

ENQUETE PUBLIQUE

Projet de modification n°3 Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Ollioules

Maître d'ouvrage, responsable du projet :
Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM)



Procès-verbal de synthèse des observations

*Commissaire enquêtrice (CE): Marie Chantal NAIN
nommée sur décision E25000069/83 du tribunal administratif de Toulon en date du
07/08/2025*

SOMMAIRE

Préambule	page 3
1 RESUME DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE	page 3
2 OBSERVATIONS DU PUBLIC	page 5
2-1 STATISTIQUES	page 5
2-2 CODIFICATION	page 5
2-3 TABLEAU DES OBSERVATIONS	page 6
2-4 SYNTHESE ET QUESTIONS DE LA CE	page 29
3 OBSERVATIONS DES PPA ET QUESTIONS DE LA CE	page 38

Préambule

En application des dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement et de l'article 5 de l'arrêté du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée en date du 03 septembre 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°3 du PLU de la commune d'Ollioules, j'ai pris attaché avec le maître d'ouvrage pétitionnaire, la Métropole Toulon Provence Méditerranée, autorité organisatrice de l'enquête publique, afin de lui présenter ce procès-verbal de synthèse des observations que j'ai rédigé après clôture de l'enquête le 23 octobre 2025, dans le délai des 8 jours impartis, soit le vendredi 31 octobre 2025.

1- RESUME DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée du **23 septembre 2025 à 9 h 00 au 23 octobre 2025 à 16 h 30** soit 31 jours consécutifs.

Mes permanences et les consultations du public se sont déroulées sur le lieu d'enquête : mairie annexe de la commune d'Ollioules, 2 place Marius Trotobas.

Au cours de mes permanences, je me suis tenue à la disposition du public pour présenter aux intéressés le projet de modification n°3 du PLU, mon rôle du commissaire enquêtrice et la procédure, répondre à leurs questions et recevoir leurs observations écrites, propositions et contre-propositions, sur le registre dédié à l'enquête ainsi que leurs observations orales, au cours de 5 permanences qui se sont déroulées dans les conditions suivantes :

- **Mardi 23 septembre 2025: de 09 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 16 h 30**
- **Lundi 29 septembre 2025 : de 09 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 16 h 30**
- **Jeudi 9 octobre 2025 : de 09 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 16 h 30**
- **Vendredi 17 octobre 2025 : de 09 h 00 à 12 h 00 et 14 h 00 à 16 h 30**
- **Jeudi 23 octobre 2025 : de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 16 h 30**

En dehors des permanences, le public a pu être reçu aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie annexe du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 16 h 30.

Le public a ainsi pu consulter le dossier complet en format papier ainsi que sur l'ordinateur mis à sa disposition au service de l'urbanisme et a pu consigner ses observations sur le registre ouvert à cet effet.

En application de l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2017, le public a également pu consulter le dossier complet de l'enquête sur le site internet des services de l'autorité organisatrice de l'enquête publique, la Métropole Toulon Provence Méditerranée, maître d'ouvrage, à l'adresse suivante : www.metropoletpm.fr

Les personnes qui le souhaitaient ont également pu déposer leurs observations, propositions et contre-propositions pendant toute la durée de l'enquête, à l'adresse

mail suivante : mtpm.plu@metropoletpm.fr en précisant en objet « Modification n°3 du PLU d'Ollioules.

La possibilité était également donnée au public d'adresser un courrier postal exclusivement à l'attention de la commissaire enquêtrice, au siège de l'enquête.

En application des dispositions réglementaires, l'avis d'enquête publique a été publié dans les conditions suivantes :

1ères parutions dans 2 journaux d'annonces légales au moins 15 jours avant le début de l'enquête, soit :

- Le 09 septembre 2025 :Var Matin
- Le 09 septembre 2025 :La Marseillaise

2èmes parutions dans 2 journaux d'annonces légales dans les 8 premiers jours de l'enquête, soit :

- Le 30 septembre 2025 :Var Matin
- Le 30 septembre 2025 : La Marseillaise

2- OBSERVATIONS DU PUBLIC

2-1 STATISTIQUES

Les observations du public sont au nombre total de **154** (certaines en doublons)

Elle sont réparties comme suit :

- sur le Registre d'enquête publique : **45**
- courriels dans les délais prescrits : **94**
- courriers et documents remis en main propre : **10 dont une pétition (247 signatures)**
- courriers postaux : **5**

Personnes reçues lors de mes 5 permanences : 45

Personnes reçues hors permanences lors des jours d'ouverture au public : 10

2-2 CODIFICATION DES OBSERVATIONS

J'ai choisi de codifier comme suit les observations présentées:

- **R : observations écrites sur le Registre d'enquête publique**
- **@ : Courriels (boîte mail dédiée MTPM)**
- **C : Courriers déposés en main propre**
- **CP : Courriers postaux**

Les courriels, les courriers déposés en main propre et les courriers postaux ont été annexés au fur et à mesure de leur réception de manière à ce que le public puisse en prendre connaissance en se rendant à la mairie d'Ollioules aux heures d'ouverture du public et pendant mes permanences.

2-3 TABLEAU TECAPITULATIF DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations sont classées par thème :

THEME 1 : MODIFICATION N°3 DANS SA GLOBALITE

THEME 2 : SUPPRESSION DE LA ZONE 2AU (CAMPOURRI)

THEME 3 : CREATION D'UN SOUS SECTEUR UDpb (CHATEAUVALLOON)

THEME 4 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (UF10 ET UT10)

THEME 5 : EVP

THEME 6 : RECLASSEMENT

REGISTRE PAPIER

Les dates en caractères gras sont celles des permanences de la commissaire enquêtrice.

N°	DATE	NOM	OBSERVATION	THEME
----	------	-----	-------------	-------

REGISTRE N°I

R1	23/09	R .BOURCIER	Demande de renseignements	THEME 2
R2		R. JEANNIN H. JEANNIN Hubert Collectif Sauvons Chateauvallon	Demande de renseignements	THEME 3
R3		H. BENAZET	Demande de renseignements	THEME 1
R4		J. FRANQUEVILLE	Demande de renseignements sur une parcelle en zone NH	HORS EP
R5		C. FRANQUEVILLE BLANCHARD	Demande de renseignements	THEME1
R6		A.PORT BERNARDIN	Demande de renseignements pour ses parcelles EVP	THEME 5
R7	26/09	CANDELLONE D.MOLINARI G.VENTRE	Demande de renseignements	THEME 2
R8	29/09	ANONYME	Demandes de renseignements sur la modification n°3 dans son ensemble et sur sous-secteur UDpb. Craintes sur allées et venues camions sur la route de Chateauvallon en raison de l'installation de SONOCAR	THEME 3
R9		F.CASTELLAZZI	Propriétaire parcelle 89 secteur CAMPOURRI. Demande reclassement en zone constructible UDP	THEME 6
R10	02/10	A.DUPLEIX	Consultation du dossier d'enquête	THEME 1
R11		BLANC	Propriétaire parcelles 83 et 84 demande reclassement en zone constructible	THEME 6
R12		A.RICHAUD (SCI la Source Sacrée)	Demande une modification du règlement d'urbanisme avec dossier de 18 pièces jointes à l'appui (doublon @7).	THEME 3

	09/10	<p>Rappel des 3 autorisations d'urbanisme que M. RICHAUD détient sur les parcelles acquises en 2023 et 2025 avec copie des arrêtés et des certificats de non opposition aux déclarations préalables dans les délais de recours.</p> <p>Destination portée sur ces décisions :</p> <p>Industrie/bureaux/habitation avec un hangar à réhabiliter de plus de 1800 m², induisant une activité industrielle ou artisanale, la création d'un poste de transformation de 300Kva par ENEDIS.</p> <p>Le 1^{er} PC du 18 juillet 2023 porte sur la modification des façades et rénovation du hangar industriel, d'un local et des bureaux pour une surface existante de 2286 m² : autorisation d'urbanisme « socle » qui a conditionné l'acquisition de la propriété. Dans le 2^{ème} PC obtenu, le hangar industriel est à nouveau mentionné.</p> <p>Rappelle l'antériorité des activités économiques du site qui remonte avant les années 40.</p> <p>Etat de la friche industrielle au moment de son acquisition : plus de 4000 m² d'amiante à éliminer, réseaux dangereux ou hors service : travaux entrepris par M. RICHAUD nécessaires pour la sécurité en général et pour l'environnement, et répondant à la volonté politique générale de la France de réhabiliter et promouvoir les friches industrielles.</p> <p>Rappelle ses demandes initiales pour lesquelles il a obtenu une réponse favorable de la ville d'Ollioules le 4 avril 2024., et en conséquence, demande à nouveau modification des règles d'urbanisme autorisant les activités artisanales qui sont les siennes, et qui ont été pratiquées sur ce site, en proposant les libellés correspondants, à savoir : Uda et UDb relatives aux occupations et utilisations autorisées, à l'emprise au sol maximale autorisée, à la hauteur maximale des constructions, aux espaces verts, à la longueur des façades, à la distance minimale entre les constructions, à l'implantation et au retrait par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Présente les activités de la société qui seront installées et pratiquées sur ce site, les activités de production de services étant réalisées chez les clients : base navale de Toulon, site de La Ciotat, port de commerce de Marseille.</p> <p>Précise que les travaux lourds, bruyants et générant de la poussière sont quasiment</p>
--	--------------	---

			<p>terminés et quels sont les travaux restant à réaliser.</p> <p>Concernant le voisinage qui se manifeste défavorablement, rappel de la réunion qui s'est déroulée à l'initiative du collectif Sauvons Châteauvallon avec la famille Jeannin et répond aux inquiétudes qui se sont manifestées : les prochains travaux sur la voie de Châteauvallon n'ont pas été conçus au bénéfice de son entreprise mais ont été initiés il y a 10 ou 15 ans (rachat des terrains d'assiette, questions techniques et budgétaires ...). Il y a simplement une concordance temporelle entre les travaux de SONOCAR, la modification du PLU et les travaux sur la voie. Une voie interne sous forme de rampe a été créée à l'intérieur du site pour éviter d'emprunter la route.</p> <p>Les 3 chariots prévus sur le parc seront électriques afin d'éviter la pollution et le bruit en circulant sur un sol stable (enrobé).</p> <p>Rappelle des flux existants sur la route de Châteauvallon : promeneurs, familles et randonneurs, VTT et motos qui parcourent ensuite les chemins de colline, tous les spectateurs qui viennent assister aux représentations au Théâtre National, riverains, véhicules de pompiers et de police qui viennent s'entraîner sur le grand parking, bus etc ...</p>	
R13		DE VALBRAY	Demande renseignements sur une parcelle pour ZAP	Hors EP
R14		RIOU	Venu prendre connaissance du dossier et notamment avoir les renseignements sur le projet concernant Châteauvallon	THEME 1 THEME 3
R15		JAUFFRET	Inquiétudes sur nuisances et dégradation de la voirie à propos des passages de camions sur la route de Châteauvallon liée à l'activité de SONOCAR, route calibrée pour 19 tonnes	THEME 3
R16	13/10	DE BAILLENCOURT	La création du sous-secteur UDpb qui entend « adopter le règlement à la réalité du site »(notice de présentation) rend caduc l'article UD1 qui interdit les dépôts de toute nature (ferrailles etc ...) compte tenu de la réalité du terrain face au chemin du Rossignol	THEME 3
R17	15/10	M. MARIN	Favorable à la modification n°3	THEME 1
R18		MAUREL DELETRAZ	Demande si reclassement envisagé pour une parcelle en zone A non cultivée	THEME 6

R19	17/10	J.CAMPELLONE D.MOLINARI CIL CAMPOURRI MONTAUBAN	Défavorables au projet de modification du règlement 2AU qui accentue l'urbanisation du quartier, pour préserver son caractère agricole	THEME 2
R20		Y.ROMA (§ C1)	Dépose 2 mémoires (PJ) et rejette la modification n°3 du PLU	THEME 3
R21		BARY	Consultation dossier d'enquête et notamment UDpb	THEME 3
R22		P.FLUCHERE (§ C2)	Avis défavorable – Dépose courrier	THEME 1
R23		P.MATOSEVIC R.JEANNIN H.JEANNIN (§ C3)	Venus évoquer UDpb M.JEANNIN dépose la décision de CAA Aix 10/09/2012	THEME 3
R24		V.MARCHAND	Avis très défavorable	THEME 3
R25		E.DUSSART	Avis défavorable : d'après les déclarations su chef d'entreprise SONOCAR ce n'est pas seulement des bureaux mais aussi d'un atelier à vocation métallurgique et donc d'une activité industrielle. Pourquoi le PLU ne parle que de bureaux ?	THEME 3
R26		A.RICHAUD (§ C4)	Apporte un document remplaçant le courrier de présentation par un nouvel exemplaire comptant la pièce n°19 et ajoute la pièce 19 : constat d'huissier 1978 de la famille Jeannin	THEME 3
R27		G.DELBOSE	Avis favorable. Mise en conformité avec la situation juridique correspondant à l'activité industrielle, artisanale, bureaux et commerces conforme aux exploitations antérieures de longue mémoire et aux permis de construire accordés à ce sujet.	THEME 3
R28		P.GARRONE (§ C5)	Parcelle BT 49 et servitude. Concerne la ZAP (EP terminée) et révision du PLU (annexes avec correction erreurs EP)	Hors EP
R29		M.HENRIOT	Vient éclairer la modification du règlement proposée sur les hauteurs des constructions dans le secteur	THEME 4
R30		H.LAI	Accompagnant Mme HENRIOT, rappelle RAR du cabinet ARCKE.	THEME 4
R31		M.SAINTE MARC M.SIMONIN	Demande reclassement parcelles BV0044, 0045, 0046, 0047, 0048 actuellement en zone A en vue de la zone U Ferons démarches auprès de MTPM et consulteront le dossier ZAP	THEME 6
R32	21/10	D.MARTINA	Avis favorable sur le projet UFL et sur CAMPOURRI qui préservent l'homogénéité du tissu urbain.	THEME 4 THEME 2

			Réhabilitation de la friche de Chateauvallon ne fait que reprendre la destination ancienne du secteur	THEME 3
R33		G.PHILIPPEAUX	Avis favorable	THEME 1
R34		JL.PIERACCI	Avis favorable sur la modification n°3 et appuie son avis sur l'antériorité du secteur UDp avec l'Auxiliaire Métallurgique	THEME 3
R35		N.MAETTE	Avis favorable	THEME 1
R36	22/10	ROMIF	Avis favorable	THEME 1
R37		B.JAMIN	Avis favorable	THEME 1

REGISTRE N°2

R38		JS.MILLET	<p>Apporte éléments de langage sur UDpb :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Depuis années 1930 activité industrielle - Depuis années 2000, dégradations du site avec squatteurs, zone d'insécurité, faune et flore - Sonocar est un acteur majeur pour la défense nationale dont l'implantation à proximité de la base navale est nécessaire - Modification 3 du PLU est un atout pour le quartier : pas de prolifération de maisons avec obligation de mixité sociale entraînant la multiplication des passages de véhicules, l'insécurité, les bruits de voisinage. A l'inverse, l'activité industrielle est sans impact sur la quiétude nocturne et durant le week-end - Les travaux réalisés et à venir font honneur à la campagne Ollioulaise et à l'architecture provençale (pierres sèches utilisées par SONOCAR) offrant un embellissement qu'il faut poursuivre avec l'implantation de verdure et de plantes sur la périphérie de cet espace. <p>Avis favorable à la modification du PLU qui doit pouvoir donner au propriétaire du terrain acquis l'opportunité de s'emanciper. Garder un œil strict sur le respect environnemental. L'intérêt des concitoyens n'est pas de détruire l'industrie mais de l'accompagner pour pouvoir</p>	THEME 3
	23/10			

		encore disposer du soutien de l'Etat (soins, retraites..)	
R39	M.GORSKI	<p>Projet d'élargissement du chemin de Châteauvallon porté par TPM et la modification zonage UDpb : intérêts public et privés étroitement imbriqués (TPM/Mairie/M. RICHAUD)</p> <p>Les 47 considérants de M. JEANNIN inventorie les anomalies.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le volet « hydro » est passé sous silence dans le projet de modification n°3. Espère que la poursuite du projet anarchique de M. RICHAUD ne laissera pas le commissaire enquêteur et le préfet du var indifférents. - Rapport Cour des comptes du 15 janvier 2025 souligne les manquements de l'administration et des élus à travers les PLU face aux risques hydrographiques. <p>Serait interpellé par les choix de M. le Maire, de TPM et peut-être de M. le Préfet quant à leurs responsabilité mise en jeu.</p>	THEME 3
R40	H.JEANNIN (§ C7)	Dépose un courrier en main propre	THEME 3
R41	R.JEANNIN (§ C8)	Dépose un dossier du Collectif Sauvons CHATEAUVALON	THEME 3
R42	L.QUILICI	Favorable au modifications du PLU qui valorise les espaces verts	THEME 5
R43	A.RICHAUD (§ C9)	<p>Dépose un courrier en appui de sa demande de modification des règles d'urbanisme pour le site et apporte des précisions sur l'historique des activités justifiant la mise en conformité demandée: carrière de 1930 à 1970, construction hangar en 1971 et 1973 par l'Auxiliaire Métallurgique afin d'accueillir machines de découpage et ponts roulants de capacité unitaire de 5 tonnes, France</p> <p>Récupération Recyclage à partir de 2013.</p> <p>Le classement UDpb en projet est un progrès (bureaux) mais ne correspond pas à la réalité historique et au projet de la société SONOCAR INDUSTRIE et DAZIN AZUR MONTAGE ayant été autorisé par 2 PC successifs (2023 et 2024).</p>	THEME 3
R44	H.BENAZET	Nombreuses zones agricoles et terres boisées disparaissent, imperméabilisation des sols, nombreuses modifications effectuées sans autorisations réelles et cohérentes sur la zone de Châteauvallon.	

			Aucune pertinence à l'implantation de SONOCAR. Serait génératrice de désagréments très certainement sous-évalués ou occultés. Site en friche depuis au moins 30 ans, la vie sauvage s'y réinstallait. Pourquoi pas d'étude d'impact ? Augmentation du trafic routier avec l'activité de SONOCAR dans une zone où se côtoient écoles, habitations et forêt. Contre la modification n°3 car elle ne fait que valider des travaux qui auraient dû être faits après ce changement de PLU modification n°3.	THEME 3
R45		M.CRESP Pdt ADETO (§ C10)	Dépose un courrier en main propre. Favorable à la modification n°3 et en particulier à la création du sous-secteur RDpb qui permet à ce secteur de retrouver sa vocation économique correspondant à la réalité historique du site. Modification UD2 : avancée significative pour la construction de bureaux Limitation des constructions à usage d'habitation permet d'éviter les impacts négatifs (mobilité, infrastructures à caractère familial crèche, écoles ..) qu'aurait engendré la multiplication d'habititations sur ce site. Observe toutefois que les interdictions relatives aux constructions à usage d'artisanat et à l'industrie/entrepôt, ainsi que les ICPE sous conditions, subsistent dans la création UDpb.	THEME 1 THEME 3

COURRIELS

@1	30/09	J.BERNECKER D.BERNECKER	Nuisances sonores, pollution atmosphérique pour les riverains des quartiers de Châteauvallon et de Valbertrand de part et d'autre de la rue de Montserrat, atteintes à l'environnement sur la faune et la flore existantes. Risques d'accidentologie pour les usagers avec le trafic des poids lourds. Pas de possibilité d'élargissement de la rue de Montserrat. La réhabilitation de la friche industrielle pour l'accueil de bureaux et de l'habitat à condition qu'il corresponde à une nécessité d'une présence permanente est floue et imprécise pour les riverains. Opposés à tout projet d'extension de travaux sur le site actuel.	THEME 3
----	-------	----------------------------	--	----------------

			Souhaitent que les oliviers sur le terre-plein ne soient pas abattus à l'occasion de l'élargissement de la voie, la réhabilitation du parking de Châteauvallon avec mobilier urbain (poubelles, bancs et tables) pourrait être envisagée.	Hors EP
@2	02/10	S.KIRSH	Souhaite participer à l'EP et se renseigne sur les modalités	
@3	10/10	E.DUBEC (GROUPE FGC)	Avis favorable à l'évolution du site UDpb car il a toujours eu une vocation industrielle et économique. Jusqu'à présent en friches, peu sécuritaire, les aménagements actuels lui redonnent vie de manière qualitative. L'entreprise en place mérite de poursuivre son développement dans le respect de l'histoire du site. Devoir d'aider le développement économique du bassin.	THEME 3
@4	13/10	A.DE GAUDEMONT DE LA MONTFORIERE	Avis favorable pour la modification UDpb même si elle ne semble pas prendre en compte l'ensemble des enjeux et l'histoire de ce site qui était dans un état déplorable. Les travaux entrepris améliorent considérablement l'environnement et l'entreprise implantée mérite de pouvoir continuer les aménagements nécessaires.	THEME 3
@5	13/10	ARKHE AVOCATS pour le compte de la société « VICTORIA INVEST »	Les règles de hauteur dans le projet de règlement de la zone UF10 (hauteur maximale des constructions): limitée à 10.50m sur 20% de l'emprise des bâtiments (4 niveaux) et limitée à 7 m sur 80% de l'emprise des bâtiments. Ces règles ne permettent pas de réaliser les 70 logements attendus dont 50% de logements sociaux. Demande de modifier l'article UF10 afin de porter la hauteur maximale autorisée à 9 mètres sur 70% de l'emprise des bâtiments et à 7 mètres sur 30 % de l'emprise restante.	THEME 4
@6	14/10	L.FALAIZE pour la société « RIVIERA YACHTING NETWORK »	Accompagne le développement du yachting en région PACA depuis plus de 20 ans. Les actions du cluster d'entreprises sont soutenues financièrement par la Région SUD PACA et la Métropole TPM. Les modifications qui seront retenues doivent mettre en conformité les nouvelles règles d'urbanisme avec la vocation économique et industrielle et l'histoire du site de Châteauvallon qui a accueilli l'Auxiliaire Métallurgique, un des acteurs célèbres de la réparation navale du bassin. Le site semblait jusqu'à une période récente abandonné et	THEME 3

			dangereux et les travaux récemment entrepris le valorisent et le sécurisent grandement. Devoir d'aider le développement économique de la métropole.	
@7	14/10	A.RICHAUD (SONOCAR)	Doublon R20	THEME 3
@8	15/10	A.JEAN PIERRE	<p>Avis favorable à la modification n°3 du PLU et au sous-secteur UDpb car aménagements récents améliorent déjà l'environnement du site.</p> <p>Rejette le tract du « Collectif Sauvons Châteauvallon » reçu dans la BAL, sans fondement, le site a toujours eu une vocation économique et industrielle et cela doit continuer.</p> <p>La vie économique d'une région passe par le développement et le soutien à nos entreprises.</p>	THEME 1 THEME 3
@9	15/10	Y.ROMA	(Doublon R20 et C1)	
@10	15/10	JC.PIETROTTI	<p>SAS LSL INVEST Propriétaire parcelle DC159 à Châteauvallon voisine sous-secteur UDpb.</p> <p>Avis favorable à la modification n°3. Le sous-secteur historiquement dédié à des activités économiques et industrielles se trouvait dans un état de dégradation avancé. Amélioration grâce aux travaux.</p> <p>Précise que M. JEANNIN a intenté plusieurs procédures judiciaires à l'encontre de la société et une opposition au permis de construire.</p>	THEME 3
@11	16/10	J.VIANO	<p>Soutien total à la modification n°3 prévoyant la création du sous-secteur UDpb : vocation économique claire depuis longtemps, intégration du site dans son environnement valorisant le quartier.</p> <p>Sur le tract du collectif Sauvons Châteauvallon : relève davantage de considérations personnelles que d'une analyse de fond. Au contraire, le projet s'inscrit dans une logique constructive et cohérente avec la vocation du secteur.</p> <p>Développement raisonnable, respectueux du cadre local et porteur d'avenir pour la commune.</p>	THEME 3
@12	17/10	E.DUSSART	<p>Complète avis déposé sur le registre (Voir R25) et joint un article de Var Matin (PJ)</p> <p>Evoque réunion publique du 28/09/25</p>	THEME 3

			Pas de précision de M. RICHAUD sur la nature des activités dans l'atelier : caractère industriel ? M. RICHAUD a déclaré que les A/R des camions de 38 tonnes seraient de 5/jour. Or, les véhicules de plus de 19 tonnes sont interdits sur le chemin de Châteauvallon.	
@13	18/10	J.ABRAN	Demande plus d'emprise au sol (20% minimum) et des limites séparatives de 4 m sur sa parcelle	THEME 2
@14	18/10	B.SAUVIAT	Opposée au projet UDpb : Danger avec passage de camions, risque de pollution d'un espace naturel protégé, dévalorisation de l'espace artistique du théâtre naturel, nuisances sonores dangereuses pour la flore et anormales dans un quartier résidentiel	THEME 3
@15	19/10	F.VAUTERIN	Inquiétude relative à la circulation des poids lourds sur la route de Châteauvallon non adaptée car absence de piste cyclable et peu ou pas de trottoirs pour les piétons. Zone résidentielle qui doit le rester.	THEME 3
@16	19/10	C et P MATOSEVIC	Complète visite en permanence du 17/10 (R23) Dément que le site accueille des activités industrielles depuis années 1940. Travaux d'aménagement vont à l'encontre du classement envisagé en UDpb Elargissement de la voie afin dit-on « de permettre le passage de camions de plus de 36 tonnes » Activité industrielle créerait nuisances environnementales, bruit.	THEME 3
@17	19/10	P.HILPERT	Mécontent du projet UDpb. Camions de 38 tonnes sur route limitée à 19 tonnes.	THEME 3
@18	19/10	G.BLANC	Demande de correction matérielle et de classement des parcelles CM83 et 84	THEME 6
@19	19/10	G.BLANC	Complément pièce signée	THEME 6
@20	20/10	A.RICHAUD (SONOCAR)	3 documents complémentaires relatifs à -l'autorisation de la DDTM pour l'ouvrage relatif aux rejets d'eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface du projet augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, -non opposition au porter à connaissance du préfet des modifications apportées aux ouvrages hydrauliques liés à la rénovation des bâtiments existants sur un ancien site métallurgique de la commune d'Ollioules	THEME 3

			-attestation sur l'honneur du bureau d'études CERETTI que le dossier LES a bien pris en compte l'arrêt émis par la CA d'Aix en Provence de 2012 ordonnant le talweig et sur le dimensionnement de la conduite enterrée réalisé en tenant compte des eaux collinaires susceptibles de ruisseler sur les parcelles appartenant à M JEANNIN	
@21 bis	20/10	V.MARCHAND	Avis défavorable Dans quelle réunion le conseil municipal a-t-il changé le projet d'un centre dédié à la protection de l'environnement à un site industriel de réparation navale ? Modification prévoit bureaux et absence de logement : comment valider le projet industriel ? Activités de bureaux/AR de camions de 38 tonnes ? Taille du hangar/bureaux 20 personnes ? Intérêt de la commune ? Complète avec son adresse postale.	THEME 3
@22	20/10	N.ALESSI	Avis favorable	THEME 1
@23	20/10	E. CROS et P.DARCHY	Avis favorable	THEME 1
@24	20/10	S.QUILICI	Avis favorable car le projet renforce l'attractivité de la commune en améliorant le cadre de vie des habitants, permet de mieux organiser le développement urbain, préserver les espaces naturels, favoriser une ville plus harmonieuse	THEME 1
@25	20/10	T.F QUILICI	Avis favorable car améliore cadre de vie et attractivité de la commune	THEME 1
@26	20/10	L.BESSON	Avis favorable	THEME 1
@27	20/10	C.BUISSON	Avis favorable pour développement harmonieux de la commune	THEME 1
@28	20/10	A.CORTES	Avis favorable avec sous-secteur contribuant à une réelle valorisation du site qui a accueilli de longue date des activités industrielles. Souhaitable d'encourager cette vocation économique, permettre aux entreprises de se développer et favoriser la création d'emploi. Nécessité de mettre en adéquation les règles d'urbanisme avec cette orientation.	THEME 3
@29	20/10	M.BLANCHET	Avis défavorable UDPB Le site n'est plus industriel mais transformé en espace de vie, balade et culture, trafic des camions dangereux, le projet fait perdre à Châteauvallon la tranquillité, la nature et	THEME 3

			l'équilibre entre habitants et paysages. Ne respecte ni l'environnement, ni ls riverains, ni l'identité du lieux.	
@30	21/10	E.VERGES	Avis favorable	THEME 1
@31	21/10	A.JEANNIN	Avis défavorable car le projet UDpb va à l'encontre de l'intérêt public en dégradant l'environnement naturel et remarquable, augmenterait la circulation de camions.	THEME 3
@32	21/10	D.ALESSI	Avis favorable	
@33	21/10	P.APARICIO	Avis favorable	
@34	21/10	K LE BLEIZ	Avis favorable	
@35	21/10	P.JOLI	Avis favorable	
@36	21/10	A.LANZA	Avis favorable	
@37	21/10	A.DHO	Avis favorable	
@38	21/10	M.MARTINEZ	Avis favorable	
@39	21/10	A.DUPUIS	Avis favorable	
@40	21/10	A.MURATORE	Avis favorable	
@41	21/10	P.DUPUY	Avis favorable	
@42	21/10	A.JOLI	Avis favorable	
@43	21/10	M.OLLAGNIER	Conforme aux besoins d'évolution	
@44	21/10	O.LAUZIERE	Avis favorable	
@45	21/10	N.P.LAUZIERE	Avis favorable	
@46	21/10	B.ADET	Satisfait du projet de modification avec l'apparition de nouvelle zone agricole	THEME 1
@47	21/10	JP.GASTEBOIS	Avis favorable	
@48	21/10	JP.BOTTERO	Avis favorable	
@49	21/10	Z.BOTTERO	Avis favorable	
@50	21/10	C.GRIGNANI	Avis favorable	
@51	21/10	A.BUISSON ETIENNE	Avis favorable : évolution pertinente et bénéfique pour le développement de la commune	
@52	21/10	C.GINZAC	Avis favorable	
@53	21/10	M.BARAILLER	Avis favorable	
@54	21/10	C.MARTINEZ	Avis favorable : modification cohérente	
@55	21/10	D.ZAHOUT	Avis favorable : modification cohérente	
@56	21/10	S.et MF BAU	Avis favorable : évolution de la ville incontournable, logements bien intégrés	
@57	21/10	C.FAQUIN	Avis favorable	
@58	21/10	N.BERNARDINI	Avis favorable	
@59	21/10	T.AKSoul	Avis favorable	
@60	22/10	C.PETITDEMAN GE	Opposée au projet d'implantation de SONOVAR :menace pour l'environnement, la qualité de vie, espace naturel servant de lieu de détente pour de nombreux riverains, artificialisation du site entraînera perte irréversible d'écosystèmes, dégradation du paysage, augmentation de nuisances (circulation de camions, bruit, pollution de l'air...)	THEME 3

@61	22/10	P.CASTILLO	Avis favorable : changements proposés contribuent au développement équilibré et dynamique de la commune	THEME 1
@62	22/10	G.BENEVENTI	Avis favorable	
@63	22/10	B.CREVET	Avis favorable	
@64	22/10	E.BENEVENTI	Avis favorable	
@65	22/10	R.AKSOUL	Avis favorable	
@66	22/10	M.FORT	Avis favorable	
@67	22/10	GARAGE PRO C.STILO	Avis favorable	
@68	22/10	P.ALTAVILLA	Habitant chemin du Rossignol juste en dessous du nouveau sous-secteur UDpb, pas opposée à la modification du PLU et à la mise en conformité des règles du PLU avec les activités de l'entreprise en place, site a toujours eu vocation industrielle, l'entreprise en place semble agir dans le respect de son environnement	THEME 3
@69 a	22/10	UNION PATRONALE VAR	Courrier joint (PJ)– Avis favorable au secteur UDpb : projet UDpb s'inscrit dans une dynamique de valorisation et de cohérence du territoire. Evolution réglementaire à approfondir car le site a toujours été dédié à la production et à l'activité industrielle (Auxiliaire Métallurgique et France Récupération Recyclage). Projet permet de garantir la continuité de ces usages qui contribuent à l'emploi, à la création de valeur et à la vitalité du tissu économique local.	THEME 3
@69 b		CPME VAR	Courrier joint (PJ)– Avis favorable au secteur UDpb : essentiel que les ajustements envisagés soient étendus pour la cohérence des règles d'urbanisme avec les activités industrielles et économiques historiquement implantées sur le site, dans une logique de pérennité, de développement de l'emploi	THEME 3
@69 c		MEDEF VAR	Courrier joint (PJ) – Avis favorable concernant le secteur UDpb, travaux importants améliorant son accès et son usage. Approfondir la démarche afin d'adapter pleinement les règles d'urbanisme aux réalités industrielles et économiques du site historiquement occupé par des entreprises industrielles de référence sur le secteur Toulonnais.	THEME 3
@70	22/10	N.LUPI	Avis favorable	THEME 1
@71	22/10	A.CANU	Avis favorable	THEME 1

@72	22/10	JF SEBASTA	Technopole de la mer : pas opposé à accroître la hauteur autorisée des bâtiments dans cette zone à vocation économique pourvoyeuse d'emplois Reconversion de la carrière de Châteauvallon en bureaux est une bonne solution avec le site remarquable adjacent : pas faire l'objet d'un programme de logements, le projet s'inscrit dans son environnement naturel (aménagements paysager, plantation d'arbres...) Zone 2AU Campourri : projet pas assez ambitieux, se limitant au reclassement de la propriété d'une famille, parcelle petite : très peu de logements	THEME 4
			THEME 3	
			THEME 2	
@73 a	22/10	M.BEN TAHAR	Avis favorable – courrier joint	THEME 1
		F. BEN TAHAR	Avis favorable – courrier joint	
	@74	V.BENEVENTI	Avis favorable	
	@75	DENDLEUX	Avis favorable	
	@76	J.NADAL	Avis favorable	
@77	22/10	N.TOMPS	Avis favorable	
@78	22/10	JP et G BARY	Opposé à la modification UDpb : rejette argument du caractère industriel du secteur car aucune activité industrielle depuis plus de 30 ans, espace indispensable à la population pour se ressourcer. Pas de précision sur la surface de bureaux susceptible d'être construite. Route incompatible avec l'activité par son étroitesse, bordée de maisons, d'un ruisseau, largement arborée. Pas d'intérêt public à implanter une activité industrielle dans ce secteur résidentiel boisé et culturel.	THEME 3
@79	22/10	J.ROCCHIA	Avis favorable : dans le bons sens contribuant au développement équilibré et dynamique de la commune	THEME 1
@80	22/10	M.DAVIGNON	Avis défavorable : ne répond ni à l'intérêt général, ni à une nécessité locale, menace la qualité de vie, la sécurité et le patrimoine naturel (poids lourds sur route inadaptée, « la réalité du terrain » est une contre-vérité car aucune activité sur le site depuis plus de 30 ans, l'entreprise ne dispose pas de la CSSCT indispensable pour prévenir les risques industriels, un environnement de travail sûr. Choquant que les travaux soient engagés avant la validation de la modification du PLU	THEME 3
@81	22/10	L.CHOCHOY	Résidant en dessous du secteur UDpb, avis favorable à la modification n°3, mise en	THEME 3

			conformité du PLU pour le site de Châteauvallon qui a toujours accueilli des activités économiques et industrielles. Travaux engagés qualitatifs et intégrés dans le paysage. L'entreprise s'installe de manière harmonieuse et responsable. Riverain, n'approuve pas le collectif Sauvons Châteauvallon (famille en conflit avec la commune depuis des décennies...)	
@82	22/10	JP BACHELOT	Avis défavorable. SONOCAR s'installe sans autorisation quelconque. Attend une piste cyclable. Inquiétude avec les poids lourds, activité de peinture et de décapage qui va amener bruit et pollution de l'air.	THEME 3
@83	23/10	C.BERCOVICI	2AU CAMPOURRI : opposé au classement de 12% en zone A. UDpb : le site n'accueille plus aucune activité depuis des décennies , les constructions et aménagements ont été réalisés en contrevenant aux dispositions du PLU actuel. TECHNOPOLE DE LA MER : contradiction du projet NGF +55 avec la délibération du conseil municipal du 22/07/2025 NGF +56	THEME 2 THEME 3 THEME 4 (Technopole de la Mer)
@84	23/10	R.BRUN	Modification prévoit dégradation de l'environnement, artificialisation terres agricoles	THEME 1
@85	23/10	C.TROIN (COGEDIM)	Courrier joint (PJ) Demande modification de la côte NGF maximale pour projet de SEATY CAMPUS qui développera à terme 50000 m2 du surface de plancher de bureaux : la porter à 56 NGF pour des raisons techniques de constructions détaillées dans le courrier joint (PJ)	THEME 4 Technopole de la mer
@86	23/10	D.BRBAROUX	Avis favorable	THEME 1
@87	23/10	C.GALLEY	Avis favorable	
@88	23/10	C. JAUME	Avis favorable	
@89	23/10	C.CARTEREAU	Avis défavorable sur le % de classement en zone A contrevenant à la Loi Climat et Résilience, au PAT métropolitain. UDpb : avis défavorable. Zone UD correspond à secteurs urbanisés au cœur des espaces naturels à fonction résidentielle exclusivement, en UD1 les constructions destinées à l'industrie, à l'entrepôt sont interdites UD2 A simplicité de volume, unité d'aspect, matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants. Oui, l'ossature du hangar existe : quelle est sa légalité en zone résidentielle ?	THEME 2 THEME 3

			UDpb : nuisances excessives avec les poids lourds de 36 tonnes, la taille de l'entrepôt.	
@90	23/10	D.RIGHI	Avis favorable	THEME 1
@91	23/10	S.VINEL	Doublon avec courrier RAR (voir...) : avis défavorable	THEME 3
@92	23/10	J.MONCADE	Avis favorable pour la modification n°3 pertinente et équilibrée : Zone A, logements sociaux, zone d'activité économique	THEME 1
@93	23/10	L.GIORDANO	Avis favorable	THEME 1
@94	23/10	A.RICHAUD	Complète son dossier (PJ) avec courrier de la CCI favorable à la modification du PLU : raréfaction du foncier économique sur le territoire et contexte national favorable à la réindustrialisation, important d'encourager le développement d'activités productives sur une friche historiquement dédiée à l'économie (Auxiliaire Métallurgique, France Récupération Recyclage)	THEME 3

COURRIERS ET DOCUMENTS REMIS EN MAIN PROPRE

C 1	17/10	Y.ROMA (doublon @9)	<p>PJ R20 - « Mémoire citoyen » d'opposition à la modification n°3 du PLU accompagné d'un mémoire spécifique pour opposition à la création du sous-secteur UDpb à Chateauvallon.</p> <p>La contribution relève entre autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> Densification sélective au détriment des sols perméables (UFL, UDpb) Valorisation économique du foncier au détriment du foncier nourricier Hiérarchisation du vivant EVP sans cartographie claire ni critères contraignants Compatibilité avec SRADDET et SCOT non démontrée. UDpb : bâtiments construits sans permis conformes, mouvements terres et remblais en zone d'inondation et entrepôt réhabilité avant modification du PLU. Technopole de la mer : croissance bleue contre sobriété foncière. Campourri : fausse sobriété Stationnement : la voiture reste la norme Evaluation environnementale : contournement du réel Angle mort climatologique et hydrologique 	THEME 1, 2, 3, 4, 5
------------	-------	--------------------------------	--	----------------------------

			Risques systémiques à long terme Demande le rejet de la modification UDpb, suspension des ouvertures foncières sur Campourri et zone UFL, un cahier des charges pour RDpb, une évaluation environnementale, reclassement en EPC des EVP1 et 2, substitution des plafonds aux minima de stationnement, un nouvel avis de la MRAE.	
C2	17/10	P.FLUCHERE	<p>PJ R22 Opposition à la modification n°3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> -prolonge modèle d'aménagement qui densifie, fragmente et sacrifie les sols fertiles pour gagner de l'espace urbain (exemple Châteauvallon) -contredit ambitions SRADDET, SCOT - création EVP I et II classement arbitraire du vivant -Technopole de la mer : pression urbaine , liaisons piétonnes réduites - Campourri : fausse avancée, ZAN vidé de son sens -stationnement : choix dépassé le climat appelle de mobilités plus douces -absence d'évaluation environnementale : contournement grave des exigences légales -question de l'eau absente. <p>Demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Interdiction de toute imperméabilisation dans les EVP I et II et application des EBC -cahier des charges écologique pour UFI et UDpb Gel de l'urbanisation en UDp Suppression des minima de stationnement pour les remplacer par des plafonds Redemande l'avis de la MRAE pour une évaluation environnementale cumulative intégrant les impacts combinés des différentes modifications du PLU. 	THEME 1, 2, 3, 4, 5
C3	17/10	H.JEANNIN	PJ R23 Condamnation de la SCI Auxiliaire Métallurgique à rétablir le talweig en réalisant un fossé à ciel ouvert et déboute M. JEANNIN de sa demande en paiement d'une somme de 350 000 euros.	THEME 3
C4	17/10	A.RICHAUD	PJ R 26	THEME 3
C5	17/10	GARRONE	PJ R28	
C6	21/10	R.GUERIN CIL Châteauvallon	<p>Président depuis plus de 25 ans du CIL de Châteauvallon :</p> <ul style="list-style-type: none"> -favorable à la modification n°3 car confirme avoir toujours connu des affaires industrielles sur le site, 	THEME 3

			-satisfait que la réfection du chemin de Chateauvallon se réalise enfin	Hors EP
C7	23/10	H.JEANNIN	<p>PJ R40</p> <ul style="list-style-type: none"> -écoulement des eaux de surface -Absence d'autorisation légale de la plateforme supérieure rehaussée et augmentée que tente de régulariser illégalement le projet de modification n°3, -affichage non réglementaire -dossier d'enquête mensonger qui dissimule un projet de zone industrielle, nécessitant une route pour le passage de camions de 36 tonnes, r -ruse, excès de pouvoir, fraudes préalables à la présentation du projet de modification n°3, -travaux et constructions déjà édifiés sans autorisation légale : grand bâtiment de bureaux dans la zone d'habitation, plateformes de plus de 15 mètres dans la zone d'habitation, réédification du toit de l'ancien entrepôt lui-même déjà édifié sans permis de construire et voué à la ruine, viol du certificat de conformité communal établi en 2024 par rebouchage de la tranchée à ciel ouvert, absence d'inscription au PLU d'une fenêtre de protection de la servitude pour l'écoulement des eaux des 150 hectares du bassin versant et non pas des 9 indiqués dans l'étude insincère apportée au dossier par les bénéficiaires. Mauvaise foi et collusion entre le cabinet de géomètre de M. RICHAUD et les services et le Maire d'Ollioules. 	THEME 3
C8	23/10	R.JEANNIN Collectif Sauvons Châteauvallon	<p>PJ R41</p> <p>1°Pétition au nom du Collectif Sauvons Châteauvallon de 250 signatures pour opposition à la modification n°3 du PLU.</p> <p>2°Mémoire d'observations avec tests de compatibilité (synthèse) sur la base du mémoire pointant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - cohérence interne fragilisée avec le PADD : localisation d'activités / habitat boisé -compatibilités externes (SCOT, SRADDET) non pleinement démontrées -trajectoire ZAN et sobriété foncière peu sécurisées -risques et capacités de voirie sensibles -nécessité d'une saisine de l'Autorité Environnementale(au moins au cas par cas) au vu des effets plausibles. 	THEME 3

		<p>Les pièces produites éclairent le risque d'industrialisation de fait si l'UDpb est adoptée.</p> <p>Présentation synthétique :</p> <ul style="list-style-type: none"> -le cœur de la bascule n'est pas un passage à l'industriel mais l'introduction d'usages tertiaires (bureaux) dans un tissu d'habitat, ambivalence sémantique à lever pour dimensionner les impacts d'un pôle tertiaire inséré dans l'habitat, - dans un contexte résidentiel et boisé, l'introduction de bureau exige une vigilance accrue sur accès, flux, stationnement, bruit et sécurité incendie. <p>Synthèse des tests : UDPb tertiaire non démontrée comme pleinement compatible avec la vocation résidentielle du quartier, la protection des lisières boisée, les capacités voiries, la sobriété foncière.</p> <p>Propose 3 options :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Option A : retrait du sous-secteur UDpb et retour en UDp -Option B : relocalisation des bureaux dans un tissu à vocation économique -Option C : encadrement sectoriel très strict si UDpb est maintenu <p>Carence de prise en compte hydrologique dans la modification n°3 . Absence de réservation foncière pour</p> <ul style="list-style-type: none"> -dédier durablement des espaces de ruissellement et zones d'expansion des crues indispensables entre les vallons et les quartiers avals, -identifier cartographiquement les talweigs, axes d'écoulement préférentiels et résurgences et les protéger de tout emblai/obstacle -encadrer l'imperméabilisation et imposer la gestion à la source des eaux pluviales -proscrire les ouvrages qui canalisent ou concentrent les flux vers l'aval sans étude hydraulique -conditionner tout projet d'aménagement à une étude hydrologique et hydraulique à l'échelle du bassin versant et non du seul périmètre de la parcelle. <p>La modification n°3 crée et augmente mécaniquement le risque de report de</p>	
--	--	--	--

		<p>ruissellement vers les secteurs aval sans garanties opposables suffisantes.</p> <p>Le Collectif sollicite l'intégration a minima des mesures correspondant aux éléments relevés ci-avant, la mise en cohérence du PLU avec le rapport hydrologique du BCOEM, les documents de gestion de l'eau (SDAGE/SAGE) et un dispositif de suivi.</p> <p>Sentiment de « fait accompli » : la modification n°3 viendrait légaliser à posteriori des constructions et activités déjà engagées :</p> <ul style="list-style-type: none"> -bâtiment de bureaux déjà édifiés -reconstitution d'un grand hangar/entrepôt sur l'ancienne carrière, incompatible avec la zone d'habitat et demain avec UDpb strictement tertiaire, - communication publique qui assume la vocation industrielle du site dès 2024 , perspective d'une forte logistique de camions dans les articles de 2025 et mise en avant d'un complexe de traitement métallurgique, alors que le règlement UD interdit entrepôt/industrie y compris en UDpb -affichage d'enquête publique contesté car éloigné des parcelles concernées. <p>Pris isolément, ces élément n'ont pas valeur de preuve absolue d'une illégalité présente ou future mais leur convergence crée un doute sérieux sur la finalité réelle de la modification n°3 : faire entrer par la porte du tertiaire des usages par-industriels déjà amorcés puis les consolider avec l'aménagement de la voie.</p> <p>3° Document de 47 « considérants » qui réitèrent les arguments déjà énoncés contre la modification n°3 du PLU, et ajoutent que :</p> <ul style="list-style-type: none"> -le chemin de Châteauvallon est un chemin privé, un chemin d'exploitation, qu'une partie de ce chemin est projeté pour accéder à l'aire de retournement des camions des entreprises de M. RICHAUD, partie intégrante de la forêt, inaliénable et inaccessible au passage de camions ou à des travaux (arrêt CAA Marseille 10 mars 2011), le régime forestier s'appliquant de plein droit, -l'étude BCOEM commandée par la mairie d'Ollioules concerne les parcelles acquises par la SCI Source Sacrée et indique que leur partie amont constitue une zone de remplissage du barrage fermant le vallon et rendant les parcelles amont très rapidement inondables, 	
--	--	--	--

		<p>-la mention de caractère inondable et pour la pérennité du remblai a été effacée du PLU,</p> <p>- un tube « ridicule » de 80 cm de diamètres est enterré sous l'ensemble des travaux réalisée par la SCI Source Sacrée, tube interdit par la Cour d'Appel, faiblement formaté et installé sur la base d'une étude hydrologique d'un cabinet non validé par la Cour d'Appel intégrée à la demande d'autorisation préalable des travaux de M. RICHAUD, établi sur les seuls eaux de surface de 2 propriétés amont (9 ha) au lieu de l'ensemble des surfaces du bassin versant (plus de 100 ha)</p> <p>-plateforme établie sans autorisation légale est maintenue par de simples murs sans conformation interne : risque d'effondrement, vague de boue destructrice en cas d'afflux important d'eau</p> <p>-la hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 mètres, ce qui n'est pas le cas des constructions illégales</p> <p>- la zone est située dans une zone d'instabilité géologique de gouffre (dolines) : traitement graphique en points bleus du PLU, déjà frauduleusement considérée en zone constructible habitat.</p>	
--	--	--	--

--	--	--	--	--

C9	23/10	A.RICHAUD	Pièce jointe R43	THEME 3
C10	23/10	CRESP (ADETO)	Pièce jointe R45	THEME 3

COURRIERS POSTAUX

CP1	12/10	H.JEANNIN	Courrier RAR portant sur la servitude d'écoulement de l'eau issue de l'arrêt de la CAA d'Aix en Provence en date du 10 septembre 2012 qui doit être supportée par les propriétaires de fonds inférieurs. Demande la création d'une fenêtre fixant la servitude privée.	THEME 3
CP2	14/10	ARKHE	Courrier RAR :doublon @5	THEME 4
CP3	22/10	G.BLANC	Demande rectification d'une erreur matérielle sur ses parcelles et un changement de zonage	THEME 6
CP4	23/10	R.JEANNIN	Affichage de l'avis d'enquête insuffisant et inopérant. Dossier d'enquête mensonger et contradictoire : projet de zonage tertiaire (bureaux) qui revendique la réhabilitation d'une friche industrielle avec reconstruction d'un hangar industriel illégal de 1808 m ² dans un secteur Udp. Régularisation illicite d'irrégularité existantes : construction de bureaux sans permis de construire, création de plateformes dont certaines dépassent 15 mètres de hauteur sans stabilisation suffisante ni autorisation, réédification d'un toit sur un entrepôt ancien sans permis, initialement édifié sans permis et voué à la ruine dans une zone classée à vocation d'habitat. Non-sens écologique, urbanistique et social. Nuisances et danger pour les promeneurs, sportifs et visiteurs du centre culturel et de la forêt en dégradant l'environnement.	THEME 3
CP5	23/10	S.VINEL	Avis défavorable au projet. L'atelier de métallurgie fermé depuis des années a mis un terme à son activité nuisible et sonore. Contradiction entre le souhait de la municipalité de mettre cette zone verte en espace protégé tout en étant en même temps favorable au projet d'installation de la société SONOCAR. Affichage de l'EP positionné trop loin du site, remis sur un arrêt de bus, puis arrachés. Nuisances sonores, pollutions par évacuations des produits chimiques et peintures, poussières par le trafic et nuisance visuelle.	THEME 3

2-4 SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET QUESTIONS AU PETITIONNAIRE

La majorité des observations concerne en fait l'installation de la société SONOCAR, à travers le projet de création d'un sous-secteur UDpb à Chateauvallon destiné à autoriser la construction de bureaux (thème 3) : 63 observations (registre, courriels, courriers). Un collectif sous la dénomination « Sauvons Chateauvallon » a été créé par Mrs JEANNIN réunissant des riverains opposés au projet.

Le collectif a également mis en ligne une pétition sur Change.org en présentant la modification n°3 du PLU d'Ollioules, exclusivement orientée sur le sous-secteur UDpb, selon leurs dires, à savoir : « ...rendre légale l'implantation d'une activité industrielle au cœur d'un quartier résidentiel et d'une forêt protégée, installée sans autorisation conforme et déjà sources de dangers, nuisances sonores et pollution pour les riverains, qui aurait pour conséquence la circulation quotidienne de camions de 36 tonnes sur des voies étroites et résidentielles, destruction progressive de la forêt publique de Chateauvallon, perte de tranquillité et dévalorisation du cadre de vie, risques d'instabilité de terrain et d'inondations aggravées, un dossier d'enquête mensonger, régularisation illicite de constructions sans permis de construire légal de bureaux à étages, de plateformes, de réédification d'un toit, rebouchage d'une tranchée à ciel ouvert, dangereuse absence de fenêtre de non constructibilité au PLU pour la servitude d'écoulement des eaux de 150 ha du bassin versant ...»

Cette pétition a obtenu **247 signatures** à la date du 23 octobre 2025 réparties par origine géographique comme suit :

- VAR = 117, dont **Ollioules = 24**
- Hors Var = 117 (Belgique, états Unis, 78, 12, 93, 34, 69, 26, 74, 75, 17, 73, 06, 42, 84, 92, 33, 20, 44, 29, 59, 16, 67, 94, 37, 56, 50, 66, 14, 19, 52, 91, 51, 61)
- Anonyme =1
- Lieu non identifié =12

Aucune observation n'a été formulée spécifiquement sur la modification de l'OAP La Castellane et peu sur la création d'un secteur UFL au sud de l'avenue Jean Monnet (thème 4).

Le reclassement de la zone 2AU de Campourri a fait l'objet de quelques observations (thème 2) : 7 observations

Enfin, la modification n°3 du PLU dans sa globalité (thème 1) a suscité des avis favorables sans que soient systématiquement évoqués des arguments à l'appui de ce choix.

Les observations relatives aux **thèmes 1,2, 3, 4 , 5 et 6** font l'objet de mes questions destinées au pétitionnaire, la Métropole TPM.

Entre parenthèses sont précisées les références des observations selon qu'elles sont déposées sur le Registre (R...), par courriels (@...) courriers remis en mains propre (C...) et postaux(CP...).

Certaines observations nécessitent une lecture détaillée dans les pièces jointes auxquelles j'invite le pétitionnaire à se reporter.

THEME 1

MODIFICATION N°3 DU PLU

R17 R22 R33 R35 R36 R37 R44 R45

@8 @22 @23 @24 @25 @26 @27 @30

@32 à @59

@61 @62 @63 @64 @65 @66 @67 @70 @71@73 @74 @75 @76 @77 @79 @84
@86 @87 @88 @90 @92 @93

C2

Ce thème relève des avis favorables et défavorables au projet, qui ne sont pas tous argumentés.

Au titre des oppositions à la modification n°3 du PLU :

- Prolonge un modèle d'aménagement qui densifie, fragmente et sacrifie les sols fertiles pour gagner de l'espace urbain
- Nombreuses zones agricoles et terres boisées disparaissent
- Dégradation de l'environnement
- Contredit les ambitions du SRADDET et du SCOT
- Absence d'étude d'impact et d'évaluation environnementale cumulative contournant les exigences légales

Question du commissaire enquêteur

Réponses du pétitionnaire attendues sur les points soulignés.

THEME 2

RECLASSEMENT 2AU - CAMPOURRI

R19 – R 32 - @9 - @13 - @72 - @83 - @89

Le reclassement de la zone 2AU en 2 parties distinctes dont 18% en zone UDp accentue l'urbanisation du quartier au détriment des terres agricoles (R19) ;

Qualifié de « fausse sobriété », il contredit les orientations du SCOT, va à l'encontre de l'esprit de la loi Climat et Résilience et notamment de l'objectif ZAN, au respect du PAT métropolitain labellisé en 2024. Cet espace complet devrait être préservé afin d'entrevoir un passage en ZAP ultérieurement et amener le territoire vers plus d'autonomie alimentaire (@9 - @89)

Inversement, le propriétaire de la parcelle concernée demande davantage d'emprise au sol (20% minimum) et des limites séparatives de 4 m (@13). Dans ce sens, le projet est estimé insuffisamment ambitieux, se limitant à la parcelle d'une famille autorisant très peu de logements (@72).

Question de la commissaire enquêtrice

Que peut répondre le pétitionnaire à ces observations ? Quels arguments président aux choix présentés par la Métropole dans ce partage entre des intérêts stratégiques opposés?

Le projet d'urbanisation est-il suffisamment ambitieux et le reclassement en zone UDp est-il adapté au projet ? Quelle réponse peut être apportée au propriétaire de la parcelle ?

THEME 3

CREATION SOUS-SECTEUR UDpb CHATEAUVALLOON

R2 R8 R12 R14 R15 R16 R20 R21 R23 R24 R25R26 R27 R32 R34 R38 R39 R40 R41 R43
R44

@1 @3 @4 @6 @7 @8 @9 @10@11 @12 @14 @15 @16 @17 @20 @21 @28 @29
@31 @60 @68 @69 A @69B @69C @72 @78 @80 @81 @82 @83 @89 @91 @94

C1 C2 C3 C4 C7 C8 C9 C10

CP1 CP4 CP5

1° L'historique et l'antériorité économique du site, objet de la création du sous-secteur UDpb

Des riverains, des Ollioulais, des représentants du monde économique Varois, sont favorables à cette évolution du PLU, estimant que l'entreprise SONOCAR, acteur majeur dans le domaine de la réparation navale, mérite de poursuivre son développement dans l'intérêt économique du territoire et de l'emploi, porteur d'avenir dans un contexte national favorable à la réindustrialisation et face à la raréfaction du foncier économique sur le territoire.

Il est également souligné que la friche industrielle était peu sécuritaire, le site dans un état déplorable et que les aménagements déjà entrepris par la société SONOCAR lui redonnent vie, l'embellissent dans le respect de l'environnement naturel et remarquable du site de Chateauvallon et contribuent à valoriser le quartier et à renforcer l'attractivité du territoire, sans la réalisation d'un programme de logements, incluant mixité sociale.

Cependant, des opposants au projet de création du sous-secteur UDpb affirment :

- que la construction du hangar est récente,
- que le projet passe d'un centre dédié à la protection de l'environnement jusqu'en 2023 à un site industriel de réparation navale,

-que l'entreprise installée ne dispose pas de CSSSCT pour prévenir les risques industriels.

Les opposants à la création du sous-secteur RDpb démentent que le site soit de longue date réservé à une activité économique et industrielle :

- carrière (avant 1940),
- exploité par la sté Auxiliaire Métallurgique (construction du hangar industriel encore présent pour plus 1800 m², équipé de 3 ponts de levage de 5 tonnes de capacité unitaire),
- présence d'une autre société en 1964 (l'entreprise de Travaux Hydrauliques et Entreprise Générale),
- puis exploité par la famille Santiago (récupération et valorisation de métaux, zone délestage et de stockage),

avant que la société immobilière « SCI SOURCE SACREE » dirigée par M. Alain RICHAUD (société SONOCAR) ne fasse l'acquisition de cette assiette foncière en deux étapes (2023 et janvier 2025).

Question de la commissaire enquêtrice

Le pétitionnaire peut-il confirmer cet historique, justifiant la présence d'une zone à vocation économique, artisanale et/ou industrielle depuis environ 80 ans, au sein du secteur aujourd'hui classé UDp, site considéré « friche industrielle » avant l'acquisition par SONOCAR en 2023 et 2025 ?

A quelle date le site a-t-il cessé d'être exploité ?

2° La dangerosité du passage des poids lourds sur le chemin de Châteauvallon

Des opposants au projet de création du sous-secteur UDpb affirment que l'augmentation du trafic routier, avec les allées et venues de poids lourds de 36 (38) tonnes induites par l'activité de la société SONOCAR, représente un danger et augmente les risques d'accidentologie pour tous les usagers.

Il est affirmé que la route est limitée au passage de 19 tonnes et ne peut en conséquence supporter des camions de 36 (38) tonnes sans la dégrader.

Il est également précisé qu'il serait pertinent de transformer cette route en coulée verte, piste cyclable et cheminements doux.

Question de la commissaire enquêtrice

La création du sous-secteur UDpb est-elle de nature à compromettre la sécurité des usagers de la route de Châteauvallon et augmenter le risque d'accidentologie ?

Comment le pétitionnaire reçoit-il la suggestion de transformer la route en coulée vert, piste cyclable et cheminement doux ?

3° Nuisances

L'implantation du sous-secteur UDpb reviendrait à :

- rompre la continuité biologique,
- artificialiser un sol déjà fragilisé,
- produire des nuisances sonores et des pollutions
- porter une atteinte directe à l'image, à la réputation et au rayonnement culturel du théâtre national de Châteauvallon, dénaturant l'identité du site par l'activité bruyante de la société SONOCAR.

L'usage de solvants, le traitement des tôles à proximité immédiate d'habitations et d'un site culturel constituent des facteurs de risques cumulés.

Question de la commissaire enquêtrice

La création du sous-secteur UDpb destinée à accueillir des bureaux est-elle de nature à provoquer les nuisances et ruptures alléguées ?

4° Hydrologie, défrichement, bilan carbone, étude d'impact

- L'implantation du sous-secteur UDpb est susceptible de dérégler les «équilibres hydrologiques ».
- Les remblais ont été réalisés illégalement et ont obstrué un vallon naturel, aggravant les risques d'inondation pour les habitants en amont et en aval avec un risque d'élévation du niveau de l'eau. Les tranchées de drainage exigées par la CAA Aix en Provence (2012) ont été rebouchées illégalement par la société SONOCAR alors qu'elles étaient certifiées conformes par la mairie en 2023.
- L'implantation met en péril une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.
- Les haies et espaces boisés ont été rasés sans autorisation préfectorale en infraction avec le code forestier (L 341-1 et s.)
- L'absence de bilan carbone et d'évaluation des émissions polluantes est en contradiction avec l'objectif de neutralité carbone à 2050.
- L'artificialisation du site entraînera des pertes irréversibles d'écosystèmes, la dégradation du paysage.
- La zone est située dans une zone d'instabilité géologique de gouffre : traitement graphique en points bleus du PLU
- L'activité de peinture et de décapage va amener bruit et pollution de l'air.
- Pourquoi une étude d'impact n'a-t-elle pas été réalisée ?

Question de la commissaire enquêtrice

Que répond le pétitionnaire à l'ensemble de ces observations ? La création du sous-secteur UDpb destinée à accueillir des bureaux méconnait-elle les obligations liées à l'hydrologie, au maintien de la ressource en eau et au défrichement ? Se situe-t-elle en zone d'instabilité géologique susceptible de présenter un danger ? Pourquoi le projet n'a-t-il pas fait l'objet d'une étude d'impact ?

5° Insincérité du dossier d'enquête publique relatif au sous-secteur UDpb

Le Collectif Sauvons Châteauvallon affirme que :

- le dossier d'enquête est parfaitement mensonger, qu'il vise à régulariser des irrégularités relatives à des constructions édifiées sans autorisation légale
- que l'étude apportée au dossier concernant la servitude d'écoulement de l'eau du bassin versant est insincère.

Question de la commissaire enquêtrice

Que répond la pétitionnaire à ces observations mettant en cause la sincérité des documents d'enquête publique ?

6° Compatibilité UDpb

- La création du sous-secteur UDpb qui entend adopter le règlement à la réalité du site (notice de présentation du dossier d'enquête publique) rend caduc l'article UD1 qui interdit les dépôts de toute nature, compte tenu de la réalité du terrain face au chemin du Rossignol.
- Pourquoi le PLU ne parle que de bureaux alors que l'activité de l'entreprise a une vocation métallurgique ?
- La modification n°3 viendrait légaliser à postériori les constructions et activités déjà engagées avec les bureaux déjà édifiés.
- La création de l'UDpb tertiaire n'est pas pleinement démontrée comme étant pleinement compatible avec la vocation résidentielle du quartier, la protection des lisières boisées, la sobriété foncière.

Question de la commissaire enquêtrice

Que répond le pétitionnaire à ces observations ?

7° Les règles d'urbanisme à l'intérieur du sous-secteur UDpb

La SCI La Source Sacrée représentée par M. RICHAUD, propriétaire des parcelles constituant la zone dont la création en UDpb et projetée a obtenu 3 autorisations de construire sur lesquelles la destination mentionnée est : « Industrie/bureaux/habitation », portant notamment sur la « modification de façades, rénovation » pour un hangar industriel de plus de 1800 m², une grange, un local et des bureaux.

L'obtention du premier permis de construire a conditionné l'acquisition de la propriété (clause suspensive au compromis de vente).

Un avis favorable de la commune d'Ollioules daté du 4 avril 2024 a été transmis en réponse à M.RICHAUD demandant que les règles d'urbanisme applicables sur les parcelles acquises soient modifiées afin que puisse être pratiquée l'activité économique de type artisanale ou industrielle comme cela a été le cas depuis plus de 80 ans (§ antériorité du site).

Il y a une avancée significative pour la construction de bureaux mais il est observé que les interdictions relatives aux constructions à usage d'artisanat et à l'industrie/entrepôt ainsi que les ICPE sous conditions subsistent.

Le classement en zone UDpb est un progrès mais ne correspond pas à la réalité historique et au projet de l'entreprise SONOCAR INDUSTRIE et DAZIN AZUR MONTAGE.

Il est nécessaire de mettre en adéquation les règles d'urbanisme applicables au sous-secteur UDpb en vue d'encourager la vocation économique du site et son histoire, la dynamique de valorisation et de cohérence du territoire, permettant de garantir la continuité des usages contribuant à l'emploi, la création de valeur et la vitalité du tissu économique local dans un contexte de raréfaction du foncier économique sur le territoire et un contexte national favorable à la réindustrialisation.

La SCI La Source Sacrée demande à nouveau que le règlement particulier à venir du sous-secteur UDpb reprenne les règles des secteurs UDa et UDb sur 7 points les plus importants, en tenant compte de l'environnement du site, et propose des libellés correspondants concernant :

- les occupations et utilisations autorisées
- l'emprise au sol maximale autorisée
- la hauteur maximale des constructions
- les surfaces imposées en espace libre et espaces verts
- la longueur des façades,
- la distance minimale entre les constructions
- l'implantation/retrait par rapport aux limites séparatives.

Question de la commissaire enquêtrice

Quelle est la réponse du pétitionnaire sur l'introduction dans le sous-secteur UDpb des règles d'urbanisme relatives aux 7 points énoncés ?

La mise en adéquation entre la réalité de l'activité économique de type artisanal ou industriel installée sur le site, constituant l'assiette foncière de la création du sous-secteur UDpb, avec les règles d'urbanisme, est-elle jugée par le pétitionnaire fondée et cohérente ?

Le pétitionnaire peut-il donner une suite favorable aux demandes de modifications présentées par cet acteur économique qui a investi dans l'acquisition des parcelles en vue d'y exercer ses activités de type artisanal ou industriel?

Le cas échéant comment justifie-t-il son refus ?

THEME 4

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (UF 10)

R29- R30 - R32 – A5 - CP 2

EN ZONE UFL

Le projet de modification autorise exclusivement au sein de la zone UFL les constructions et installations à usage d'habitation avec une servitude de mixité sociale d'au moins 50 % de logements sociaux (projet Mistralade avec 70 logements attendus dont 35 logements sociaux).

Les règles de hauteur dans le projet de règlement de la zone UF10 (hauteur maximale des constructions): limitée à 10.50m sur 20% de l'emprise des bâtiments (4 niveaux) et limitée à 7 m sur 80% de l'emprise des bâtiments.

Ces règles ne permettent pas de réaliser les 70 logements attendus.

Question de la commissaire enquêtrice

La proposition de modifier l'article UF10 afin de porter la hauteur maximale autorisée à 9 mètres sur 70% de l'emprise des bâtiments et à 7 mètres sur 30 % de l'emprise restante, présentée comme cohérente avec l'environnement bâti des lieux en permettant une intégration harmonieuse des futures constructions par le biais d'une typologie R+2 dans le nouveau secteur UFL, peut-elle être retenue par la Métropole TPM ? Le cas échéant quelles sont les raisons pour lesquelles cette proposition ne peut aboutir ?

TECHNOPOLE DE LA MER (UT 10)

@72 - @83 - @85

Projet de réalisation de SEATY CAMPUS, complexe de bâtiments de 50 000 m² de surface de plancher de bureaux dédiés aux activités tertiaires et aux services aux entreprises, en prolongement de NAVAL GROUP, sur le lot F6b référence BH 173, avenue Jean Monnet.

UT10 encadre la hauteur maximale de constructions et précise qu'elle ne peut excéder la côte N.G.F portée au plan de zonage.

Actuellement la côte est fixée à 50 NGF et la modification n°3 du PLU prévoit de la porter à 55 NGF.

Cette augmentation n'est pas suffisante, les conditions sont telles que l'acrotère du bâtiment serait supérieure à la côte 55 NGF prévue : 55,80 NGF (plans joints)

La côte 55 NGF prévue est contraire à la délibération du conseil municipal du 22/07/2025.

Question de la commissaire enquêtrice

La côte NGF peut-elle être augmentée à 56 NGF afin de permettre la réalisation du projet dans le respect des dispositions réglementaires relatives à la hauteur des constructions prévue à l'article UT 10 en secteurs Uta et UTi où devrait être implanté le projet SEATY CAMPUS, et subsidiairement en application de la délibération du conseil municipal du 22/07/2025 (non produite avec @83) ?

THEME 5 (EVP)

R42 @7 C1 C2

Selon 2 observations, la création d'EVP de niveau I et II institue une hiérarchisation arbitraire du vivant, affaiblit la protections effective des continuités écologiques , sans cartographie claire ni critères contraignants. Demande d'une interdiction totale d'imperméabilisation dans les EVP I et II et leur classement en Espace Boisé Classé.

Question de la commissaire enquêtrice

Le pétitionnaire peut-il apporter des précisions sur l'intérêt du classement des zones en EVP et la raison pour laquelle il a priorisé ce choix plutôt que celui de la création d'EBC ?

THEME 6 (reclassement de parcelles)

R9 R11 R18 R31 @18 CP3

Question de la commissaire enquêtrice

Que répond le pétitionnaire aux demandes de reclassement formulées ?

4 – SYNTHESE DES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET QUESTIONS AU PETITIONNAIRE

14 courriers ont été adressés aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique pour avis sur le projet de modification n°3 du PLU de la commune d'Ollioules.

Ont répondu :

- La ville d'Ollioules** : avis favorable avec 2 réserves
- LaDDTM** : observations
- Le Département** : avis favorable
- La Chambre de Métiers et de l'Artisanat PACA** : avis favorable
- SNCF immobilier** : observations relatives aux servitudes

LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

(2 juin 2025)

1° le règlement

-Sous zonages de la zone A : prévoir une définition de chacune des zones Ah, Ap, Apr au début du règlement de la zone

- Interdiction de centrales photovoltaïques en zone A
- Eloignement des annexes aux habitations
- hauteur des bâtiments techniques

2° OAP La Castellane

Demande que les franges tampons soient disposées sur les parcelles artificialisées afin d'éviter tout mitage.

Question de la commissaire enquêtrice

Quelles suites donne le pétitionnaire aux demandes présentées par la Chambre d'Agriculture ?

DDTM

(01 août 2025)

1° Gestion du risque incendie de forêt

La zone UDpb se situe en zone d'aléa très fort, la poursuite de l'urbanisation est envisageable pour le type de destination prévue sous réserve qu'elle soit défendable : points d'eau incenfie, desserte, accès). Il conviendra particulièrement de ne pas autoriser l'installation d'établissements sensibles et/ou stratégiques

2° Gestion du risque mouvements de terrain

-prise en compte des risques retrait/gonflement des argiles et sismique est insuffisante dans le PLU, notamment UFL, sous-secteur UDpb, OAP la Castellane et la création de la zone UDp. Modifier l'article DG4. Documents graphiques.

3° Volet habitat

-indiquer que le projet de 70 logements dont 50% de LS s'ajoute à la liste des projets identifiés dans le CMS, permettant d'augmenter le potentiel des 155 logements prévus au CMS à 190 LS.

-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 de l'Etat.

Question de la commissaire enquêtrice

Quelles suites donne le pétitionnaire aux demandes présentées par la DDTM ?

Fait à TOULON,

remis en main propre au pétitionnaire le 31 octobre 2025

Marie Chantal NAIN

Commissaire enquêtrice