan de cohérence mobilité-climat.

3.6. Évaluation environnementale : le contournement du réel

La MRAe a conclu à une absence d'évaluation environnementale.

Or, le SRADDET et le Code de l'Environnement exigent une analyse cumulative intégrant les effets conjoints du PLU, du Technopôle et du BHNS.

Sans cette vision d'ensemble, la compatibilité affichée n'est qu'un artifice administratif.

Ce contournement du réel empêche toute appréciation sincère des impacts territoriaux.

3.7. Angle mort climatique et hydrologique

Aucune mention n'est faite des dynamiques de ruissellement, des îlots de chaleur urbains ni du rôle des sols comme infrastructures de résilience.

Cette cécité écologique traduit un urbanisme encore conçu contre le vivant, et non avec lui.

Ignorer la question hydrologique, c'est fragiliser l'avenir même de la commune dans un contexte de crise climatique.

4. Risques systémiques à long terme

- Perte cumulative et irréversible des sols vivants,
- Fragmentation du territoire entre pôles d'innovation, zones résidentielles et reliquats agricoles,
- Vulnérabilité accrue face aux crises hydriques, climatiques et alimentaires,
- Affaiblissement du foncier commun, capté par des logiques spéculatives et court-termistes.

Ces tendances cumulées mettent en péril la résilience territoriale et la capacité de la commune à nourrir, rafraîchir et protéger ses habitants.

5. Conclusion : reconnaître le sol comme bien commun

Un PLU ne devrait pas être un outil de rendement foncier, mais un instrument de soin territorial, au service du vivant et de la résilience collective.

Cette modification n°3, présentée comme mineure, révèle que la transition écologique demeure fragmentaire, défensive et contradictoire.

Reconnaître le sol non comme un support d'aménagement, mais comme un milieu vivant, ressource commune et infrastructure de résilience, est désormais un impératif politique.

6. Avis et demandes sur le projet

Je conteste la conclusion de compatibilité affichée par la notice de présentation au regard notamment du SRADDET et du SCoT.

En particulier :

- 1 - l'ouverture de la zone Campourri à 18 % d'urbanisation est incompatible avec la sobriété foncière ;
- 2 - les normes de stationnement renforcent la dépendance automobile ;
- 3 - le double niveau d'EVP affaiblit la continuité écologique ;
- 4 - les ajustements du Technopôle exigent une évaluation cumulative ;

Compte tenu de l'ensemble des éléments précédents, je demande que la commission d'enquête **recommande** :

- 1 – Le rejet pur et simple du secteur UDpb de la modification n°3 du PLU d'Ollioules (*cf. annexe jointe*)
- 2 – la suspension des ouvertures foncières contestées (Campourri, UFI) tant qu'un inventaire des friches et une analyse foncière transparente ne seront pas publiés ;

- 3 - un cahier des charges de réhabilitation écologique pour le secteur « UDpb » (dépollution, pleine terre, reboisement) ;
- 4 - une véritable évaluation environnementale cumulative intégrant la biodiversité, l'agriculture, l'urbanisme, la mobilité, l'énergie, les pollutions et le bruit ;
- 5 - une interdiction totale d'imperméabilisation dans les EVP I et EVP II. Il serait plus judicieux de transformer ces zonages en « Espace Boisé Classé ».
- 6 - la substitution des plafonds aux minima de stationnement, avec obligation de ratios vélo et conditions de mobilité réelle ;
- 7 – un nouvel avis de la MRAe pour engager une évaluation environnementale des effets combinés induits par les modifications des PLU successifs de la commune d'Ollioules dans le cadre d'une vision systémique, dynamique et de long terme.

Enfin, au nom de l'intérêt général, je demande que la commission d'enquête rende **un avis défavorable** à cette modification n°3 du PLU d'Ollioules.