

Avocats Associés

Alexandre Bernabé

Thomas Laval

Olivier Mathieu

Madame Marie-Chantal Nain
Commissaire-Enquêteur
En Mairie annexe d'Ollioules
2 place Marius Trotobas
83190 Ollioules

Paris, le 13 octobre 2025

Par LRAR et voie électronique mtpm.plu@metropoletpm.fr

Aff : Société Victoria Invest– projet de modification n° 3 du PLU d'Ollioules
N/ref : OMA

Objet : observations dans le cadre de l'enquête publique de la modification n° 3 du PLU

Madame le Commissaire-Enquêteur,

A la suite du lancement de la procédure de modification n° 3 du PLU d'Ollioules, Vous avez été désigné dans le cadre de l'enquête publique qui est nécessaire à l'approbation de cette procédure de mutation du PLU.

Dans le cadre de cette enquête, je souhaite intervenir en ma qualité de conseil de la société Victoria Invest, dont le siège social est situé à La Crau (83260), 11 chemin de Saint Jacques, concernant les règles de hauteur applicables à la zone UFl qui est créée par le projet de modification n° 3 du PLU.

Il est précisé que la société Victoria Invest envisage de créer un programme de logements sur le terrain comprenant les parcelles cadastrées section BC n° 155, 156 et 158 et situées avenue Jean Monnet, qui est classé en zone UFl par le projet de modification n° 3 du PLU.

ARKHE AVOCATS

5 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris

Tel : 01 53 32 50 89

email : o.mathieu@arkhe-avocats.fr

Palais : C1306

N° TVA Intracommunautaire : FR 84983148180

n° SIRET 983 148 180 00018

Permettez-moi avant de déposer les observations sur les règles de hauteur applicables à la zone UFI de vous rappeler les règles d'urbanisme en vigueur qui sont opposables à ce terrain.

I. Sur les règles d'urbanisme actuellement opposables au terrain comprenant les parcelles n° 155, 156 et 158

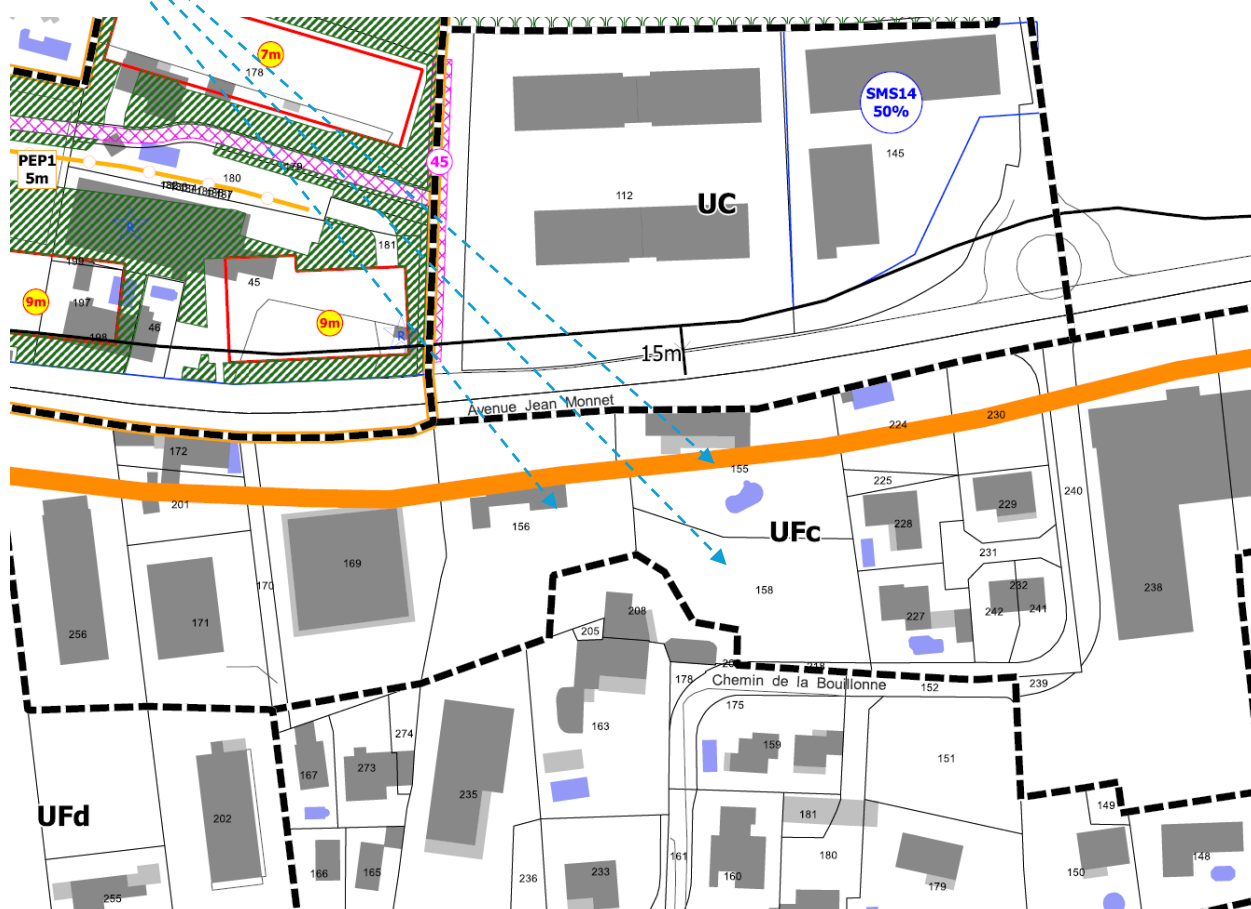
Le PLU actuellement opposable est le PLU approuvé le 19 décembre 2016, qui a été modifié depuis lors à plusieurs reprises.

La composition du zonage de ce document d'urbanisme décompose la commune en plusieurs secteurs traditionnels selon les dispositions du code de l'urbanisme autour des zones urbaines et des zones naturelles.

Les zones urbaines sont elles-mêmes découpées en plusieurs zones, dont la zone UF, qui est une zone à vocation mixte (bureaux, commerces, entrepôt, artisanat, équipements hôteliers, industries non polluantes, habitat...) composée de plusieurs secteurs, dont la zone UFc.

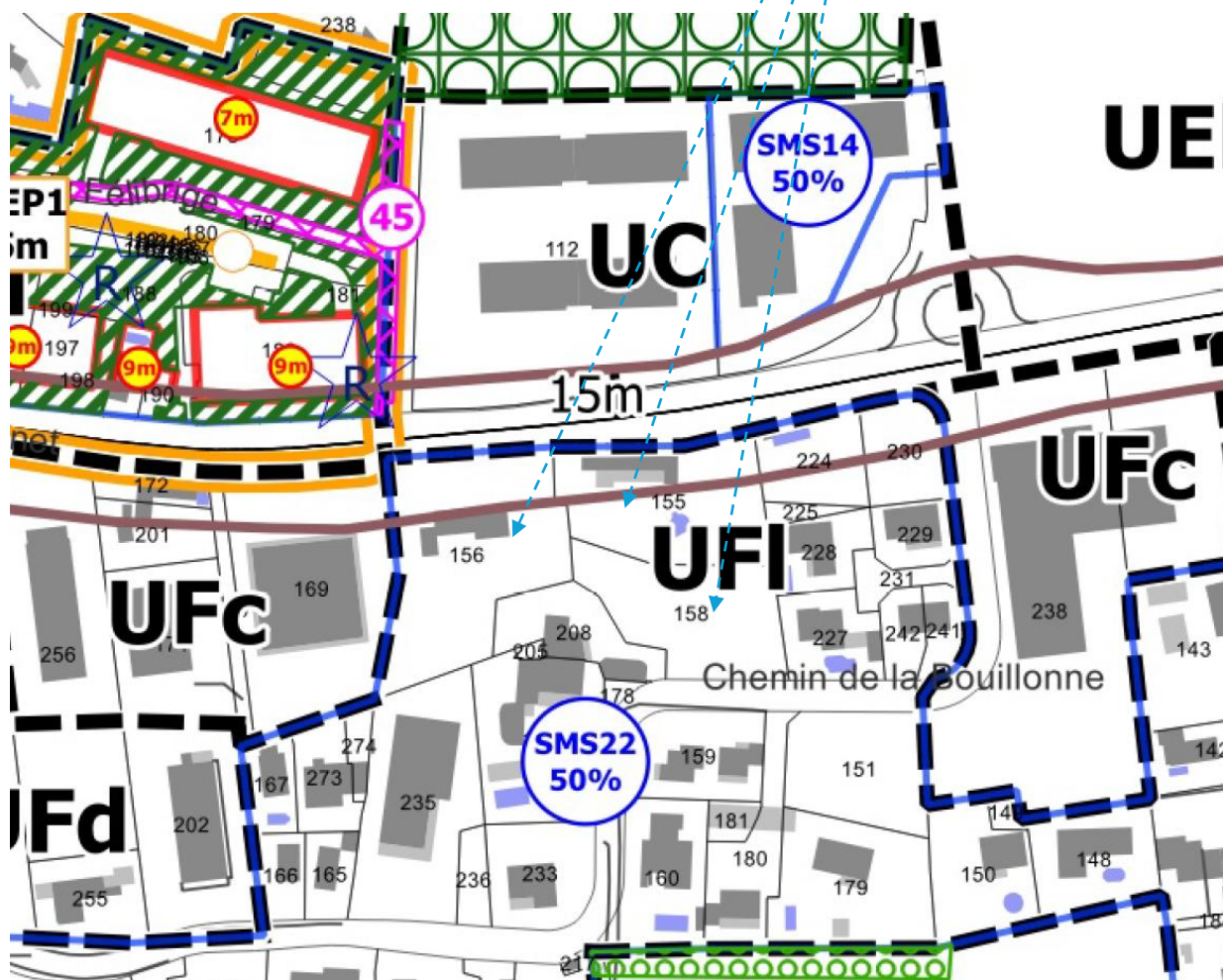
La zone UFc est une zone dans laquelle sont autorisés, à l'exclusion de toute autre destination, les commerces, l'artisanat, les industries non polluantes et les bureaux.

Le **terrain** comprenant les parcelles n° 155, 156 et 158, qui sont situées le long de l'avenue Jean Monnet, est classé en zone UFc par le PLU actuellement en vigueur.



II. Sur les observations dans le cadre du projet de modification n° 3 du PLU

Le projet de modification n° 3 du PLU a pour effet de créer une zone UFI, en intégrant les parcelles situées le long de l'avenue Jean Monnet, dont le terrain.



Le projet de modification autorise exclusivement, au sein de la zone UFI, les constructions et installations à usage d'habitation ; les autres destinations étant interdites.

Il est prévu par ailleurs de créer une servitude de mixité sociale sur la zone UFI, en imposant, pour toute opération de construction, la réalisation d'au moins 50 % de logements sociaux.

Cette servitude de mixité sociale, dénommée SMS 22, porte sur le secteur de la Mistralade, avec 70 logements attendus, dont 35 logements sociaux.

Le classement du secteur en zone UFI, à destination exclusive d'habitation, poursuit ainsi un double objectif.

Il s'agit de préserver, d'une part, le caractère habité du secteur, qui comprend un grand nombre de constructions à usage d'habitation, à proximité d'une zone d'activités, en autorisant exclusivement les constructions à usage d'habitation.

Il s'agit de respecter, d'autre part, les engagements du contrat de mixité sociale qui a été signé entre la commune et le Préfet du Var, en exigeant la réalisation d'au moins 50 % de logements sociaux à toute opération de construction.

Le classement en zone UFI du secteur permet ainsi à la commune de répondre aux besoins en logements.

La société Victoria Invest prend acte du bien-fondé de ces objectifs, qui répondent à l'intérêt général, et du classement en zone UFI qui est cohérent avec les caractéristiques du secteur.

Elle entend néanmoins attirer votre attention, Madame le Commissaire-Enquêteur, sur la retranscription de ces objectifs dans le projet de règlement de la zone UF.

En effet, le projet de règlement de zones propose de fixer la hauteur absolue, applicable dans la zone UFI, à « 7 mètres et 10,5 mètres sur 20 % de l'emprise du bâtiment »

cf. p. 79 du projet de règlement de zones concernant l'article UF 10 relatif à la hauteur maximale des constructions

Cette proposition de hauteur, applicable dans la zone UFI, n'est pas cohérente avec les objectifs poursuivis par la commune dans le projet de modification n° 3 du PLU, pour les raisons suivantes.

En premier lieu, la règle de hauteur, limitée à 10,50 mètres, n'est pas adaptée pour les constructions à usage d'habitation (alors qu'elle est cohérente avec les constructions à usage d'activité).

La hauteur maximale de 10,50 mètres sur 20 % de l'emprise des bâtiments permet en effet la création de 4 niveaux pour les constructions à usage d'habitation, par le recours à des combles avec un débord de toit.

Ce qui veut dire en d'autres termes qu'une typologie R + 3 ou R + 2 + C serait autorisée.

Or les constructions avoisinantes, dans le secteur de la Mistralade classé en zone UFI, présentent une volumétrie sensiblement inférieure ; le secteur ne comportant pas de construction de typologie R + 3 ni R + 2 + C.

L'insertion des constructions dans l'environnement bâti du secteur de la Mistralade justifie donc une modification de l'article UFI 10 du projet de règlement de zones du PLU en vue d'autoriser une hauteur inférieure, plus harmonieuse avec l'intégration des futures constructions dans cet environnement bâti.

En deuxième lieu, la hauteur maximale limitée à 7 mètres sur 80 % de l'emprise des bâtiments et à 10,50 mètres sur les 20 % de l'emprise restante ne permet pas de réaliser les 70 logements attendus par la servitude de mixité sociale, et donc les 35 logements sociaux à réaliser.

D'une part, l'ensemble des combles des futures constructions devrait être aménagé afin de créer des logements ; ce qui n'est pas harmonieux avec l'environnement bâti.

D'autre part et même en créant des logements dans les combles, la société Victoria Invest ne sera pas en mesure de répondre à l'objectif de création de 70 logements, dont 35 logements sociaux, sans aggraver la densité de son projet de construction, ce qui sera de nature, là encore, à empêcher une insertion harmonieuse du projet dans l'environnement bâti.

Cette situation conduit la société Victoria Invest à proposer des modifications à apporter à l'article UF 10, concernant les terrains classés en zone UFl, afin de rectifier les incohérences entre la règle de hauteur et les objectifs poursuivis par le projet de modification n° 3 du PLU.

III. Sur les propositions de modifications à apporter à l'article UF 10 du projet de règlement de zones du PLU concernant la zone UFl

La hauteur maximale autorisée peut être fixée à 9 mètres sur 70 % de l'emprise des bâtiments et à 7 mètres sur 30 % de l'emprise restante.

Cette règle de hauteur est cohérente à la fois avec l'environnement bâti des lieux, en permettant une intégration harmonieuse des futures constructions, par le biais d'une typologie R + 2, et avec les objectifs poursuivis par le projet de modification n° 3 du PLU, en rendant possible la réalisation des 70 logements attendus par la commune, dont 35 logements sociaux.

La société Victoria Invest entend demander en conséquence, dans le cadre de la présente enquête publique, que l'article UF 10 du projet de règlement de zones du PLU, concernant la zone UFl, puisse être modifié en conséquence, avant l'approbation finale de la modification.

Je vous prie de croire, madame le Commissaire-Enquêteur, en l'assurance de ma considération distinguée,

Olivier Mathieu
Avocat associé

