

COMMUNE D'OLLIOULES - DEPARTEMENT DU VAR
DELIBERATION DE LA COMMUNE D'OLLIOULES

N° 25/12/2.1

SEANCE DU 1^{er} DECEMBRE 2025
L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE 1^{ER} DECEMBRE à 18 HEURES

NOMBRE DE CONSEILLERS			
EN EXERCICE	PRESENTS	REPRESENTES	ABSENT
33	26	7	0

Le Conseil Municipal de la Commune d'OLLIOULES s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Robert BENEVENTI, Maire.

PRESENTS :

Robert BENEVENTI, Christine DEL NERO, Michel THUILLIER, Dominique RIGHI, Laëtitia QUILICI, Michel OLLAGNIER, Carine GINZAC, Delphine GROSSO, Guy PHILIPPEAUX, Brigitte CREVET, Nadine ALESSI, Jean-Louis PIERACCINI, Robert ARPINO, Florence GARRONE, Antoine VACCARO, Patrick APARICIO, Thierry AKSOUL, Nathalie PESCHARD-LAUZIERE, Philippe CASTILLO, Katell LE BLEIZ, Hélène CAREN, Patrick JOLI, Julien ROCCHIA, Anaïs HATRET, Christian BERCOVICI, Claudie CARTEREAU-ZUNINO.

REPRESENTES :

Nicole BERNARDINI représentée par M. le Maire
Didier MARTINA-FIESCHI représenté par Christine DEL NERO
Valérie MASSENET représentée par Michel THUILLIER
Stanislas ROQUEBERT représenté par Dominique RIGHI
Ombeline LOMPRES représentée par Laëtitia QUILICI
Benoît ADET représenté par Michel OLLAGNIER
Catherine MAGADDINO représentée par Delphine GROSSO

Secrétaire de séance : Anaïs HATRET

VOTE :

UNANIMITE : NON **POUR** : 31

ABSTENTION(S) :

CONTRE : 2

BLANC(S) et NUL(S) :

OBJET : Avis de la ville sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Ollioules

Madame Christine DEL NERO, 1^{ère} adjointe au Maire rappelle à l'assemblée que la Métropole Toulon Provence Méditerranée a lancé une procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Ollioules.

La procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Ollioules est engagée pour :

- Adapter certaines dispositions réglementaires
- Corriger des erreurs matérielles au sein du règlement
- Préciser des définitions au sein du lexique
- Ajouter et agrandir des Espaces Verts Protégés ainsi que modifier des prescriptions liées à l'inscription graphique « Espaces Verts Protégés », pour distinguer deux niveaux de protection de ces espaces.



- Créer un sous-secteur UFI au sud de l'Avenue Jean Monnet
- Créer un sous-secteur UDpb dans le secteur de Châteauvallon
- Modifier les normes de stationnement dans les zones urbanisées et à urbaniser
- Ajouter une inscription graphique « enveloppe d'implantation maximale des bâtiments » au niveau du secteur d'OAP Saint-Roch
- Ajouter et modifier des inscriptions graphiques relatives au projet du Technopole de la Mer et ajouter des intitulés dans la légende
- Supprimer un linéaire commercial
- Mettre à jour des emplacements réservés
- Modifier et ajouter un élément de patrimoine protégé, dans le plan du patrimoine protégé, la liste et les fiches d'inventaire
- Mettre à jour l'annexe relative à la carte des voies bruyantes
- Modifier l'OAP La Castellane
- Ouvrir à l'urbanisme de la zone 2AU située dans le secteur de Campourri.

Les modifications apportées n'emportent pas de changement sur les orientations et les objectifs définis par le PADD. Elles ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU, ni les protections inscrites au titre des paysages ou de la conservation des milieux et la protection des risques naturels,

En application de l'article R 104-12 du Code de l'urbanisme, un examen au cas par cas ad hoc a été réalisé et soumis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) en date du 3 mars 2025. L'autorité environnementale a rendu un avis conforme en date du 30 avril 2025 et a confirmé que la procédure de modification n°3 du PLU « n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ». Par conséquent, et en application de l'article R104-33 du Code de l'Urbanisme, le conseil métropolitain a justifié la non réalisation d'une évaluation environnementale par délibération n°25/11/313 en date du 26 juin 2025,

Le projet de modification n°3 du PLU d'Ollioules a été notifié aux Personnes Publiques Associées.

En application de l'article L153-40 du code de l'Urbanisme, la ville d'Ollioules s'est prononcée sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à l'occasion de la délibération n°25/07/2.4.

Cette consultation intervient pendant la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'ouverture de l'enquête publique réglementaire.

En date du 31 juillet 2025, Monsieur le président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée a saisi le tribunal administratif de Toulon pour la nomination du Commissaire-enquêteur pour l'enquête publique relative au projet de modification N°3 du PLU de la commune d'Ollioules. Par une décision du 7 août 2025 le tribunal administratif a nommée madame Marie-Chantal Nain, commissaire enquêteur.

Le projet de modification n°3 du Plu a ensuite été soumis à enquête publique par le président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée qui s'est tenue du mardi 23 septembre 9h00 au jeudi 23 octobre 16h30.

Lors des 5 permanences du commissaire enquêteur organisées durant l'enquête publique, 45 personnes ont consulté le dossier et 154 contributions ont été portées au dossier (certaines en double).

En date du 24 novembre 2025, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Ollioules assorties de 5 recommandations.



Les modifications de zonage, notamment dans la zone 2AU ont des effets sur l'annexe 4 relatif au Droit de Préemption Urbain. L'article L 211-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé peuvent, par délibération, instituer un Droit de Préemption Urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures délimitées par ce Plan. La modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Ollioules a pour effet de classer 18% de la zone 2AU en zone UDp et 82% de la zone est classée en zone Agricole. Par conséquent, le périmètre du DPU actuellement en vigueur n'est plus en adéquation avec le Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Ollioules. Par conséquent, il a lieu de modifier ce périmètre.

Il est proposé au conseil municipal de donner un avis favorable au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme ainsi qu'à la modification du périmètre du Droit de Préemption urbain annexé au Plan Local d'Urbanisme d'Ollioules.

L'ASSEMBLEE,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Ollioules et ses modifications successives,

VU le dossier soumis à enquête publique qui s'est déroulé du 23 septembre 2025 au 23 octobre 2025 inclus,

VU le rapport et les conclusions du Commissaire-enquêteur en date du 24 novembre 2025,

VU la commission d'urbanisme en date du 24 novembre 2025,

OUI L'EXPOSE DE SON RAPPORTEUR,
APRES DELIBERE,

1. EMET un avis favorable sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
2. EMET un avis favorable sur la modification du périmètre du Droit de Préemption Urbain de la Ville d'Ollioules (DPU).
3. PREND ACTE de l'avis favorable sans réserve du commissaire enquêteur concernant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Ollioules.
4. DIT que la présente délibération sera transmise au Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée



LE MAIRE
Robert BENEVENTI

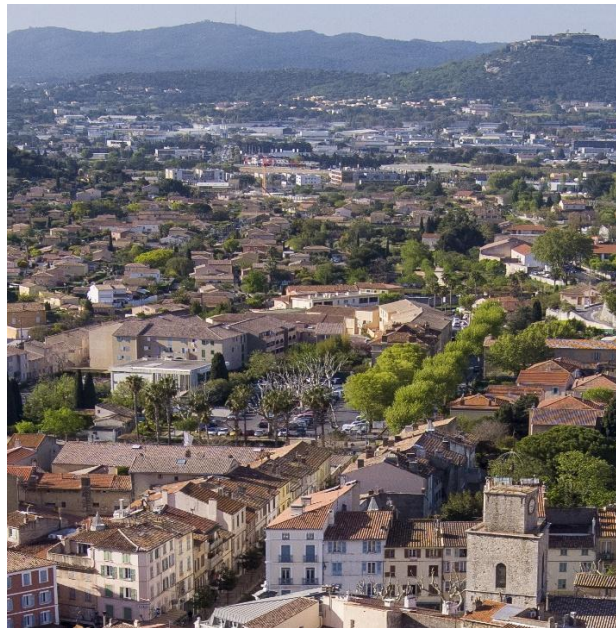
**Le ou la secrétaire
de séance**



ENQUETE PUBLIQUE

relative au projet de modification n°3 du Plan
Local d'Urbanisme d'OLLIOULES

Maître d'ouvrage, pétitionnaire : Métropole
Toulon Provence Méditerranée (MTPM)



Du 23 septembre 2025 au 23 octobre 2025

PARTIE I RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

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



TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1 -OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET PRESENTATION ET ETAPES DU PROJET	page 3
<i>Préambule</i>	
1-1 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	page 3
1-2 PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU	page 4
1-3 COMPATIBILITE DOCUMENTS D'URBANISME DE RANG SUPERIEUR	page 9
1-4 ETAPES DU PROJET	page 10
1-5 PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET AUTRES AUTORITES	page 11
 CHAPITRE 2 - CADRE JURIDIQUE	 page 13
CHAPITRE 3 -ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	page 14
3-1 PHASE PREALABLE	page 14
2-1-1 Désignation commissaire enquêteur	page 14
2-1-2 Préparation de l'enquête	page 14
2-1-3 Composition du dossier d'enquête et avis du commissaire enquêteur	page 15
2-1-4 Information du public	page 17
 3-2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	 page 18
3-2-1 Durée et lieu de l'enquête	page 18
3-2-2 Conditions d'accueil du public	page 18
3-2-3 Permanences commissaire enquêteur	page 18
3-2-4 Accueil du public hors permanences	page 19
3-2-5 Affichage et contrôle visuel	page 19
3-2-6 Climat de l'enquête	page 19
3-2-7 Formalités de fin d'enquête	page 20
 CHAPITRE 4 - OBSERVATIONS DU PUBLIC	 page 21
4-1 STATISTIQUES	page 21
4-2 CODIFICATION	page 21
4-3 TABLEAU RECAPITULATIF DES OBSERVATIONS	page 22
4-4 SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC, REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	page 45
THEME 1 Modification n°3 générale	page 46
THEME 2 Reclassement 2AU Campourri	page 47
THEME 3 Création sous-secteur UDpb Chateauvallon	page 48
THEME 4 Hauteur maximale des constructions UF10 UT10	page 63
THEME 5 Espaces Verts Protégés	page 65
THEME 6 Reclassement de parcelles	page 66
 CHAPITRE 5 – OBSERVATIONS DES OBSERVATIONS DES PPA	 page 67
 DOSSIER EN PJ : « ANNEXES DU RAPPORT »	

CHAPITRE 1 – OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE, PRESENTATION ET ETAPES DU PROJET

PREAMBULE

La commune d'Ollioules dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2016 . Ce PLU a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- Modification n°1 approuvée le 27 décembre 2017
- Révision allégée n°1 approuvée le 23 mai 2019
- Modification n°2 approuvée le 08 juin 2023.

La commune d'Ollioules fait partie de la Métropole Toulon Provence Méditerranée. Depuis le décret n°217-1758 du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM) à compter du 01/01/2018, celle-ci dispose de la compétence de plein droit en matière de PLU.

C'est donc la Métropole TPM, autorité organisatrice, qui a engagé la procédure de modification n°3 du PLU d'Ollioules.

Il suit de là que le Conseil Métropolitain est l'autorité compétente pour délibérer afin d'approuver le projet de modification n°3 du PLU d'Ollioules à l'issue de l'enquête publique, après avis du conseil municipal de la commune d'Ollioules conformément aux dispositions de l'article L 5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales.

1-1 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique, objet du présent rapport, porte sur la modification n°3 du PLU de la commune d'Ollioules.

En application de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, la commune d'Ollioules souhaite modifier le PLU sans qu'une révision s'impose au sens de l'article L153-31 du même code.

Le projet de modification n°3 ayant pour effet :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan
- de diminuer les possibilités de construire
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme,

il suit de là que la modification de droit commun est applicable.

1-2 PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLU

Le projet de modification n°3 du PLU d'Ollioules vise principalement à :

- créer un secteur UFI au sud de l'avenue Jean Monnet ;
- créer un sous-secteur UDpb dans le secteur de Châteauvallon ;
- supprimer un linéaire commercial ;
- procéder à la mise à jour des emplacements réservés ;
- apporter des modifications à l'OAP La Castellane ;
- procéder au reclassement de la zone 2AU de Campourri en deux parties distinctes :
 - 82% de la zone reclassée en A
 - 18% de la zone reclassée en UDp, à ouvrir à l'urbanisation conformément à la délibération du Conseil Métropolitain de la Métropole de Toulon Provence Méditerranée en date du 27 février 2025
- adapter certaines dispositions règlementaires et apporter des corrections d'erreurs matérielles au sein du règlement et des précisions au sein du lexique ;
- apporter des ajouts et agrandissements d'Espaces Verts Protégés ainsi que modifier des prescriptions liées à l'inscription graphique « Espaces Verts Protégés », pour distinguer deux niveaux de protection de ces Espaces Verts Protégés : I et II, le second étant plus strict.
- modifier des normes de stationnement dans les zones urbaines et à urbaniser ;
- ajouter une inscription graphique « enveloppe d'implantation maximale des bâtiments », au niveau du secteur d'OAP Saint-Roch ;
- apporter des ajouts et modifications d'inscriptions graphiques relatives au projet du Technopôle de la Mer et ajout des intitulés dans la légende ;
- procéder à la modification et l'ajout d'élément de patrimoine protégé, dans le plan du patrimoine protégé, la liste et les fiches inventaires ;
- mettre à jour l'annexe relative à la carte des voies bruyantes.

La notice de présentation présente de façon très claire les différentes modifications apportées au règlement écrit, soulignées en bleu autant que de besoin.

Les modifications envisagées par la procédure de modification n°3 du PLU sont regroupées sous 4 volets comme suit.

1-2-1 Modifications du règlement écrit

- Modification du sommaire ;
- Création d'un secteur UFI au sein de la zone UF ;
- Création d'un sous-secteur UDpb au sein de la zone UD ;
- Modification des prescriptions liées à l'inscription graphique « Espaces Verts Protégés », pour distinguer deux niveaux de

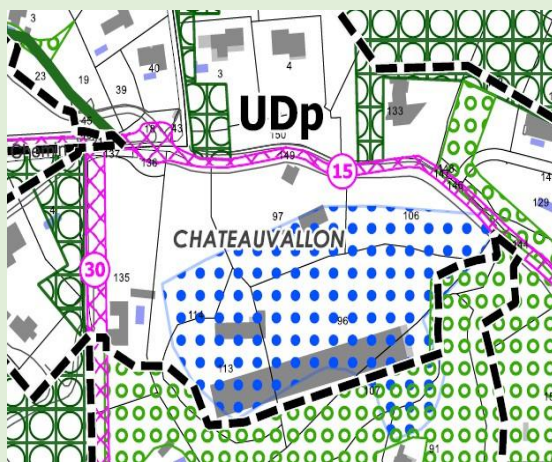
protection de ces Espaces Verts Protégés ;

- Ajout d'un renvoi vers le lexique dans l'article 14 des dispositions générales ;
- Correction du titre de l'article 17 dans les dispositions générales ;
- Modification de définitions dans le lexique, concernant les piscines et les débords de toit ;
- Précision sur le statut des piscines dans le calcul de l'emprise au sol ;
- Mise en cohérence de l'article 2 de la zone UF, suite à la suppression du linéaire commercial ;
- Modification des normes de stationnement dans les zones urbaines et à urbaniser, concernant le stationnement pour les constructions de logements, les places visiteurs de ces constructions, et pour les constructions de bureaux ou de services ;
- Ajout d'une règle d'implantation des piscines par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives dans la zone UH ;
- Suppression de la réglementation liée à la zone 2AU pour donner suite à son évolution.

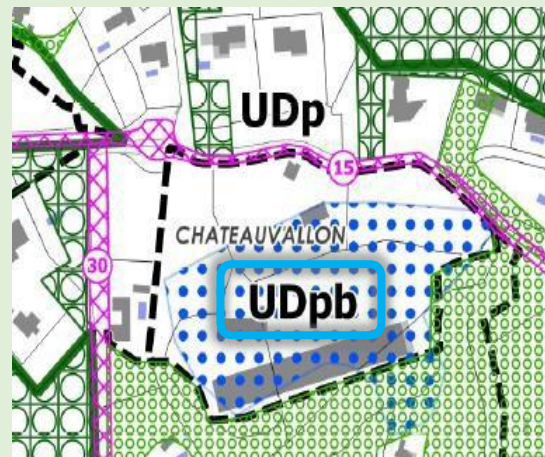
Parmi les modifications du règlement écrit :

- **la création du sous-secteur UDpb** est justifiée par la réhabilitation nécessaire d'une friche industrielle dans le lieu-dit de Châteauvallon. Ce secteur accueille des activités depuis les années 40 (carrière, industrie, bureaux). La modification permet ainsi d'adapter le règlement à la réalité du site. Le sous-secteur UDpb permet d'accueillir des bureaux et de l'habitat à condition qu'il corresponde à la nécessité d'une présence permanente (gardiennage, etc.) ;

Extrait du plan de zonage en vigueur

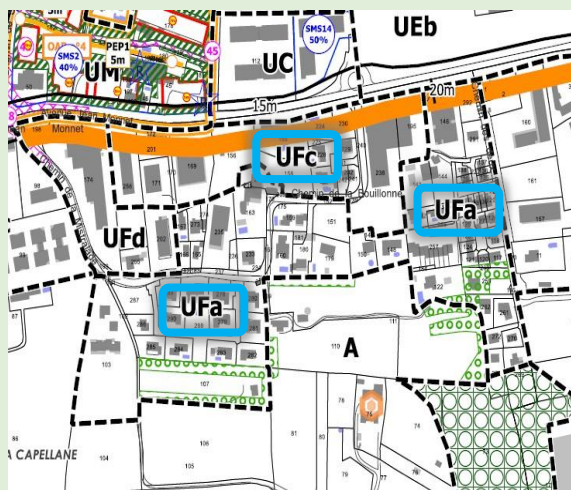


Extrait du projet de modification du plan de zonage

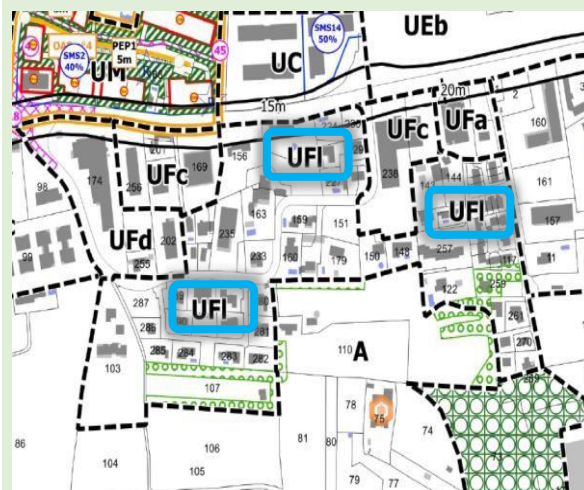


- la création d'un secteur UFI vise à permettre la préservation et l'évolution des espaces d'habitat au sein de sites économiques mixtes. Cette zone UF couvre pour partie un secteur d'habitat exclusif, pour lequel il n'est pas envisagé la mutation du bâti existant. Ce nouveau secteur se base sur les règles du secteur UFa en autorisant uniquement de l'habitat ;

Extrait du plan de zonage en vigueur

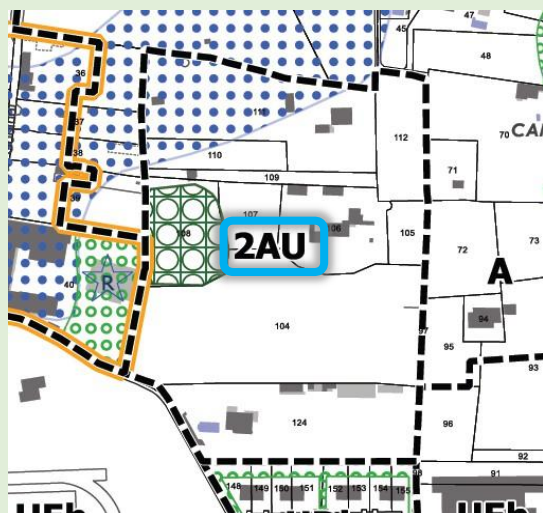


Extrait du projet de modification du plan de zonage

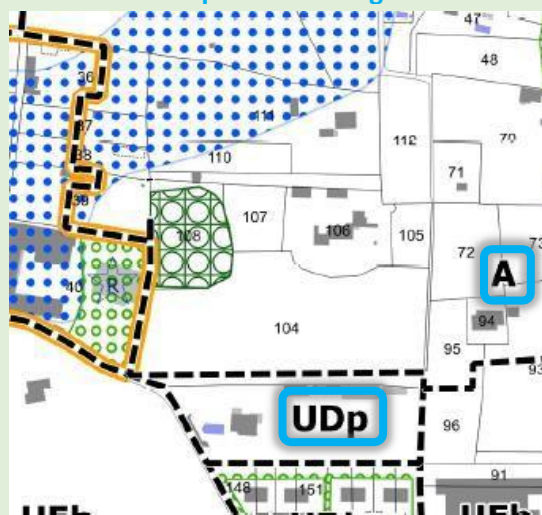


- la suppression de la zone 2AU située au sein du secteur Campourri de 4,5 hectares, créée lors de l'élaboration du PLU en 2016, évolue en deux zones distinctes. La présente procédure permet de reconsidérer le zonage de ce secteur en relation avec l'occupation des sols. De fait, la zone 2AU est supprimée en faveur de la zone agricole, tout en ouvrant à l'urbanisation la portion de cet espace déjà artificialisé. La commune ne comportant plus de zone 2AU, à la suite de cette suppression, il convient de mettre en cohérence le règlement écrit, en supprimant les articles dédiés à cette zone.

Extrait du plan de zonage en



Extrait du projet de modification du plan de zonage



1-2-2 Modifications du règlement graphique

- Ajout d'une inscription graphique « enveloppe d'implantation maximale des bâtiments », au niveau du secteur d'OAP Saint-Roch ;
- Ajouts et modifications d'inscriptions graphiques relatives au projet du Technopôle de la Mer et ajout des intitulés dans la légende ;
- Intégration du nouveau sous-secteur UDpb dans le secteur Châteauvallon ;
- Intégration du nouveau secteur UFI au sud de l'avenue Jean Monnet
- Reclassement de la zone 2AU dans le secteur Campourri ;
- Création d'un secteur de mixité sociale au sein du secteur, nouvellement créé, UFI ;
- Modification de la légende relative aux Espaces Verts Protégés, par suite de la distinction de deux niveaux de protection ;
- Ajouts et agrandissement d'Espaces Verts Protégés ;
- Suppression d'un linéaire commercial ;
- Suppression, modification et ajouts d'emplacements réservés.

Parmi les corrections apportées au règlement graphique :

- **L'enveloppe maximale d'implantation des bâtiments** : deux enveloppes supplémentaires sont ajoutées au sein du périmètre de l'OAP n°4, qui avaient été retirées au cours d'une précédente procédure. A travers ces ajouts, il a été souhaité d'inscrire les formes urbaines définies au sein de l'OAP Saint-Roch, par un outil graphique complémentaire qui permet un rapport de conformité du projet aux enveloppes d'implantation définies. En cohérence avec les emprises gabaritaires attenantes, une hauteur maximale est également renseignée, cette dernière est portée à 9 mètres. L'enveloppe ajoutée est cohérente avec le schéma indicatif d'aménagement de l'OAP ;
- **Le projet du technopole de la mer** avait été traduit par plusieurs prescriptions graphiques visant à cadrer les voies à créer, les espaces publics à aménager, le patrimoine à préserver, les implantations à respecter et les bâtiments signaux à créer. Les différentes prescriptions graphiques n'ont cependant pas été légendées dans le plan de zonage, ce qui pouvait entraîner une incompréhension des prescriptions graphiques établies. La modification du PLU vient donc rectifier cette erreur matérielle, en ajoutant les intitulés manquants. Également, l'aplatissement de couleur des implantations des îlots a été modifié pour une meilleure visibilité sur le plan de zonage. De plus, un espace à dominante piétonne a été ajouté pour améliorer la desserte des bâtis, deux côtes NGF ont été augmentées permettant d'accroître la hauteur autorisée des bâtis de 5 mètres, et 1 bâti erroné sur le cadastre a été effacé. De plus, le barreau piéton situé au Sud des bâtiments de l'entreprise Naval Group est supprimé ;
- **La création du secteur UFI** afin de permettre la préservation du tissu résidentiel présent au sein de la zone d'activités et zone commerciale. L'objectif de ce nouveau secteur est de préserver les morphologies urbaines homogènes avec les



espaces existants, tout en empêchant les diverses mutations de l'habitat. Le tracé de ce nouveau secteur s'appuie donc sur l'occupation des sols et les constructions existantes, ayant une vocation d'habitation exclusive ;

- **Le reclassement de la zone 2AU secteur Campourri** vise à équilibrer urbanisation et préservation agricole. Historiquement désignée comme une zone à urbaniser dans le Plan d'Occupation des Sols, cette zone à urbaniser a été maintenue en attente d'un projet spécifique. Aujourd'hui, la présente modification propose une évolution du zonage réglementaire afin de mieux répondre aux besoins du territoire tout en respectant les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le reclassement de la zone 2AU se fait en deux parties distinctes : 18% de la superficie, correspondant aux espaces déjà bâtis dans la partie sud, sont reclassés en zone U (urbanisée). Les 82% restants de la zone, adjacents à une exploitation agricole, sont reclassés en zone agricole. Cette réaffectation vise à développer le potentiel agronomique, biologique et économique de ces terres, en cohérence avec les grandes orientations du PADD, notamment l'orientation n°1 « Ollioules ville Nature : un environnement de qualité, un cadre paysager à préserver et à valoriser » - Objectif 2 « Maintenir l'agriculture locale identitaire ». Les règles d'emprise au sol du secteur UDp sont plus restrictives que celles du secteur UDb limitrophe, ce qui permet de limiter la densification et de préserver le caractère rural des espaces agricoles. Le Contrat de Mixité Sociale (CMS) 2023-2025, signé entre la commune d'Ollioules, la Métropole Toulon Provence Méditerranée, l'État et les bailleurs sociaux, identifie le sud du secteur Campourri comme un gisement foncier stratégique pour répondre aux besoins en logements, notamment en logements sociaux.
- **Prescription graphique « secteur de mixité sociale »** : un périmètre de SMS a été ajouté englobant le secteur UFI dans lequel tout projet de construction devra comporter a minima 50% de logements sociaux.
- **Prescription graphique « Espaces Verts Protégés** distinguant EVP I et EVP II. Il est ajouté 17 EVP affectés aux types I et II : protection des parcs et jardins communaux (I) et préservation de la végétation existante (II) avec des fenêtres de 20 mètres autour des bâtis permettant un aménagement du terrain.
- **Prescription graphique « linéaires commerciaux »** En relation avec la création du secteur UFI, le linéaire commercial (« secteur de diversité commercial ») présent au sein de la zone d'activités est supprimé.

1-2-3 Modifications des annexes du règlement

- Mise à jour de la liste des emplacements réservés en cohérence avec les modifications graphiques ;
- Modification et ajout d'élément de patrimoine protégé, dans le plan du patrimoine protégé, la liste et les fiches inventaires.

Emplacements réservés : suppression de 2 emplacements réservés(ER) et modification de 2 ER en raison de l'évolution du projet de BHNS. Ajout de 4 ER pour la sauvegarde des continuités écologiques et création d'un cheminement piétonnier dans le secteur de La Castellane. Ils sont sans impact négatif sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.



La Métropole TPM et la commune souhaitent ajouter un vestige d'une chapelle, situé en plein centre-ville, dans l'inventaire du patrimoine protégé. Cet ajout est réalisé dans l'inventaire, la liste et le plan du patrimoine protégé.

1-2-4 Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Modification de l'OAP La Castellane : contenu et périmètre

Deux modifications sont apportées au schéma de principe de l'OAP « La Castellane », sur deux aspects :

- La correction du périmètre de l'OAP, afin de le rendre identique à celui affiché au sein du plan de zonage ;
- La modification d'un aplat indiquant la vocation des espaces, au sud-ouest du périmètre de l'OAP, afin d'intégrer cette partie dans les espaces d'habitat individuel.

1-2-5 Modifications des annexes

- Mise à jour de l'annexe relative à la carte des voies bruyantes.

De nouveaux arrêtés préfectoraux portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres des routes sous gestion communale, métropolitaine et départementale, ainsi que des autoroutes, ont été approuvés le 9 janvier 2023. A ce titre, les arrêtés préfectoraux sont modifiés au sein des annexes. Le plan des voies bruyantes est également mis à jour pour tenir compte des nouveaux arrêtés.

1-3 ARTICULATION ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME DE RANG SUPERIEUR

1-3-1 le SRADDET PACA

Le PLU doit être compatible avec le SRADDET PACA approuvé par arrêté préfectoral le 15/10/2019 fixant une stratégie régionale à moyen-long terme (2030-2050) en matière notamment d'environnement, d'infrastructures, d'habitat et d'équilibre des territoires et des transports.

Les lignes directrices et règles associées doivent être prises en compte dans l'élaboration et l'évolution du PLU :

- Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional (ex : déployer la stratégie de développement économique)
- Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau (ex : reconquérir la maîtrise du foncier régional et restaurer les continuités écologiques)
- Conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants.

Le projet de modification n°3 est compatible avec les orientations principales du SRADDET, notamment à travers les évolutions du zonage permettant d'assurer une certaine mixité sociale et fonctionnelle au sein du territoire communal.

1-3-2 LE SCOT PACA

La commune d'Ollioules est concernée par l'application du SCOT approuvé le 06/09/2019 et en cours de révision qui oriente le développement des territoires selon 4 défis :

- Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire
- Afficher les axes de développement
- Promouvoir un cadre de vie de qualité, répondre au défi de la transition énergétique et de la réduction des gaz à effet de serre
- Gérer durablement les risques et les ressources, réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique

Le tableau de présentation fait apparaître que la modification n°3 du PLU est compatible et conforme aux orientations du SCOT.

Observations du commissaire enquêteur

La notice de présentation est claire et apporte les précisions nécessaires à la bonne compréhension du projet de modification n°3 du PLU. Les éléments cartographiques permettent de les situer aisément. Le règlement est annoté en bleu pour souligner toutes les modifications.

Le projet de modification n°3 est compatible avec les grandes lignes directrices du SRADDET : économique (création UDpb permettant l'installation de bureaux nécessaires à l'activité économique du site), consommation de l'espace maîtrisée (suppression linéaire commerciale, création UFI, reclassement zone 2AU en une zone agricole (82%) et une zone ouverte à l'urbanisation (18%)), égalité et diversité du territoire (création zone Secteur Mixité Sociale).

Le tableau de présentation des modifications du projet permet d'apprécier leur compatibilité avec 4 défis du SCOT.

1-4 ETAPES DU PROJET

Le projet de modification n°3 du PLU a suivi les principales étapes suivantes

- 27/02/2025 : Délibération de MTPM prescrivant la modification n°3 du PLU d'Ollioules et justifiant l'ouverture à l'urbanisation concernant le secteur de Campourri ; **(annexe 1)**
- 03/03/2025 : Soumission par la Métropole TPM à la MRAE d'un examen au cas par cas ad hoc ;
- 30/04/2025 : avis conforme n° 001770/KK AC PLU de la MRAE après examen au cas par cas concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale ; **(annexe 2)**
- 22/05/2025 : Notification du projet pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) ; **(annexe 3)**
- 26/06/2025 : Délibération n°25/06/161 de la Métropole justifiant la non-nécessité de soumettre la procédure à une évaluation



environnementale; (**annexe 4**)

- 07/08/2025 : Décision n° E25000069/83 du Tribunal administratif de Toulon désignant Madame Marie Chantal NAIN en qualité de commissaire enquêteur ; (**annexe 5**)
- 03/09/2025 : Arrêté n° AP 25/149 de la Métropole TPM d'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification n°3 du PLU d'Ollioules ; (**annexe 6**)
- Organisation de l'enquête publique du 23/09/2025 au 23/10/2025 ;
- Remise du rapport, des conclusions et de l'avis du commissaire enquêteur au Tribunal administratif et à la Métropole TPM.

A l'issue de la procédure d'enquête publique, la Métropole TPM a la possibilité de modifier le projet après l'enquête pour tenir compte des avis des PPA et autres autorités, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur, à la double condition que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications procèdent de l'enquête publique.

Le Conseil municipal est saisi pour avis avant la délibération du Conseil Métropolitain sur la modification n°3 du PLU d'Ollioules, éventuellement modifiée.

1-5 PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ET AUTRES AUTORITES

1-5-1 Notifications aux PPA

En application des articles L 153-40 et L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme, le projet de modification n°3 du PLU d'Ollioules a été notifié en date du 22 mai 2025 aux 12 personnes publiques associées suivantes :

- Conseil départemental du Var
- Chambre de Commerce et d'Industrie du Var
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Var
- Chambre d'Agriculture du Var
- Comité Régional de Conchyliculture
- SNCF Réseau La Plaine St Denis
- SNCF Réseau Marseille
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- Monsieur le Maire d'Ollioules
- SCOT Provence Méditerranée
- TPM autorité compétente en matière d'organisation des Transports Urbains
- TPM autorité compétente en matière de Programme Local de l'Habitat.

1-5-2 Réponses des PPA

Les personnes publiques associées ont répondu comme suit:

- Commune d'Ollioules en date du 22/07/2025 : avis favorable sous 2 réserves relatives à la modification des hauteurs dans le secteur UFI et à la modification de la hauteur du bâtiment signal au technopole de la mer.
- Chambre d'Agriculture du Var en date du 13 juin 2025 : avis favorable sous réserve d'intégrer les modifications énoncées (règlement, OAP) (**\$ page 67 du présent rapport**)



- Conseil Départemental du Var en date du 21/08/2025 : avis favorable
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat PACA en date du 08/08/2025 : avis favorable
- SNCF Réseau en date du 01/08/2025 : pas de remarques particulières. SNCF Réseau fait parvenir en pièces jointes les dispositions en lien avec les servitudes d'utilité publique relatives au chemin de fer.
- DDTM en date du 01/08/2025 : observations (gestion du risque incendie de forêt, mouvements de terrain, volet habitat) (**§ page 67 du présent rapport**)

Ces avis ont été ajoutés au dossier d'enquête publique afin que le public en soit informé et puisse les consulter.

1-5-3 Avis conforme de la MRAE

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale qui a accusé réception en date du 03/03/2025 a par la Métropole TPM de la modification n°3 du PLU d'Ollioules a rendu un avis conforme en date du 30 avril 2025, selon lequel le projet ne nécessite pas d'évaluation environnementale car il n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive du 27 juin 2001 (**annexe 2**)

Le Conseil Métropolitain a rendu une décision en ce sens en date du 26 juin 2025, conformément à l'article R 104-33 du code de l'urbanisme (**annexe 4**) considérant que la majorité des modifications ont des incidences positives permettant une meilleure prise en compte des thématiques environnementales dans l'aménagement du territoire de la commune d'Ollioules.

Observations du commissaire enquêteur

Les procédures par étapes en vue de soumettre à l'enquête publique le projet de modification n°3 du PLU d'Ollioules ont été respectées.

En ce qui concerne les PPA, je rappelle que l'absence de réponse des PPA vaut avis favorable.

Je note :

- qu'aucun avis défavorable n'a été émis par les personnes publiques associées

Toutefois, des réserves ont été présentées dans les avis émanant de la commune d'Ollioules et de la Chambre d'Agriculture. La DDTM a fait part de ses préconisations.

Aussi, dans mon procès-verbal de synthèse des observations remis à la Métropole TPM, je pose un certain nombre de questions auxquelles la Métropole TPM apporte des réponses.

Je rappelle qu'en application des dispositions de l'article L 153-43, le projet de modification n°53 du PLU peut être modifié à l'issue de l'enquête publique pour tenir compte des avis des PPA.

Certaines de ces propositions émises par les PPA que j'estime pertinentes sont retenues par la Métropole qui précise qu'elle les intégrera dans la modification n°3 du PLU avant approbation.

Je considère donc que les procédures sont remplies et que les PPA, en apportant leurs réserves et recommandations, participent activement à la réflexion sur le projet de modification n°3 du PLU d'Ollioules.



CHAPITRE 2 – CADRE JURIDIQUE

2-1 Textes législatifs et réglementaires

Différentes normes juridiques s'appliquent au projet de modification n°3 du PLU d'Ollioules soumis à l'enquête publique, notamment :

- le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole TPM ;
- Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 101-2, L. 153-36, L. 153-38, L.151-43, L. 153-40, L. 153-41, L.153-45 , L.153-60 et R. 104-13, R.104-14, R.104-33 à R. 104-37, R.151-51, R. 151-52, R. 151-53 ;
- Le code général des Collectivités Territoriales(CGCT) notamment en ses articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants ;
- Le code des relations entre le public et l'administration et notamment l'article L.311-1, R134-26 ;
- L'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement ;
- L'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, et de participation du public par voie électronique ;
- Le PLU d'Ollioules opposable ;
- Le contrat de mixité sociale 2023-2025 en cours.

2-2 LE SRADDET PACA

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, le SRADDET Région Sud, porte la stratégie régionale pour un aménagement durable et attractif du territoire.

2-3 Le SCOT Provence Méditerranée

Le SCOT Provence Méditerranée comprend certaines dispositions fondamentales que le PLU doit respecter, en termes d'articulation et de compatibilité des documents d'urbanisme.

2-4 Le PADD

Le projet s'articule avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable notamment l'orientation n°1 « Ollioules ville nature » et l'objectif n°2 : « maintenir l'agriculture identitaire ».



CHAPITRE 3- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3-1 – PHASE PREALABLE A L'ENQUETE PUBLIQUE

3-1-1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par décision n° E25000069/83 en date du 07/08/2025, le Tribunal administratif de Toulon m'a désignée en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Ollioules, en réponse à la délibération de la Métropole Toulon Provence Méditerranée en date du 27/02/2025.

3-1-2 PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

3-1-2-1 Concertation avec le maître d'ouvrage

J'ai rencontré les principaux responsables en charge de la procédure d'enquête publique de la Métropole TPM et de la commune d'Ollioules en date du 29/08/2025 à la Direction de la Planification territoriale de la Métropole TPM. Cette réunion de travail a permis de définir les modalités d'organisation de l'enquête publique (notamment date et lieu d'enquête, nombre, date et heures de mes permanences, conditions d'accueil du public) ainsi qu'une présentation du projet de modification n°3 du PLU et de ses enjeux.

A cette occasion un dossier de travail avec les pièces prévues au dossier d'enquête publique m'a été remis en version papier.

Au cours de cet entretien, j'ai vérifié les conditions d'accueil du public durant mes permanences et hors de celles-ci, afin qu'elles répondent de manière optimale aux objectifs de l'enquête publique. J'ai ainsi pu préciser :

- la nécessité que soit présent un agent du service lors des visites du public pour consulter le dossier d'enquête publique et consigner les observations,
- que la salle dédiée aux permanences du commissaire enquêteur et le bureau d'accueil durant les heures d'ouverture au public soient accessibles aux PMR,
- que le public dispose des commodités à proximité,
- qu'un ordinateur soit mis à la disposition du public afin de consulter le dossier sous format numérique, notamment les planches cartographiques pour une meilleure lisibilité des numéros de parcelles.

J'ai également prévu les conditions d'affichage de l'avis et de l'arrêté prescrivant l'enquête publique et demandé à ce que l'affichage de l'avis sur panneaux résistant aux intempéries soit réalisé en tous points stratégiques du projet de modification. Ce sont 14 points d'affichage qui ont été retenus dont la liste figure sur le constat d'affichage délivré par la mairie d'Ollioules.

Le nombre et les heures de permanences que j'ai estimé nécessaires à une large information du public afin de lui permettre de s'exprimer au regard des enjeux liés à la modification n°3 du PLU d'Ollioules et les éléments d'organisation ont donc été définis en concertation avec les représentants de MTPM et de la commune d'Ollioules.

3-1-2-2 Visite des sites

J'ai souhaité faire une visite des quartiers dans lesquels les modifications sont envisagées afin de connaître l'environnement dans lequel elles s'insèrent et mieux comprendre les objectifs poursuivis par la modification n°3 du PLU.

Je me suis ainsi rendue en date du 11 septembre 2025 en compagnie de Mme Laura GANDERILLE, Directrice du service urbanisme à la Mairie d'Ollioules sur les sites suivants :

- secteur UFI au sud de l'avenue Jean Monnet ;
- sous-secteur UDpb dans le secteur de Châteauvallon ;
- linéaire commercial ;
- OAP La Castellane et OAP St Roch ;
- zone 2AU de Campourri ;
- Technopôle de la mer.

A cette occasion j'ai pu vérifier les conditions d'affichage de l'avis d'enquête publique à proximité de tous les sites qui font l'objet de la modification n°3 du PLU et les ai estimé adaptés et suffisants.

J'ai toutefois préconisé qu'une affiche supplémentaire soit installée si possible sur la route de Châteauvallon au droit du sous-secteur UDpb, bien que l'affiche réglementaire située sur le parking au nord du sous-secteur UDpb soit visible.

3-1-2-3 Participation à la rédaction de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique

J'ai échangé avec MTPM par courriel en date du 28/08/2025 sur le projet d'arrêté d'ouverture de l'enquête publique et validé l'arrêté dans sa dernière version modifiée en date du 29/08/2025.

3-1-2-4 Entretien avec Monsieur le Maire de la commune d'Ollioules

J'ai pu m'entretenir avec M. Robert BENEVENTI, maire de la commune d'Ollioules, qui m'a fait part des enjeux que représente pour sa Ville le projet de modification n°3 du PLU. Il estime que cette modification conduit à une amélioration sensible des conditions de vie de ses concitoyens en matière d'habitat et en matière économique.

3-1-3 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier d'enquête à la disposition du public est composé des pièces suivantes :

1-Notice d'enquête publique

2- Pièces administratives comportant :

- Certificat d'affichage de la Métropole TPM en date du 31/03/2025 pour un mois, concernant la délibération du 27/02/2025 relative à la modification n°3 du PLU d'Ollioules et à la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur de Campourri ;
- Certificat d'affichage de la Commune d'Ollioules en date du 16/07/2025 de la délibération du 27/02/2025 relative à la modification n°3 du PLU d'Ollioules et à la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur de Campourri ;



- constat d'affichage de l'avis d'enquête publique par la commune d'Ollioules en date du 09/09/2025 et constats complémentaires en date du 22/09/2025, du 10/10/2025 et du 14/10/2025 ;
- parutions de l'avis d'enquête publique dans les 2 journaux d'annonces légales Var Matin et La Marseillaise en dates du 09/09/25 et 17/02/2025
- avis conforme de la MRAe PACA en date du 30/07/2025
- 14 courriers de saisine adressés par MTPM aux Personnes Publiques Associées (PPA)
- 6 avis formulés en réponse par les PPA.

3-Projet de modification du PLU comportant :

- Notice de présentation
- Règlement du PLU
- Liste des emplacements réservés et des servitudes
- OAP
- Plan de zonage
- Planche zoom
- Voies Bruyantes :
 - Arrêté préfectoral de voies bruyantes du 03/10/2016
 - Arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres sous gestion de la commune, sous gestion de DIRM, sous gestion ESCOTA, sous gestion M TPM et sous gestion du Conseil départemental du Var, le tout en date du 09/01/2023
- Plan des voies bruyantes
- Patrimoine :
 - Liste des éléments du Patrimoine de la commune d'Ollioules
 - Extrait fiche patrimoniale
 - Plan du Patrimoine protégé de la commune d'Ollioules

4 – Avis des PPA et autres autorités spécifiques

Observations du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête publique

- Les pièces administratives et les pièces relatives à la présentation de la modification n°3 du PLU accompagnées des avis des PPA et autres autorités répondent aux obligations réglementaires et sont suffisantes pour permettre au public de comprendre les enjeux du projet ;

- les planches cartographiques et leur consultation sur un ordinateur mis à la disposition du public lui permettent de situer les principales modifications portées au PLU en vigueur ;

Ainsi le public a pu consulter un dossier d'enquête tout à fait conforme aux attentes en la matière.

3-1-4 INFORMATION DU PUBLIC

3-1-4-1 Parutions dans les journaux d'annonces légales (Annexe 7)

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

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

- Le 30/09/2025 : Var Matin
- Le 30/09/2025 : La Marseillaise

3-1-4-2 Certificats d'affichage (Annexe 8) ;

La mairie d'Ollioules et la Métropole TPM ont produit les certificats d'affichage de l'avis d'enquête dans les formes réglementaires, conformément à l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, soit au moins quinze jours avant son démarrage et pendant toute la durée de celle-ci jusqu'au 23 octobre inclus.

Ces constats détaillent les lieux où un exemplaire a été posé, y compris en mairie d'Ollioules et à l'Hôtel de la Métropole TPM : 14 affichages sur les panneaux réglementaires à proximité immédiate des sites, visibles en tous points.

La Mairie d'Ollioules a produit également 2 certificats de publication sur la plateforme IntraMuros : avis d'enquête et arrêté d'ouverture les 04/09/2025 et 08/09/2025.

3-1-4-3 Site internet

En application de l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2017, le public a pu consulter le dossier complet de l'enquête sur un poste informatique mis à sa disposition au siège de l'enquête en mairie annexe 2 place Marius Trotobas à Ollioules et 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.metropletpm.fr et sur le site internet de la commune d'Ollioules www.olioules.fr.

Observations du commissaire enquêteur sur l'information du public

Aucune difficulté ne m'a été signalée quant à une méconnaissance des obligations d'information du public par voie de presse, celles-ci ayant été totalement respectées (Annexe 7).

Quant à l'information du public par voie d'affichage de l'avis d'enquête publique, celle-ci est tout à fait suffisante puisque l'affichage a été réalisé en mairie et mairie annexe d'Ollioules, à l'Hôtel de la Métropole TPM et à proximité des sites où sont prévues les principales modifications présentées dans la modification n°3 du PLU d'Ollioules (y compris Châteauvallon sous-secteur UDpb).

Le public a donc pu être régulièrement et largement informé de l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLU en raison des modalités mises en œuvre que je considère parfaitement adaptées à son objet.



3-2 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

3-2-1 DUREE ET LIEU D'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 hors permanences se sont déroulées au siège de l'enquête : 1er étage de la Mairie Annexe – 2 place Marius Trotobas à Ollioules.

3-2-2 CONDITIONS D'ACCUEIL DU PUBLIC

Les conditions d'accueil du public ont été très satisfaisantes et facilitées notamment grâce à l'attention, à l'amabilité et à la grande disponibilité des membres de la Direction de l'urbanisme de la Mairie d'Ollioules, pendant mes permanences, ainsi qu'aux heures d'ouverture du public : du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 16 h 30.

Une salle séparée de la salle d'attente m'a permis de recevoir individuellement les personnes qui ont souhaité me rencontrer et s'exprimer et elles ont pu rédiger en toute tranquillité leurs observations.

3-2-3 PERMANENCES

Préalablement à l'ouverture de ma première permanence soit le 23 septembre 2025 à 8 h 30, j'ai ouvert, signé et paraphé le registre des observations afin qu'il soit à la disposition du public dès 9 h 00.

Au cours de l'enquête, étant donné le nombre de personnes reçues qui ont souhaité écrire leurs contributions comme je les y invitais, à l'exception de quelques personnes venues simplement obtenir des renseignements sur le projet, j'ai ouvert un second registre.

Je me suis ainsi tenue à la disposition du public pour présenter aux intéressés le projet de modification n°3 du PLU dans son ensemble et sur des points précis à leur demande, pour leur rappeler le rôle du commissaire enquêteur dans la procédure, répondre à leurs questions et recevoir leurs observations écrites, propositions et contre-propositions, sur les 2 registres dédiés à l'enquête, 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 09 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 de 14 h 00 à 16 h 30

Jeudi 23 octobre 2025 : de 09 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 16 h 30

Les personnes qui le souhaitent 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 jusqu'au 23 octobre 2025 (cachet de la Poste faisant foi) à l'attention du commissaire enquêteur, au siège de l'enquête publique.

3-2-4 ACCUEIL DU PUBLIC HORS PERMANENCES

En dehors des permanences, le public a pu être reçu aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie Annexe, siège de l'enquête.

du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 16 h 30.

3-2-5 CONTROLE VISUEL DE L'AFFICHAGE

Préalablement à mon arrivée au siège de l'enquête pour tenir mes permanences, j'ai contrôlé visuellement l'affichage de l'avis et de l'arrêté prescrivant l'enquête publique sur le panneau réglementaire au siège de l'enquête.

J'ai également vérifié la présence des panneaux d'affichage sur les sites au milieu et à la fin de l'enquête, soit le 9 octobre et le 23 octobre 2025 .

L'affichage a bien été respecté tout au long de la procédure comme en attestent les certificats produits par la Mairie d'Ollioules.

3-2-6 CLIMAT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée dans un climat général serein excepté en ce qui concerne la création du sous-secteur UDpb Châteauvallon contre laquelle des opposants ont constitué un Collectif sous le nom de « Sauvons Châteauvallon » sous la direction de M. Renaud JEANNIN. Des riverains ont ainsi manifesté leurs inquiétudes.

Mrs Hubert et Renaud JEANNIN sont venus me rencontrer plusieurs fois lors de mes permanences, ont déposé divers documents à l'appui de leurs observations que j'ai annexés au registre, et lancé une pétition d'opposition au projet de modification n°3 du PLU le 17/10/2025 sur Change.org.

Le nombre d'observations déposées sur les registres ou par courriels et courrier postal atteste de l'intérêt du public pour cette enquête même si la majorité d'entre elles concerne la création du sous-secteur UDpb à Châteauvallon. Il est permis de supposer que les interventions du Collectif « Sauvons Châteauvallon » ne sont pas étrangères à cet intérêt.

Observations du commissaire enquêteur sur le climat de l'enquête

A propos du climat de l'enquête, j'émet les 2 observations suivantes:

1° Je ne souscris pas aux allégations de M. Hubert JEANNIN dans son courrier déposé le 23/10/2025, selon lesquelles le projet de modification n°3 du PLU dans les parcelles sises à Châteauvallon « n'est pas réglementairement affiché sur la zone comme a pu le vérifier Mme la commissaire enquêtrice, préalablement et pendant la durée de son enquête (mais uniquement dissimulé à 400 m dans la forêt soumise) ». En effet, ma préconisation d'ajouter éventuellement une affiche de l'avis d'enquête sur la route de Châteauvallon ne peut être interprétée comme une preuve selon laquelle l'information réglementaire du public n'aurait pas été respectée.

L'affiche sur le parking n'est absolument pas dissimulée puisque le panneau réglementaire est situé sur l'unique parking public et qu'il est parfaitement visible par les riverains, les promeneurs et les visiteurs.



2°Je ne peux souscrire à l'affirmation du Collectif Sauvons Châteauvallon dans sa pétition, lancée le 17/10/2025 sur Change.org, en ces termes : « ...la dangereuse absence de fenêtre de constructibilité au PLU pour la servitude imposée par la loi pour l'écoulement de l'eau des 150 hectares du bassin versant, et non pas des neuf indiqués dans la très insincère étude apportée au dossier, comme a pu le constater sur place Mme la commissaire enquêtrice ».

En effet, d'une part, en ma qualité de commissaire enquêteur, la visite des quartiers que j'ai réalisée accompagnée de la Directrice de l'urbanisme de la mairie d'Ollioules était uniquement destinée à situer les projets de la modification n°3 du PLU dans leur environnement et non de vérifier les conditions techniques d'écoulement d'eau du bassin versant !

Et, d'autre part, ladite servitude est hors sujet car elle ne fait pas l'objet de la modification n°3 soumise à l'enquête publique puisque celle-ci porte, entre autres, sur la création d'un sous-secteur UDpb « *où sont autorisées les constructions et installations à l'usage de bureaux et les constructions à usage d'habitation...* »

3-2-7 FORMALITES DE FIN D'ENQUETE

J'ai quitté la dernière permanence le 23 octobre 2025 en emportant avec moi le dossier d'enquête soumis au public et les 2 registres. La fin de la permanence correspondait à la fermeture au public de la mairie annexe.

Après clôture de la boîte mail dédiée sur son site par MTPM, j'ai clôturé et signé les registres, joint en annexes les derniers courriels arrivés jusqu'à 16 h 30.

J'étais ainsi en possession de tous les éléments pour établir mon PV de synthèse des observations.

Observations du commissaire enquêteur sur le déroulement général de l'enquête publique

J'estime que la durée de l'enquête, le nombre de permanences, les conditions d'accueil du public et l'information préalable réglementaire ont contribué à susciter une participation soutenue des habitants d'Ollioules.

CHAPITRE 4 - LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

4-1 STATISTIQUES

Les observations du public sont au nombre total de **154** (certaines en doublons) (**Annexe 11**)

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**
- courriers postaux : **5**

Personnes reçues lors de mes 5 permanences : 45

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

4-2 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.

4-3 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 (CHATEAUVALLO)

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°1				
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	09/10	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). Rappel des 3 autorisations d'urbanisme que M. RICHAUD détient sur les parcelles acquises en 2023 et 2025 avec copie des arrêtés et des	THEME 3



		<p>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 :</p> <p>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 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</p>	
--	--	---	--

			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. Les 3 chariots prévus sur le parc seront électriques afin d'éviter la pollution et le bruit en circulant sur un sol stable (enrobé). 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 su Théâtre National, riverains, véhicules de pompiers et de police qui viennent s'entraîner sur le grand parking, bus etc ...	
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		J.CAMPELLONE D.MOLINARI	Défavorables au projet de modification du règlement 2AU qui accentue l'urbanisation du quartier, pour préserver son caractère agricole	THEME 2

		CIL CAMPOURRI MONTAUBAN		
R20	17/10	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.SAINT MARC M.SIMONIN	Demande reclassement parcelles BV0044, 0045, 0046, 0047, 0048 actuellement en zone A en vue de la zone U Férons 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. Réhabilitation de la friche de Chateavallon ne fait que reprendre la destination ancienne du secteur	THEME 4 THEME 2 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	23/10	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'émanciper. 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 encore disposer du soutien de l'Etat (soins, retraites..)</p>	THEME 3
------------	-------	------------------	---	----------------



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. 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. 	THEME 3
R40		H.JEANNIN (§ C7)	Dépose un courrier en main propre	THEME 3
R41		R.JEANNIN (§ C8)	Dépose un dossier du Collectif Sauvons CHATEAUVALLON	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 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	<p>Nombreuses zones agricoles et terres boisées disparaissent, imperméabilisation des sols, nombreuses modifications effectuées sans autorisations réelles et cohérentes sur la zone de Châteauvallon.</p> <p>Aucune pertinence à l'implantation de SONOCAR. Serait génératrice de désagréments très certainement sous-évalués ou occultés.</p>	THEME 3



			<p>Site en friche depuis au moins 30 ans, la vie sauvage s'y réinstallait.</p> <p>Pourquoi pas d'étude d'impact ?</p> <p>Augmentation du trafic routier avec l'activité de SONOCAR dans une zone où se côtoient écoles, habitations et forêt.</p> <p>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.</p>	
R45		<p>M.CRESP Pdt ADETO (§ C10)</p>	<p>Dépose un courrier en main propre.</p> <p>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.</p> <p>Modification UD2 : avancée significative pour la construction de bureaux</p> <p>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'habitations sur ce site.</p> <p>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.</p>	<p>THEME 1 THEME 3</p>

COURRIELS

@1	30/09	<p>J.BERNECKER D.BERNECKER</p>	<p>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.</p> <p>Risques d'accidentologie pour les usagers avec le trafic des poids lourds.</p> <p>Pas de possibilité d'élargissement de la rue de Montserrat.</p> <p>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.</p> <p>Opposés à tout projet d'extension de travaux sur le site actuel.</p> <p>Souhaitent que les oliviers sur le terre-plein ne soient pas abattus à l'occasion de l'élargissement de la voie, la</p>	<p>THEME 3</p> <p>Hors EP</p>
----	-------	---	--	---



			réhabilitation du parking de Châteauvallon avec mobilier urbain (poubelles, bancs et tables) pourrait être envisagée.	
@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 dangereux et les travaux récemment entrepris le valorisent et le sécurisent grandement.	THEME 3

			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	Avis favorable à la modification n°3 du PLU et au sous-secteur UDpb car aménagements récents améliorent déjà l'environnement du site. 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. La vie économique d'une région passe par le développement et le soutien à nos entreprises.	THEME 1 THEME 3
@9	15/10	Y.ROMA	(Doublon R20 et C1)	
@10	15/10	JC.PIETROTTI	SAS LSL INVEST Propriétaire parcelle DC159 à Châteauvallon voisine sous-secteur UDpb. 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. Précise que M. JEANNIN a intenté plusieurs procédures judiciaires à l'encontre de la société et une opposition au permis de construire.	THEME 3
@11	16/10	J.VIANO	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. 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. Développement raisonné, respectueux du cadre local et porteur d'avenir pour la commune.	THEME 3
@12	17/10	E.DUSSART	Complète avis déposé sur le registre (Voir R25) et joint un article de Var Matin (PJ) Evoque réunion publique du 28/09/25 Pas de précision de M. RICHAUD sur la nature des activités dans l'atelier : caractère industriel ?	THEME 3

			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 son 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 -attestation sur l'honneur du bureau d'études CERETTI que le dossier LES a bien pris en	THEME 3



			compte l'arrêt émis par la CA d'Aix en Provence de 2012 ordonnant le talweg 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	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
@21 bis				
@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 l'équilibre entre habitants et paysages. Ne respecte ni l'environnement, ni les riverains, ni l'identité du lieu.	THEME 3



@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	THEME 1
@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	
@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 SONOCAR :menace pour l'environnement, la qualité de vie, espace naturel servant de lieu de détente pour de nombreux riverains, artificialisation du site entrainera 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	
@62	22/10	G.BENEVENTI	Avis favorable	



@63	22/10	B.CREKET	Avis favorable	THEME 1
@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.ALAVILLA	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 important 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	THEME 4

			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 3 THEME 2
@73 a	22/10	M.BEN TAHAR	Avis favorable – courrier joint	THEME 1
@73 b		F. BEN TAHAR	Avis favorable – courrier joint	
@74	22/10	V.BENEVENTI	Avis favorable	
@75	22/10	DENDLEUX	Avis favorable	
@76	22/10	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 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.	THEME 3



			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 ? UDpb : nuisances excessives avec les poids lourds de 36 tonnes, la taille de l'entrepôt.	THEME 2 THEME 3
@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 Chateaufallon.</p> <p>La contribution relève entre autres : 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 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,</p>	THEME 1, 2, 3, 4, 5
------------	-------	--------------------------------	---	----------------------------



			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 <p>Gel de l'urbanisation en UDp</p> <p>Suppression des minima de stationnement pour les remplacer par des plafonds</p> <p>Redemande l'avis de la MRAE pour une évaluation environnementale cumulative intégrant les impacts combinés des différentes modifications du PLU.</p>	THEME 1, 2, 3, 4, 5
C3	17/10	H.JEANNIN	PJ R23 Condamnation de la SCI Auxiliaire Métallurgique à rétablir le talweg 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, -satisfait que la réfection du chemin de Châteauvallon se réalise enfin 	<p>THEME 3</p> <p>Hors EP</p>
C7	23/10	H.JEANNIN	<p>PJ R40</p> <p>-écoulement des eaux de surface</p>	



			<p>-Absence d'autorisation légale de la plateforme supérieure rehaussée et augmentée que tente de régulariser illégalement le projet de modification n°3,</p> <p>-affichage non réglementaire</p> <p>-dossier d'enquête mensonger qui dissimule un projet de zone industrielle, nécessitant une route pour le passage de camions de 36 tonnes, r</p> <p>-ruse, excès de pouvoir, fraudes préalables à la présentation du projet de modification n°3,</p> <p>-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.</p> <p>Mauvaise foi et collusion entre le cabinet de géomètre de M. RICHAUD et les services et le Maire d'Ollioules.</p>	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. <p>Les pièces produites éclairent le risque d'industrialisation de fait si l'UDpb est adoptée.</p> <p>Présentation synthétique :</p>	THEME 3

		<p>-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,</p> <p>- dans un contexte résidentiel et boisé, l'introduction de bureau exige une vigilance accrue sur accès, flux, stationnement, bruit et sécurité incendie.</p> <p>Synthèse des tests : UDPb tertiaire non démontrée comme pleinement compatible avec la vocation résidentielle du quartier, la protection des lisières boisées, les capacités voiries, la sobriété foncière.</p> <p>Propose 3 options :</p> <p>-Option A : retrait du sous-secteur UDPb et retour en UDp</p> <p>-Option B : relocalisation des bureaux dans un tissu à vocation économique</p> <p>-Option C : encadrement sectoriel très strict si UDPb est maintenu</p> <p>Carence de prise en compte hydrologique dans la modification n°3 . Absence de réservation foncière pour</p> <p>-dédier durablement des espaces de ruissellement et zones d'expansion des crues indispensables entre les vallons et les quartiers aval,</p> <p>-identifier cartographiquement les talwegs, axes d'écoulement préférentiels et résurgences et les protéger de tout emblai/obstacle</p> <p>-encadrer l'imperméabilisation et imposer la gestion à la source des eaux pluviales</p> <p>-proscrire les ouvrages qui canalisent ou concentrent les flux vers l'aval sans étude hydraulique</p> <p>-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> <p>La modification n°3 crée et augmente mécaniquement le risque de report de 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</p>	
--	--	--	--



		<p>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 éléments 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, -la mention de caractère inondable et pour la pérennité du remblai a été effacée du PLU, - 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 	
--	--	--	--

			<p>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 m2 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

4-4 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC, REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

J'ai établi un procès-verbal de synthèse des observations (**Annexe 9**) que j'ai présenté à la Métropole TPM dans les 8 jours à l'issue de la durée de l'enquête, soit le 31 octobre 2025. La Métropole a rendu ses réponses aux observations dans le délai de 15 jours qui lui était imparti, soit le 14 novembre 2025 (**Annexe 10**).

Notice de lecture :

- Sous chaque thème sont présentées les observations et questions s'y rattachant.
- Entre parenthèses sont précisées leurs références selon qu'il s'agit d'une observation déposée sur le Registre (R), courriel (@), courrier remis en main propre (C) ou courrier postal (CP)
- Les questions du commissaire enquêteur en police rouge
- Les réponses de la Métropole TPM en police noire
- L'analyse du commissaire enquêteur en police bleue.

La majorité des observations concerne le projet de création d'un sous-secteur UDpb à Chateaufallon destiné à autoriser la construction de bureaux et c'est l'installation de la société SONOCAR qui fait l'objet de questionnements et d'inquiétudes. : **63 observations** (registre, courriels, courriers). Un collectif sous la dénomination « Sauvons Chateaufallon » 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 Chateaufallon, 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.

Le reclassement de la zone 2AU de Campourri a fait l'objet de 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.

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 suscite 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.

Réponse de la Métropole :

Concernant le modèle d'aménagement, son impact sur les terres agricoles et boisées et l'environnement, la modification n°3 du PLU n'induit pas de consommation d'espace agricole et vient même augmenter la surface de la zone agricole communale avec 3,6 ha en plus par rapport au PLU en vigueur passant de 428,2 ha à 431,8 ha. La présente procédure permet également la création d'Emplacements Réservés permettant la protection des espaces verts du territoire communal, et de 2,8ha d'Espaces Verts Protégés de type I (parcs et jardins communaux) et de type II (végétation existante).

Il est rappelé que l'un des objets de la modification concerne la création d'un sous-secteur UDpb afin d'autoriser la construction de bureaux et d'habitation au sein du site visé. Un examen au cas par cas a été réalisé afin d'évaluer les incidences potentielles de cette modification sur l'environnement. À l'issue de cette analyse, la MRAe a estimé qu'il n'était pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale. De plus, l'entreprise SONOCAR a obtenu 3 autorisations d'urbanisme en lien avec la réhabilitation du hangar, la construction d'une maison individuelle et le recouvrement d'un talweg suite à une autorisation loi sur l'eau et une autorisation de la préfecture. Au regard de ces éléments, les dimensionnements ne dépassaient pas les seuils définis par l'article R.122-2 du code de l'environnement, ne nécessitant donc pas d'étude d'impact.



Concernant la compatibilité de la modification du PLU avec le SRADDET, l'évolution du zonage permettant l'augmentation des zones agricoles et des Espaces Verts Protégés du PLU répond à l'objectif de réduction de l'imperméabilisation des sols et de favoriser la nature en ville. Les autres modifications de zonage n'induisent pas de consommation significative des espaces naturels ou agricoles (0,9 ha de zone 2AU reclassée en zone UD), ni une pression supplémentaire sur les ressources naturelles ou une aggravation des risques naturels. L'ensemble de ces éléments permettent ainsi de confirmer la compatibilité de la modification n°3 avec le SRADDET.

Concernant la compatibilité avec le SCoT, la notice de la modification n°3 présente l'ensemble des éléments assurant sa conformité avec les objectifs définis par le SCoT Provence Méditerranée. En effet, les évolutions de zonage prévues n'induisent pas de consommation foncière significative (0,9 ha de zone 2AU reclassée en zone UD soit moins de 0,1% du territoire) et se localisent au sein du tissu urbain déjà identifié par le PLU en vigueur.

Analyse du commissaire enquêteur

La modification n°3 du PLU s'inscrit dans les orientations du SRADDET et du SCOT comme souligné dans le dossier d'enquête et les précisions de la Métropole. J'ai souligné leur compatibilité dans le présent rapport (§page 10).

Je considère qu'il n'est pas établi que la modification n°3 constitue une atteinte à l'environnement ni que l'absence d'étude d'impact et d'évaluation environnementale constitue un « contournement des exigences légales ». En effet, en connaissance du projet de modification n°3, la MRAE a estimé que la procédure ne nécessitait pas une évaluation environnementale. La modification n°3 ne porte pas atteinte aux espaces agricoles qu'elle vient au contraire augmenter, tout en renforçant la protection des espaces verts du territoire communal sans aggraver les risques naturels.

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 du commissaire enquêteur

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 ?

Réponse de la Métropole :

La zone 2AU reclassée en zone UDp représente une surface d'un peu moins de 0,8 ha. Principalement bâtie (12%), la parcelle n'a pas connu d'activité agricole au cours des cinq dernières années selon le RPG. Il ne présente donc pas une qualité agricole à l'échelle de la commune.

Ce secteur, initialement classé en zone 2AU dans l'attente d'un projet, dispose aujourd'hui des réseaux nécessaires à l'urbanisation. Son reclassement en zone UDp s'inscrit dans une logique de cohérence urbaine au regard des zones résidentielles autour.

La zone UDp constitue une zone de transition entre la zone urbaine au sud et la zone agricole au nord. Elle permet de développer une densité adaptée au contexte local tout en assurant une intégration paysagère maîtrisée permettant de répondre à plusieurs objectifs :

- Respecter l'occupation réelle des sols
- Déterminer comme un gisement foncier dans le Programme Local de l'Habitat (PLH)
- Présente un caractère déjà urbanisé (environ 12% d'emprise au sol existante)

Les règles proposées apparaissent équilibrées et adaptées au contexte local. Par conséquent, la métropole ne souhaite pas modifier les dispositions présentées dans le dossier soumis à enquête publique.

Analyse du commissaire enquêteur

Le reclassement en UDp de 0,8 ha de parcelle principalement bâtie dans la zone 2AU est justifié par sa situation entre zone urbaine au sud et agricole au nord.

J'estime d'une part, que la parcelle disposant des réseaux nécessaires à l'urbanisation et n'ayant pas connu d'activité agricole au cours des 5 dernières années, le reclassement en UDp s'inscrit dans un contexte de transition cohérent et équilibré.

Je considère par ailleurs que la volonté de limiter les règles d'urbanisation est justifiée sans qu'il soit besoin d'augmenter l'emprise au sol et de modifier les limites séparatives, précisément en raison de cette recherche d'équilibre entre l'urbain et l'espace agricole dans le secteur.

THEME 3

CREATION SOUS-SECTEUR UDpb CHATEAUVALLON

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 Olioulois, 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 Châteauvallon 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 du commissaire enquêteur

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 ?



Réponse de la Métropole :

Le site de Châteauvallon est le support de plusieurs évolutions s'inscrivant dans des temporalités différentes, qu'il convient de recontextualiser.

Le site est exploité depuis les années 1940, comme en témoignent les images aériennes présentées dans le dossier de présentation. Depuis plusieurs entreprises se sont succédées sur site :

- Dans les années 1940, la société Travaux Hydrauliques et Entreprises Générale (THEG) a débuté une activité d'exploitation de carrière.
- Au milieu des années 1960, le site a été racheté par la société Civile de Châteauvallon et exploité par l'auxiliaire métallurgique qui exerce une activité de vente d'acier en gros, de transformation et d'oxycoupage des métaux.
- Le site a ensuite été vendu en 2014 à la société civile MFM Investissements et exploité par deux entreprises spécialisées dans la récupération, le recyclage et la valorisation des métaux. Cette activité a cessé lors de la cession du terrain au profit de la société civile Source Sacrée en 2023.

Par conséquent, il n'y a pas eu de cessation d'activité sur site depuis les années 1940 et le début de l'exploitation de la société THEG.

Depuis 2023, la société SONARCAR a obtenu 3 autorisations d'urbanisme :

- En date du 18/07/2023, visant la réhabilitation du hangar
- En date du 12/11/2024, visant la construction d'une maison individuelle
- En date du 05/12/2024, visant à recouvrir un talweg suite à un arrêté préfectoral et le dépôt d'un Porter à Connaissance au titre des articles R181-45 et R214-18 du code de l'environnement

D'autre part, Toulon Provence Méditerranée, dans le cadre de sa compétence « aménagement de l'espace métropolitain » visant également l'« organisation de la mobilité ; création, aménagement et entretien de voirie [...] » a engagé, depuis plusieurs années des travaux de réhabilitation de la chaussée à proximité du site de Châteauvallon.

Enfin, la présente procédure de modification n°3 du PLU qui vise à créer « Le sous-secteur UDpb pour permettre la réhabilitation d'une friche industrielle dans le lieu-dit de Châteauvallon. Ce secteur accueille des activités depuis les années 1940 (carrière, industrie, bureaux). La modification permet ainsi d'adapter le règlement à la réalité du site. Le sous-secteur UDpb permet d'accueillir des bureaux et de l'habitat à condition qu'ils correspondent à la nécessité d'une présence permanente (gardiennage, etc.). Le tracé du sous-secteur correspond à l'emprise de la friche. » (extrait de la notice de la présente modification).

À travers les autorisations délivrées, les travaux engagés par la Métropole et la présente procédure de modification du PLU, la collectivité confirme sa volonté de soutenir une démarche d'aménagement cohérente, progressive et durable. Celle-ci vise à assurer la requalification d'une friche industrielle stratégique pour le territoire, en favorisant le développement d'activités compatibles avec l'histoire du site et son environnement naturel sensible. Ainsi, la Métropole réaffirme son engagement à concilier développement local, valorisation du patrimoine foncier et respect de l'environnement, au bénéfice des habitants, des acteurs économiques et de l'ensemble du territoire.



Analyse du commissaire enquêteur

La Métropole confirme l'histoire du site objet de la création du sous-secteur UDpb controversée par une partie des riverains, et établit la succession d'acteurs économiques depuis les années 1940 installés sur le site dont les activités relevaient de l'artisanat ou de l'industrie :

*-exploitation de carrière,
-vente d'acier, transformation et oxycoupage de métaux,
-récupération, recyclage et valorisation de métaux.*

La création du sous-secteur UDpb a pour objet d'adapter le règlement à la réalité du site dans la continuité de sa vocation économique.

Dans cette perspective, le tracé du sous-secteur UDpb correspond à l'emprise de la friche industrielle en cours de requalification.

Dès lors, j'estime que la vocation économique du site, avérée depuis environ 80 ans, justifie que l'activité développée par le propriétaire actuel s'inscrive dans ce prolongement stratégique pour le territoire et que la valorisation du patrimoine foncier de la commune dans le respect de l'environnement soit soutenue par la Métropole à travers la création du sous-secteur UDpb tel qu'il est encadré dans le règlement du PLU.

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 du commissaire enquêteur

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 verte, piste cyclable et cheminement doux ?

Réponse de la Métropole :

Le règlement de la zone UDpb autorise uniquement les constructions et installations à usage de bureaux et d'habitation. Seuls les véhicules des futurs employés viendront s'ajouter au trafic actuel. Ce dernier se verrait impacter uniquement lors des heures de pointe le matin et le soir.

Le projet n'est donc pas de nature à compromettre la sécurité des usagers de la route de Châteauvallon et d'augmenter le risque d'accidentologie.



La réalisation d'une coulée verte, piste cyclable et cheminement doux est engagée dans le cadre de réhabilitation de la voirie.

Analyse du commissaire enquêteur

Je prends acte des améliorations prévues dans le cadre de la réhabilitation de la voirie, qui ne sont pas l'objet de la présente enquête publique.

La Métropole ne répond pas à l'observation selon laquelle il y aurait trafic de poids lourds de 36 tonnes sur la route de Châteauvallon issu de l'activité de la société SONOCAR (SCI La Source Sacrée) implantée sur l'assiette foncière du sous-secteur UDpb et sur la dangerosité de ce trafic.

Mais je considère que le trafic ainsi allégué, à le supposer avéré, n'est pas en lien direct avec la modification n°3 du PLU qui, je le rappelle, modifie le règlement du PLU de façon à autoriser la construction de bureaux et de logement comme cela a déjà été précisé.

J'estime donc que l'objectif de la création du sous-secteur UDpb ne paraît pas être de nature à compromettre la sécurité des usagers dans la mesure où le trafic concerne les employés de la société qui viendra s'ajouter au trafic actuel.

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.

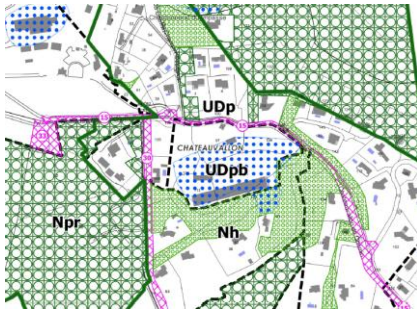
Question du commissaire enquêteur

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

Réponse de la Métropole :

Le SRADDET et le SCoT n'identifient pas de corridors écologiques à proximité du site. Le secteur de modification est entouré d'espaces boisés qui sont maintenus au sein de la modification n°3. En effet, les Espaces Verts Protégés existants/à protéger et les Espaces Boisés Classés identifiés autour du site de modification sont conservés et garantissent ainsi le maintien de la fonctionnalité écologique du secteur. De même, le règlement de la zone UDp prévoit l'aménagement de 15% de la superficie des terrains ou des lots en espace libre et 45% en espace vert de pleine terre.





Le secteur est identifié par le zonage du PLU au sein d'un risque géologique modéré, en cohérence avec la disposition générale attenante.

La zone UDpb autorise uniquement les constructions et installations à destination de bureaux ou d'habitation et n'est donc pas de nature à engendrer des nuisances sonores importantes ou de pollutions. Néanmoins, la phase travaux du projet pourrait induire des nuisances à court terme. Le porteur de projet garantira la réduction de ces nuisances via des mesures de réduction telles que :

- Travaux uniquement diurnes ;
- Respect d'une charte de chantier propre ;
- Abattage des poussières engendrées par les travaux,
- Etc.

Concernant l'impact sur le théâtre de Châteauvallon, les vues depuis et sur le site de modification sont relativement préservées grâce au couvert végétalisé existant. Ces derniers sont protégés par des Espaces Boisés Classés identifiés par le PLU, garantissant ainsi l'intégration paysagère du site. De même, le règlement de la zone impose aux futures constructions de « *présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux, les formes, les couleurs et les matériaux. [...] L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage en respectant la morphologie des lieux.* » Le porteur de projet s'assurera également de la bonne intégration paysagère du site via la création d'une bande végétalisée et arborée en périphérie du site. Cet aménagement viendra compléter le couvert végétal existant afin de renforcer les éléments naturels limitant les co visibilitées avec le site du théâtre de Châteauvallon.

La modification n°3 du PLU ne crée pas de droit à bâtir supplémentaire sur ce secteur. Cette modification répond à des objectifs principaux

- L'absence d'artificialisation nouvelle des sols
- La réhabilitation d'une friche existante et dégradée

La préservation des sols fragilisés est assurée par la Disposition Générale n°4 du PLU qui encadre les conditions d'utilisation du sol en lien avec les risques géologiques identifiés.

Analyse du commissaire enquêteur

Les espaces boisés sont maintenus au sein de la modification n°3, EVP et EBC sont conservés et le règlement de la zone oblige à aménager 45% du terrain en végétalisation de pleine terre.

J'estime que les obligations relatives à la diminution des nuisances en phase travaux et à la bonne intégration paysagère des constructions autorisées à la charge du propriétaire, sont de nature à justifier que la création du sous-secteur UDpb ne crée ni nuisances incompatibles ni ruptures de continuités écologiques et ne porte pas atteinte à l'image et au rayonnement culturel de Châteauvallon, sous réserve de leur application stricte.

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 du commissaire enquêteur

Que répond le pétitionnaire à l'ensemble de ces observations ? La création du sous-secteur UDpb destinée à accueillir des bureaux méconnaît-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 ?



Réponse de la Métropole :

Concernant l'implantation du sous-secteur UDpb pouvant dérégler les « équilibres hydrologiques » et l'implantation du secteur mettant en péril une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, le règlement définit des limites d'imperméabilisation via une emprise au sol maximum de 12% et un coefficient d'espaces de pleine terre de 15% de la superficie des espaces libres, 45% en espaces verts de pleine terre. Ces ratios sont identiques au règlement en vigueur sur cette zone.

Concernant les remblais réalisés illégalement et obstruant le vallon naturel, les remblais réalisés par l'entreprise SONOCAR ont fait l'objet d'une Déclaration préalable obtenus le 05/12/2024, d'un Porter à Connaissance (au titre des articles R181-45 et R214-18 du code de l'environnement) et d'un arrêté préfectoral du 25/09/2024

Concernant les haies et espaces boisés rasés sans autorisation préfectorale en infraction avec le code forestier, la zone de modification comprend moins de 0,01 ha des zones soumises à autorisation de défrichement et n'est donc pas concernée par une procédure d'autorisation de défrichement. Le projet de construction s'assurera de préserver l'ambiance végétale du secteur et respectera les conditions réglementaires de la zone UD : *« Il est admis, pour contribuer à la réalisation de la trame verte et bleue d'Ollioules de regrouper la végétalisation des unités foncières pour composer des massifs nouveaux ou des linéaires végétaux supplémentaires »*.



Figure 1 : Zone soumise à autorisation de défrichement et zone de modification UDpb (Source : DDTM du Var)

Concernant l'absence de bilan de carbone et d'évaluation des émissions polluantes et la réalisation d'une étude d'impact, comme précisé plus haut et au regard du projet proposé, ces dimensionnements ne dépassaient pas les seuils définis par l'article R.122-2 du code de l'environnement, ne nécessitant donc pas d'étude d'impact environnementale. La destination de la future zone n'appelle pas non plus à la réalisation d'un bilan carbone ni d'une évaluation des émissions polluantes.

Concernant l'artificialisation du site entraînant des pertes irréversibles d'écosystèmes et la dégradation du paysage, le règlement définit des limites d'imperméabilisation via une emprise au sol maximum de 12% et un coefficient d'espaces de pleine terre de 15% de la superficie des espaces libres, 45% en espaces verts de pleine terre. Ces ratios sont identiques au règlement en vigueur sur cette zone. A noter également que les Espaces Boisés Classés et Espaces Verts Protégés identifiés par le PLU autour du site sont préservés garantissant l'intégration du site et limitant les covisibilités sur le secteur. Ils garantissent ainsi le maintien

de la fonctionnalité écologique du secteur. Le règlement de la zone définit des mesures favorisant l'intégration paysagère et architecturale du futur bâtiment. Ce dernier devra « présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux, les formes, les couleurs et les matériaux. [...] L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage en respectant la morphologie des lieux. » Comme proposé plus haut, le porteur de projet s'assurera de la bonne intégration paysagère du site via la création d'une bande végétalisée et arborée en périphérie du site.

Concernant le risque d'instabilité géologique, la Disposition Générale n°4 du PLU encadre les secteurs classés en aléa modéré et précise que :

« Les unités foncières concernées (totale ou partielle) peuvent recevoir des constructions nouvelles dans les conditions de la réglementation du PLU, sous réserve que des parades face à l'aléa soient définies et mises en œuvre au moment du permis de construire »

Le risque géologique est identifié et réglementé par le PLU. Les projets proposés sur ce secteur devront démontrer l'absence d'aggravation du risque lors du dépôt des autorisations d'urbanisme.

Analyse du commissaire enquêteur

J'observe que les équilibres hydrologiques et la gestion de la ressource en eau sont préservés grâce aux dispositions du règlement du PLU inchangées. Les limites d'imperméabilisation des sols ne sont pas modifiées.

Le dimensionnement du projet justifie pleinement qu'il ne soit pas nécessaire de réaliser une étude d'impact avec bilan carbone et évaluation des émissions polluantes, au sens de l'article L.122-2 du code de l'environnement.

En raison de sa surface, le sous-secteur UDpb n'est pas concerné par une procédure d'autorisation de défrichement.

Par ailleurs, les précisions de la Métropole à propos du remblai contesté, bien qu'il ne soit pas l'objet de la présente enquête publique, sont de nature à confirmer le caractère légal de sa réalisation, le propriétaire ayant obtenu les autorisations nécessaires en 2024.

Je rappelle que la création du sous-secteur UDpb ne crée pas de droit à bâtir supplémentaire.

En conséquence de ce qui précède, j'estime que la création du sous-secteur UDpb ne porte pas d'atteinte excessive et irréversible aux écosystèmes de la zone, ni aux covisibilités du secteur.

Concernant le risque d'instabilité géologique classé modéré, je considère que la plus grande attention doit être portée aux autorisations d'urbanisme sur la zone afin de vérifier que les parades aux aléas soient parfaitement adaptées, garantissant l'absence d'aggravation des risques.

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 du commissaire enquêteur

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

Réponse de la Métropole :

Concernant le dossier d'enquête, le site de Châteauvallon est le support de plusieurs évolutions s'inscrivant dans des temporalités différentes, qu'il convient de recontextualiser.

Le site est exploité depuis les années 1940, comme en témoignent les images aériennes présentées dans le dossier de présentation. Depuis plusieurs entreprises se sont succédées sur site :

- Dans les années 1940, la société Travaux Hydrauliques et Entreprises Générale (THEG) a débuté une activité d'exploitation de carrière.
- Au milieu des années 1960, le site a été racheté par la société Civile de Châteauvallon et exploité par l'auxiliaire métallurgique qui exerce une activité de vente d'acier en gros, de transformation et d'oxycoupage des métaux.
- Le site a ensuite été vendu en 2014 à la société civile MFM Investissements et exploité par deux entreprises spécialisées dans la récupération, le recyclage et la valorisation des métaux. Cette activité a cessé lors de la cession du terrain au profit de la société civile Source Sacrée en 2023.

Par conséquent, il n'y a pas eu de cessation d'activité sur site depuis les années 1940 et le début de l'exploitation de la société THEG.

Depuis 2023, la société SONARCAR a obtenu 3 autorisations d'urbanisme :

- En date du 18/07/2023, visant la réhabilitation du hangar
- En date du 12/11/2024, visant la construction d'une maison individuelle
- En date du 05/12/2024, visant à recouvrir un talweg suite à un arrêté préfectoral et le dépôt d'un Porter à Connaissance au titre des articles R181-45 et R214-18 du code de l'environnement

D'autre part, Toulon Provence Méditerranée, dans le cadre de sa compétence « aménagement de l'espace métropolitain » visant également l' « organisation de la mobilité ; création, aménagement et entretien de voirie [...] » a engagé, depuis plusieurs années des travaux de réhabilitation de la chaussée à proximité du site de Châteauvallon.

Enfin, la présente procédure de modification n°3 du PLU qui vise à créer « Le sous-secteur UDpb pour permettre la réhabilitation d'une friche industrielle dans le lieu-dit de Châteauvallon. Ce secteur accueille des activités depuis les années 1940 (carrière, industrie, bureaux). La modification permet ainsi d'adapter le règlement à la réalité du site. Le sous-secteur UDpb permet d'accueillir des bureaux et de l'habitat à condition qu'ils correspondent à la nécessité d'une présence permanente (gardiennage, etc.). Le tracé du sous-secteur correspond à l'emprise de la friche. » (extrait de la notice de la présente modification).

En conséquence, il apparaît que le dossier d'enquête publique ne vise en aucun cas à « régulariser » des constructions réalisées sans autorisation, mais s'inscrit dans un processus transparent d'évolution réglementaire et d'aménagement du territoire déjà encadré par des autorisations administratives dûment délivrées. La modification n°3 du PLU a pour seul objet d'adapter le document d'urbanisme à la réalité d'un site historiquement dédié à des activités économiques, et de permettre la poursuite de sa requalification dans un cadre légal clair et maîtrisé. La Métropole réaffirme ainsi que les éléments présentés dans le dossier d'enquête



sont sincères, conformes aux procédures applicables, et fondés sur des autorisations existantes et vérifiables.

Concernant l'étude portée au dossier d'enquête publique visant la servitude d'écoulement de l'eau du bassin versant, il s'agit d'une étude conduite par le BCOET datant de 1997, qui a été écartée par le pôle risque des services de l'Etat pour élaborer les PPR.

Analyse du commissaire enquêteur

J'estime que le caractère mensonger et insincère du dossier de l'enquête publique, selon l'affirmation du Collectif Sauvons Châteauvallon, n'est pas du tout démontré.

Au contraire :

- les éléments portés dans le dossier d'enquête publique sont conformes aux procédures applicables, leur mise à disposition du public vérifiée et validée par mes soins,

- l'existence des autorisations contestées est vérifiable, (la SCI Source Sacrée a du reste déposé un mémoire joint au Registre des observations en cours d'enquête dans lequel elle produit les autorisations régulièrement obtenues)

- l'évolution du site s'accompagne donc bien des autorisations réglementaires idoines pour lesquels s'applique le principe de transparence des actes administratifs : article L.311-1 et s. du Code des relations entre le public et l'administration.

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 posteriori 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 du commissaire enquêteur

Que répond le pétitionnaire à ces observations ?

Réponse de la Métropole :

Concernant l'observation selon laquelle le sous-secteur UDpb rendrait caduque l'interdiction des dépôts (art. UD1) : la création du sous-secteur UDpb n'a pas pour effet de modifier les règles générales applicables à la zone UD et, en particulier, l'article UD1 qui interdit les dépôts de toute nature demeure intégralement applicable lorsqu'ils ne sont pas directement liés et nécessaires à une activité autorisée:

- les dépôts de matériaux, ferrailles, véhicules, etc.,
- les activités d'entrepôt non autorisées.

La création du sous-secteur UDpb induite par la présente modification vise à autoriser l'accueil de bureaux et d'un logement de présence permanente, conformément à l'article UD2.4, et ne porte pas d'évolution sur l'interdiction des dépôts.

Concernant la question du choix de la destination "bureaux" alors que l'entreprise a une activité métallurgique

La modification n°3 du PLU a pour objet d'encadrer les usages futurs du site, dans une logique de reconversion d'une friche existante. Le sous-secteur UDpb n'autorise que des bureaux et, le cas échéant, un logement lié à la présence permanente (gardiennage / sécurité), conformément à l'article UD2.4. Ainsi, la destination réglementaire prévue au PLU prépare la mutation du site vers des fonctions compatibles avec l'environnement urbain proche, sans créer de vocation industrielle nouvelle dans la zone.

Concernant l'affirmation selon laquelle la modification viendrait légaliser des constructions déjà engagées

Il ne s'agit pas d'une régularisation a posteriori. Le site a bénéficié de trois autorisations d'urbanisme et d'une autorisation préfectorale au titre de la loi sur l'eau antérieure à la présente procédure de modification. La modification n°3 du PLU vise uniquement à adapter le zonage à la réalité historique du site (activité présente depuis les années 1940) et à encadrer son évolution dans le respect du droit des sols, sans valider des situations irrégulières.

Concernant la compatibilité du sous-secteur UDpb avec le quartier résidentiel, les lisières boisées et la sobriété foncière

Le sous-secteur UDpb, correspond à une friche existante déjà artificialisée, ne génère aucune extension urbaine, respecte les règles d'implantation, de hauteur et de gestion des eaux du règlement UD, n'autorise ni habitat libre ni densification résidentielle, et contribue à la sobriété foncière et à la réhabilitation du foncier déjà bâti, conformément aux objectifs de requalification urbaine.

La protection des lisières boisées et l'intégration paysagère restent garanties par les articles UD3 à UD13 (accès, réseaux, traitement paysager, espaces verts, intégration architecturale).

La modification assure donc une cohérence urbaine et environnementale, dans la continuité du tissu bâti et sans artificialisation nouvelle.

Cette modification du PLU ne remet en cause aucune des interdictions existantes et n'autorise en aucun cas l'implantation ou le développement d'une activité industrielle nouvelle. Elle ne constitue pas une mesure de régularisation, les aménagements réalisés ayant déjà fait l'objet des autorisations réglementaires nécessaires.

Elle vise à encadrer la requalification d'une friche à l'occupation ancienne et avérée, en assurant son évolution dans un cadre d'urbanisme maîtrisé. Cette démarche s'inscrit pleinement dans les objectifs de sobriété foncière, de limitation de l'artificialisation des sols et de préservation du cadre urbain, paysager et environnemental du secteur.

Analyse du commissaire enquêteur

J'estime qu'il est démontré dans le dossier d'enquête publique et dans les réponses apportées par la Métropole que l'article UD1, interdisant les dépôts de toute nature, demeure intégralement applicable lorsque les dépôts ne sont pas directement liés et nécessaires à une activité autorisée.



La modification réglementaire du PLU relative à la création du sous-secteur UDpb ne vise pas à créer une vocation industrielle nouvelle dans la zone mais à autoriser la création de bureaux et de logement à condition que celui-ci soit strictement nécessaire à l'activité économique du site, qualité avérée depuis 80 ans je le rappelle.

Il ne s'agit pas davantage d'une régularisation a posteriori puisque trois autorisations d'urbanisme et une autorisation préfectorale au titre de la loi sur l'eau antérieure à la présente procédure de modification ont été accordées au propriétaire, comme précisé dans les observations précédentes (§ page 58).

J'estime donc que la création du sous-secteur UDpb dans la zone de Châteauvallon ne contrevient pas à la sobriété foncière, à la cohérence urbaine et environnementale souhaitée sur ce secteur mais s'inscrit dans la continuité du tissu bâti existant, sans artificialisation nouvelle non autorisée, tout en encadrant règlementairement la requalification d'une friche industrielle.

Je considère donc que la vocation tertiaire du sous-secteur UDpb n'est pas du tout incompatible avec l'habitat résidentiel à proximité et la protection des lisière boisées.

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 du commissaire enquêteur

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 ?

Réponse de la Métropole

La Métropole prend acte de la demande présentée par la SCI La Source Sacrée et des éléments avancés s'agissant de l'historique d'occupation du site, des autorisations d'urbanisme délivrées, ainsi que des ambitions économiques de l'acquéreur.

Cependant, après examen, la Métropole ne souhaite pas modifier les dispositions présentées dans le dossier soumis à l'enquête publique.

Il convient en effet de rappeler que la création du sous-secteur UDpb s'inscrit dans une démarche de requalification et de transition d'un site historiquement occupé par des activités industrielles vers des usages tertiaires et résidentiels limités, conformément aux orientations du Plan Local d'Urbanisme et aux objectifs communaux en matière :

- de sobriété foncière,
- de protection du cadre urbain et paysager,
- de prise en compte de la proximité immédiate d'un secteur résidentiel et paysager sensible,
- de maîtrise des nuisances potentielles,
- et de cohérence avec la vocation générale de la zone UD.

La zone UDpb a ainsi été définie comme un secteur strictement destiné à des bureaux et, le cas échéant, à un logement lié à la présence permanente pour des raisons de sécurité ou de gardiennage, conformément aux dispositions de l'article UD2.4 du règlement du PLU.

Il est rappelé que la zone UD — et en particulier le sous-secteur UDpb a vocation à accueillir une zone de bureaux et un logement de gardiens pour des questions de sécurité du site. Les

interdictions prévues par le règlement d'urbanisme, notamment au titre de l'article UD1, demeurent pleinement applicables.

De ce fait :

- la demande visant à aligner le règlement du sous-secteur UDpb sur celui des secteurs UDa et UDb n'est pas retenue ;
- les règles relatives aux destinations autorisées, aux volumétries, aux implantations et aux exigences environnementales telles qu'arrêtées dans le dossier d'enquête demeurent inchangées.

La Métropole souligne que la modification du PLU ne constitue pas un outil de régularisation d'activités existantes ou projetées, mais bien un instrument d'encadrement de l'évolution du site vers des usages compatibles avec son environnement urbain et paysager. Par conséquent, l'adéquation souhaitée entre la vocation économique industrielle ou artisanale revendiquée par le propriétaire et les règles du sous-secteur UDpb n'est pas cohérente avec les objectifs de la collectivité ni avec la logique d'aménagement retenue.

La Métropole ne peut donc donner une suite favorable aux demandes de modifications présentées. Ce refus repose sur :

- la nécessité de garantir la cohérence du zonage et des choix d'urbanisme appliqués à l'échelle communale ;
- la volonté de limiter l'introduction ou la pérennisation d'activités susceptibles de générer des nuisances dans un secteur à proximité de l'habitat ;
- le caractère stratégique de la requalification douce du site dans une logique de transition d'usages.

En conséquence, aucune modification du règlement du sous-secteur UDpb ne sera apportée à l'issue de l'enquête publique.

Analyse du commissaire enquêteur

Je rappelle que la SCI Source Sacrée a obtenu les autorisations d'urbanisme destinées à lui permettre de réhabiliter le hangar industriel existant et de construire des bureaux afin d'exercer ses activités économiques (§ page 58)

D'une part, cet acteur économique est tout à fait fondé à vouloir légitimement développer son activité, contribuant ainsi à l'emploi, à la création de valeur pour le territoire et le tissu économique local dans un contexte de raréfaction du foncier.

La compatibilité de ce projet de développement doit toutefois être analysée en fonction des orientations voulues par la collectivité dans le secteur et de l'encadrement réglementaire qui lui est applicable.

La modification n°3 du PLU doit apporter une réponse à la requalification du site correspondant aux objectifs de la collectivité.

J'estime que dans le secteur de Châteauvallon, la volonté de la collectivité de limiter l'introduction ou la pérennisation d'activités susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec son caractère d'habitat résidentiel et culturel paraît justifiée.



Les modifications du règlement du PLU visant à intégrer les dispositions des zones UDa et UDb dans le sous-secteur UDpb ne sont pas en adéquation avec l'orientation actuelle souhaitée par la collectivité dans la zone. Aussi, j'estime que la Métropole est fondée à refuser de faire droit aux demandes présentées par la SCI Source Sacrée, sans faire obstacle à la poursuite d'activités s'inscrivant dans la continuité économique avérée à caractère artisanal et industriel du site, comme cela a été démontré (Thème 3 – 1° des observations) dès lors qu'elles ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec l'habitat de proximité et l'environnement culturel et naturel.

Du reste, la SCI Source Sacrée a obtenu en toute légalité des autorisations d'urbanisme (hangar, logement) avec la mention en toutes lettres de la destination « Industrie/bureaux/habitation » qui ne laisse place à aucune ambiguïté sur l'intention du bénéficiaire.

THEME 4

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (UF 10)

R29- R30 - R32 – @5 - 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 du commissaire enquêteur

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 ?

Réponse de la Métropole :

Depuis le dépôt du dossier, une délibération du conseil municipal en tant que Personnes Publiques Associées (PPA) en date du 22 juillet 2025 a été prise par les services de la commune pour définir la hauteur à 9m, et 7m sur 30% de l'emprise du bâti, répondant ainsi aux attentes exprimées dans le cadre de l'enquête publique.

Après examen, la métropole souhaite modifier les dispositions présentées en matière de hauteur en zone UFL.

Analyse du commissaire enquêteur

J'estime que la décision de modifier les dispositions relatives à la hauteur des constructions en zone UFI est tout à fait justifiée au regard des arguments développés.

Cette décision dont je prends acte s'inscrit dans la volonté de la Métropole de garantir l'intégration harmonieuse des constructions et de favoriser la réalisation de logements sociaux nécessaires à l'évolution du territoire. Elle répond aux attentes exprimées par la Commune d'Ollioules et par le public.

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 du commissaire enquêteur

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) ?

Réponse de la Métropole :

Depuis le dépôt du dossier, une délibération du conseil municipal (en tant que Personnes Publiques Associées) en date du 22 juillet 2025 a été prise par les services de la commune pour majorer la hauteur NGF à +56% pour le bâtiment SIGNAL situé avec Jean Monnet, répondant ainsi aux attentes exprimées dans le cadre de l'enquête publique.

Après examen, la métropole souhaite modifier les dispositions présentées en matière de hauteur sur l'article UT10.

Analyse du commissaire enquêteur

J'estime que la décision de modifier les dispositions relatives à la hauteur NGF est de nature à satisfaire aux attentes exprimées par la commune d'Ollioules et le public et j'en prends acte.

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 du commissaire enquêteur

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 ?

Réponse de la Métropole :

Le classement en Espaces Végétalisés Protégés (EVP) a été retenu, car il constitue un dispositif de protection et de valorisation écologique adapté aux objectifs du secteur, en conciliant préservation du vivant et possibilité d'aménagement raisonné.

Contrairement aux Espaces Boisés Classés (EBC), dont le régime est strictement forestier et dédié à la protection du boisement existant, les EVP permettent :

- de préserver et renforcer les continuités écologiques, y compris dans des secteurs où les espaces naturels ne prennent pas nécessairement la forme boisée stricto sensu ;
- de conserver un potentiel d'évolution du végétal : plantations structurantes, renaturation, corridors écologiques, zones tampons, ripisylves, noues végétalisées, etc. ;
- d'imposer des obligations d'aménagement paysager et de traitement en pleine terre dans le cadre de projets futurs ;
- de maintenir une capacité d'accueil fonctionnelle du site en permettant la coexistence d'usages urbains (bureaux / logement lié au site) avec un objectif fort de maintien de la biodiversité.

Le choix des EVP repose également sur une logique de planification territoriale équilibrée, assurant une protection proportionnée et compatible avec les objectifs d'aménagement du secteur. Une protection sous forme d'EBC aurait pour effet de geler totalement l'évolution du périmètre, ce qui serait incompatible avec la vocation du site, en cours de requalification, et avec les orientations du PLU.

En outre, les EVP ne se substituent pas aux autres outils de protection, mais s'ajoutent à l'ensemble des prescriptions existantes, notamment en matière d'espaces verts, de pleine terre, de gestion des eaux pluviales et d'intégration paysagère. Ils garantissent ainsi une prise en compte opérationnelle et évolutive des continuités écologiques, en cohérence avec les principes de sobriété foncière et de réhabilitation du foncier déjà artificialisé.

Ainsi, le classement en EVP permet d'assurer une protection effective et fonctionnelle de la trame écologique, tout en préservant la capacité du secteur à accueillir des aménagements maîtrisés, conformes à la vocation urbaine du site.

Analyse du commissaire enquêteur

Dans le contexte local, j'estime que le choix de classement en EVP est tout à fait adapté en vue de répondre à une protection des continuités écologiques et de sobriété foncière sans pour autant geler totalement l'évolution du foncier, respectant ainsi les orientations du PLU



en vigueur et permettant à la commune d'Ollioules de faire évoluer les documents d'urbanisme dans le temps en les adaptant aux besoins du territoire.

Le classement en EVP est cohérent avec les prescriptions existantes, notamment en matière d'espaces verts, de pleine terre, de gestion des eaux pluviales et d'intégration paysagère. Ces prescriptions renforcées par le classement EVP I et II s'inscrivent dans un souci de protection du vivant et de la biodiversité.

THEME 6 (reclassement de parcelles)

R9 R11 R18 R31 @18 CP3

Question du commissaire enquêteur

Que répond le pétitionnaire aux demandes de reclassement formulées ?

Réponse de la Métropole :

Les demandes de reclassement de parcelles ne peuvent être intégrées dans la présente procédure, celle-ci ne portant pas sur l'ouverture à l'urbanisation ni sur des évolutions ponctuelles de zonage à l'initiative de propriétaires privés. Elles seront examinées ultérieurement dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Analyse du commissaire enquêteur

Je prends acte de l'examen des demandes formulées à l'occasion de la présente enquête publique lors d'une prochaine évolution du PLU.



CHAPITRE 5 - 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

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 du commissaire enquêteur

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

Réponse de la Métropole :

Les observations formulées par la Chambre d'Agriculture ont été prises en considération. Les propositions relatives à la clarification des sous-secteurs de la zone A, aux prescriptions applicables (annexes, hauteur, photovoltaïque) ainsi qu'à la localisation des franges tampons dans l'OAP de La Castellane nécessitent une analyse réglementaire approfondie et pourraient être éventuellement intégrées lors d'une prochaine évolution du document d'urbanisme.



Analyse du commissaire enquêteur

J'estime que la Métropole doit examiner les recommandations de la Chambre d'Agriculture relative à la clarification des sous-secteurs de la Zone A avec les prescriptions applicables et la localisation des franges tampons dans l'OAP La Castellane.

Aussi, je recommande que l'analyse approfondie, dont la nécessité est alléguée par la Métropole, soit conduite dans les meilleurs délais afin que les modifications nécessaires puissent être intégrées dans la modification n°3 du PLU car elles sont liées aux modifications projetées.

A titre subsidiaire, je prends acte que cet examen attentif sera réalisé en préparation de la prochaine évolution du PLU.

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 incendie, 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 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.

Questions du commissaire enquêteur

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

Réponse de la Métropole :

S'agissant du risque incendie, des précisions relatives à la défendabilité du site (dessertes, accès, points d'eau incendie) seront étudiées dans le cadre des autorisations d'urbanisme déposées afin de garantir l'adaptation des aménagements prévus au sein du sous-secteur UDpb, conformément aux exigences applicables aux zones d'aléa très fort. Aucun établissement sensible ou stratégique ne sera autorisé.

Concernant le risque de mouvements de terrain, le règlement du PLU pourra être complété dans ce sens : « La commune est concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux. La carte du retrait gonflement des argiles relative à la commune est annexée



au PLU ». La cartographie du risque retrait gonflement des sols argileux et annexés au PLU (annexe numéro 4-B1)

Pour les secteurs concernés par un aléa moyen, la réalisation d'une étude de sol complémentaire permettant d'établir des mesures spécifiques est recommandée dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme dans les cas suivants :

- une construction ou extension modifiant le sous-sol ;
- une augmentation d'emprise au sol supérieure à 20 m².

Conformément aux dispositions de l'article R.462-4 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un permis de construire, la déclaration d'achèvement des travaux devra être accompagnée de l'attestation du respect des règles de construction liées au risque de retrait-gonflement des sols argileux. »

Concernant le volet habitat (intégration du projet de 70 logements dont 50 % sociaux au sein du CMS et application des règles relatives au stationnement pour les logements financés par l'État) :

Les logements seront intégrés dans un temps différent de celui du CMS en cours (2023-2025).

La métropole partage l'analyse portée par les services de l'Etat concernant le ratio des aires de stationnement lors de la construction des logements locatifs financer avec un prêt de l'Etat.

Analyse du commissaire enquêteur :

J'estime fondée et adaptée la réponse de la Métropole relative au risque incendie et mouvement de terrain.

Aussi, je prends acte que le règlement du PLU sera modifié comme suit « La commune est concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux. La carte du retrait gonflement des argiles relative à la commune est annexée au PLU ». Sur ce point, les autorisations d'urbanisme ne seront délivrées qu'en respect des dispositions du code de l'urbanisme sur la base de l'étude de sol lorsque celle-ci est requise, suivie de l'application de l'article R.464-4 dudit code.

Les autorisations d'urbanisme devront impérativement étudier avec attention les mesures de défendabilité contre le risque incendie présentées par les pétitionnaires.

Concernant le ratio des aires de stationnement dans les programmes de logements locatifs financés par l'Etat, je recommande que le règlement du PLU applique la disposition présentée par la DDTM, limitant à une aire par logement.

Fait à Toulon, le 21 novembre 2025

Marie Chantal NAIN

PIECES JOINTES : ANNEXES N°1 A 10 AU PRÉSENT RAPPORT

ENQUETE PUBLIQUE

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

**Maître d'ouvrage, pétitionnaire : Métropole
Toulon Provence Méditerranée (MTPM)**



Du 23 septembre 2025 au 23 octobre 2025

PARTIE II

CONCLUSIONS ET AVIS

MOTIVE

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



CHAPITRE 1 – OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET ETAPES DU PROJET

L'enquête publique porte sur la modification n°3 du PLU de la commune d'Ollioules qui fait partie de la métropole Toulon Provence Méditerranée.

Disposant d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2016 qui a fait l'objet de plusieurs évolutions, la commune d'Ollioules souhaite engager la modification n°3 de ce document d'urbanisme.

Depuis le décret n°217-1758 du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM) à compter du 01/01/2018, celle-ci dispose de la compétence de plein droit en matière de PLU.

C'est donc la Métropole TPM maître d'ouvrage, responsable du projet, qui a engagé la procédure de modification n°3 du PLU d'Ollioules.

Il suit de là que le Conseil Métropolitain est l'autorité compétente pour délibérer afin d'approuver le projet de modification n°3 à l'issue de l'enquête publique, après avis du conseil municipal d'Ollioules conformément aux dispositions de l'article L 5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales.

En application de l'article L153-31 et s. du code de l'urbanisme, une révision ne s'impose pas et la Métropole est fondée à recourir à une procédure de modification dès lors que celle-ci :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui dans les 6 ans suivant sa création n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait d'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- ne crée pas d'OAP valant création d'une Zone d'Aménagement Concertée.

La procédure de droit commun est applicable. Elle respecte les dispositions des articles L.153-36 à L. 153-343 du Code de l'urbanisme.

Ainsi une délibération motivée de la commune d'Ollioules justifie l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Campourri au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées, en application de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme.



A l'issue de la procédure, le projet de modification n°3 du PLU ne pourra être modifié par l'autorité compétente que pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des conclusions et de l'avis motivé du commissaire enquêteur, conformément à l'article L.153-43 du code de l'urbanisme. Ces modifications ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du projet et elles doivent procéder de l'enquête publique.

Les étapes du projet :

- Délibération de MTPM prescrivant la modification n°3 du PLU d'Ollioules et justifiant l'ouverture l'urbanisation concernant le secteur de Campourri ; **(annexe 1 du rapport d'enquête)**
- Soumission par la Métropole TPM à la MRAE d'un examen au cas par cas ad hoc ; avis conforme n° 001770/KK AC PLU de la MRAE après examen au cas par cas concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale ; **(annexe 2 du rapport d'enquête)**
- Notification du projet pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) ; **(annexe 3 du rapport d'enquête)**
- Délibération n°25/06/161 de la Métropole justifiant la non-nécessité de soumettre la procédure à une évaluation environnementale ; **(annexe 4 du rapport d'enquête)**
- Décision n° E25000069/83 du Tribunal administratif de Toulon désignant Madame Marie Chantal NAIN en qualité de commissaire enquêteur ; **(annexe 5 du rapport d'enquête)**
- Arrêté n° AP 25/149 de la Métropole TPM d'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification n°3 du PLU d'Ollioules ; **(annexe 6 du rapport d'enquête)**

Conclusions du commissaire enquêteur

Je considère que la modification n°3 du PLU d'Ollioules respecte le cadre juridique qui lui est applicable pour les raisons suivantes :

- les objectifs et les orientations couverts par ce projet entrent dans le champ d'application de la modification de droit commun et non de la révision du PLU,
- elle relève de la compétence de la Métropole TPM,
- la Métropole a notifié le projet aux Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme,
- la Métropole a respecté l'obligation de soumettre le projet à l'enquête publique en application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme,

Ainsi, l'élaboration du projet s'est déroulée selon les étapes respectant le cadre juridique applicable.



CHAPITRE 2 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET AUTRES AUTORITES

Les Personnes Publiques Associées

En application des articles L 153-40 et L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme, le projet de modification n°3 du PLU d'Ollioules a été notifié en date du 22 mai 2025 à 12 personnes publiques associées et 6 d'entre elles ont répondu soit par un avis favorable (Conseil Départemental du Var, Chambre de Métiers et de l'Artisanat PACA) soit en émettant des réserves et recommandations (DDTM, SNCF Réseau), soit par un avis favorable avec des réserves (Chambre d'Agriculture du Var, Commune d'Ollioules) (page 11 et 12 du rapport d'enquête).

Ces avis ont été ajoutés au dossier d'enquête publique afin que le public en soit informé et puisse les consulter.

L'avis de la commune d'Ollioules et celui de la Chambre d'Agriculture ont fait l'objet de questions dans mon procès-verbal de synthèse auxquelles la Métropole a répondu avec clarté (*analyse pages 45 à 69 de mon rapport – Annexes 9 et 10*)

Mission Régionale d'Autorité Environnementale

Avant de procéder à l'ouverture de l'enquête publique, la commune d'Ollioules a saisi la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en application des articles R.104-33 à 37 et cette autorité a rendu un avis conforme selon lequel le projet ne nécessite pas d'évaluation environnementale car il n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables, directes ou indirectes, sur le site Natura 2000, sur l'environnement et sur la santé humaine.

La MRAE souligne que la majorité des modifications ont des incidences positives permettant une meilleure prise en compte des thématiques environnementales dans l'aménagement du territoire d'Ollioules : consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, espaces verts protégés et 2,7 ha rendus en terre agricole, emplacements réservés pour préserver le fonctionnalités écologiques, ressource en eau, écosystème.

Décisions du Conseil Métropolitain

A la suite de l'avis de la MRAE, en date du 26 juin 2025, le Conseil Métropolitain a décidé d'approuver les justifications portant sur la non nécessité de soumettre la modification n°3 du PLU d'Ollioules à une évaluation environnementale.

Préalablement, le Conseil Métropolitain a délibéré en date du 27 février 2025 à propos de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Campourri pour 18% de la parcelle en zone UDp se situant en continuité de l'OAP Castellane et de deux zones urbaines, afin de respecter l'occupation réelle du sol et permettre aux propriétaires de faire évoluer leurs biens, les 82% étant réaffectés en zone agricole.

Le Contrat de Mixité Sociale a identifié le secteur de Campourri comme un gisement foncier afin de répondre aux besoins en logements, notamment en logements sociaux .



Conclusions du commissaire enquêteur

Constatant

-qu'aucun avis défavorable n'a été émis par les six Personnes Publiques Associées qui ont répondu à la saisine de la Métropole TPM

- que l'absence de réponse des six autres PPA interrogées vaut autant d'avis favorables,

- que des réserves et des recommandations ont été formulées et font l'objet de questions et des réponses de la Métropole dans le PV de synthèse des observations (*annexes 9 et 10 du rapport d'enquête*) pour lesquelles j'émetts mes conclusions (**§ chapitre 5 page 18**)

-que l'avis conforme de la MRAE souligne les incidences majoritairement positives de la modification sur le territoire de la commune,

je considère que

- au vu des éléments fournis, la Métropole TPM, les PPA et la MRAE manifestent un accueil positif à la modification n°3 du PLU d'Ollioules soulignant notamment la prise en compte des thématiques environnementales dans le projet

-l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Campourri est motivée par la délibération de la commune d'Ollioules jointe au dossier (*Annexe 1*) (**conclusions § THEME 2 page 12**).



CHAPITRE 2- OBJECTIFS DE LA MODIFICATION**N°3 DU PLU**

Le projet de modification n°3 du PLU d'Ollioules porte sur des corrections au règlement écrit et au règlement graphique, aux annexes du règlement concernant les emplacements réservés et l'évolution du patrimoine protégé, aux annexes du PLU avec la mise à jour des arrêtés préfectoraux et du plan des voies bruyantes, à l'OAP n°7 « La Castellane » **(page 4 du rapport d'enquête publique)** :

- Les évolutions réglementaires et les corrections introduites dans les différents articles du PLU (et soulignées en bleu dans le règlement et la notice de présentation du dossier d'enquête publique) visent à faciliter une meilleure compréhension du règlement.
- Les deux sous-secteurs créés par la procédure de modification n°3 (UDpb et UFI) sont ajoutés au règlement du PLU et les arrêtés préfectoraux de classement sonore de transports terrestres joints au dossier d'enquête publique sont mentionnés dans les dispositions générales du règlement et les annexes du PLU.
- La création des deux sous-secteur UDpb et UFI entraîne la modification de plusieurs articles du règlement de la zone UD et UF et du règlement graphique.
- Le reclassement de la zone 2AU au profit de deux zones distinctes, soit 18% en zone urbaine, 82% en zone agricole, nécessite la mise en cohérence du règlement écrit et du règlement graphique.
- Un second niveau EVP II plus strict que la protection actuelle, est ajouté aux dispositions écrites du règlement et aux prescriptions graphiques, vise à préserver les espaces paysagers.
- Les exigences en matière de stationnement automobile sont renforcées par zone, avec des obligations imposées aux constructeurs afin de limiter le stationnement sur la voie publique et encourager le stationnement intégré dans les bâtiments de bureaux et services.
- La réglementation d'implantation des piscines est précisée en vue de limiter leur impact sur l'espace public et les problèmes de voisinage et l'ambiguïté relative à leur emprise au sol est levée par une précision portée au règlement de la zone UH.
- Les intitulés manquants dans le document graphique du Technopole de la Mer sont corrigés et ajoutés dans la modification n°3 en même temps que celle-ci augmente deux côtes NGF pour accroître la hauteur autorisée des bâtis de 5 m. Un bâti erroné sur le cadastre a été effacé et un barreau piéton au sud de Naval Group est supprimé.
- Un périmètre de Secteur de Mixité sociale (SMS) a été ajouté englobant le secteur UFI nouvellement créé.
- En relation avec la création du secteur UFI, le linéaire commercial au sein de la zone d'activité est supprimé du règlement graphique.
- Les emplacements réservés sont mis à jour sur le règlement graphique ainsi que les annexes en raison de la suppression de deux d'entre eux liée au projet de BHNS ainsi que de la modification de deux autres pour tenir compte de l'évolution du BHNS, alors que quatre sont ajoutés pour la création d'un cheminement piétonnier dans le secteur de La Castellane.



- L'OAP La Castellane fait l'objet de deux modifications apportées au schéma de principe : correction du périmètre et ajout d'un aplat indiquant la vocation des espaces au sud-ouest afin d'intégrer cette partie dans les espaces d'habitat individuel.

La notice de présentation est claire et synthétique et un tableau de synthèse chiffré des évolutions graphiques permet d'en faire un bilan. :

- +0.9 ha de zones urbaines,
- - 4,5 de zones à urbaniser
- + 3.6 ha de zone agricole
- 0 ha de zone naturelle
- +2.8 ha d'espaces Verts Protégés

Conclusions du commissaire enquêteur

Je considère que l'ensemble des corrections et adaptations du règlement écrit, du règlement graphique et des annexes du PLU de la commune d'Ollioules apportées par la modification n°3 sont de nature à rendre ces documents d'urbanisme plus compréhensibles et in fine plus facilement applicables.

Bien que l'essentiel des observations du public se soient portées sur la création du sous-secteur UDpb, pour laquelle j'émet des conclusions (§ **THEME 3 page 13**) , je relève que la modification n°3 constitue plus que cela, à travers un ensemble de prescriptions réglementaires cohérentes en faveur d'une évolution douce et équilibrée entre secteur urbain, agricole et espaces verts de la commune.

La cohérence préside également à la prise en compte de la réalité des besoins de construction de logements et en particulier de logements sociaux sur le territoire, la modification n°3 ajoutant un périmètre de Secteur de Mixité Sociale englobant le nouveau secteur UFI.

J'estime qu'il ressort du bilan chiffré des évolutions graphiques que la modification n°3 s'inscrit dans un objectif général de sobriété foncière et de protection du cadre urbain et paysager conformes aux orientations générales du PLU de la commune.



CHAPITRE 3- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Après avoir été régulièrement nommée pour conduire l'enquête publique relative à la modification n° 3 du PLU d'Ollioules par le tribunal administratif de Toulon, j'ai ouvert une phase de concertation préalable avec la Métropole et la commune d'Ollioules afin de préparer les conditions d'accueil du public, mes permanences, l'information du public par voie de presse et d'affichage, la visite des quartiers et des sites faisant l'objet de modifications règlementaires et/ou graphiques. Cette phase s'est déroulée dans de très bonnes conditions d'écoute et de concertation.

J'ai tenu 5 journées de permanences en phase d'enquête du 23 septembre 2025 à 9 h 00 au 23 octobre à 16 h 30, qui se sont avérées adaptées à l'intérêt du public pour la modification n°3 du PLU d'Ollioules.

J'ai ouvert un second registre en raison du nombre d'observations que le public a déposé sur le registre initial ouvert le 1^{er} jour de l'enquête.

Les personnes qui le souhaitent 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, et adresser un courrier par voie postale au commissaire enquêteur.

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 de 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**

L'information du public a été assurée dans les formes réglementaires :

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

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

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

- Le 30/09/2025 :Var Matin
- Le 30/09/2025 : La Marseillaise



L'affichage de l'avis d'enquête a été régulièrement attesté par la mairie d'Ollioules et la Métropole TPM : au moins quinze jours avant le démarrage de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci jusqu'au 23 octobre inclus sur les panneaux réglementaires.

Ces constats détaillent les lieux où un exemplaire a été posé, y compris en mairie d'Ollioules et à l'Hôtel de ma Métropole TPM : 14 affichages sur les panneaux réglementaires à proximité immédiate des sites et visibles en tous points.

La Mairie d'Ollioules a produit également 2 certificats de publication sur la plateforme IntraMuros : avis d'enquête et arrêté d'ouverture les 04/09/2025 et 08/09/2025.

Un site internet a été mis à disposition du public pour consulter le dossier d'enquête complet par la Métropole www.metropletpm.fr et par la commune d'Ollioules www.olioules.fr.

Un poste informatique sur le lieu d'enquête était à disposition pour la consultation du dossier.

Le climat de l'enquête a été globalement serein.

La création du Collectif ad hoc « Sauvons Châteauvallon » a soulevé des problématiques qui ont suscité de vives inquiétudes d'une partie des riverains du secteur de Châteauvallon.

Ces éléments sont repris dans mon procès-verbal de synthèse des observations avec les réponses de la Métropole et mon analyse (**THEME 3 page 48 à 63 du rapport**) afin d'obtenir des éclaircissements et de recadrer l'objet de la modification n°3 du PLU d'Ollioules sur lequel porte la création du sous-secteur UDpb, sans dépassement ni détournement de la présente procédure.

Conclusions du commissaire enquêteur

J'estime que le public a pu être largement informé de l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLU en raison des modalités de publicité par voie de presse et d'affichage de l'avis d'enquête publique mises en œuvre, que je considère, après les avoir intégralement vérifiées, régulières, suffisantes et parfaitement adaptées à son objet.

Les jours et heures de mes permanences, la mise à disposition de 2 registres et d'une adresse mail dédiée ont permis la libre expression du public sur le projet de modification n°3 du PLU d'Ollioules dans des conditions adaptées à l'objet de l'enquête.

Sur les inquiétudes soulevées en THEME 3 par la création du sous-secteur UDpb Châteauvallon : conclusions § page 13



CHAPITRE 4 – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Sur la base des 145 observations reçues (registres, courriels, courriers postaux) j'ai établi un procès-verbal de synthèse des observations (**Annexe 9**) que j'ai présenté à la Métropole TPM dans les 8 jours à compter de la fin de l'enquête, soit le 31 octobre 2025.

Celle-ci a rendu ses réponses aux observations dans le délai de 15 jours qui lui était imparti (**Annexe 10**) soit le 14 novembre 2025.

Les observations, les réponses et mon analyse par thèmes et sous-thèmes sont rédigées de la page 45 à 69 de mon rapport d'enquête et sont classées comme suit :

THEME 1 : MODIFICATION N°3 DANS SA GLOBALITE

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

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

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

THEME 5 : EVP

THEME 6 : RECLASSEMENT

Les conclusions qui suivent résument l'ensemble de mes analyses en suivant les thématiques.

4-1 CONCLUSIONS THEME 1

La modification n°3 du PLU d'Ollioules dans son aspect global a fait l'objet de 62 avis favorables, 4 avis défavorables. L'expression des avis favorables est parfois argumentée par le public mais pas en majorité.

Les opposants à la création du sous-secteur UDpb (THEME 3) se prononcent contre la modification n°3 mais les arguments développés sont principalement centrés sur l'existence de l'activité économique du site occupé par la société SONOCAR. Ce thème fait l'objet de mes (*conclusions § page 13*).



Conclusions du commissaire enquêteur

J'estime d'une part

1° que le projet de modification n°3 est compatible avec les grandes lignes directrices du SRADDET qui lui sont applicables :

- attractivité du territoire sur le plan économique : création UDpb permettant l'installation de bureaux nécessaires à l'activité économique du site,*
- consommation de l'espace maîtrisée : suppression d'un linéaire commercial, création de la zone UFI, reclassement zone 2AU en une zone agricole (82%) et une zone ouverte à l'urbanisation (18%),*
- égalité et diversité du territoire : création zone Secteur Mixité Sociale ;*

2° que les modifications du projet sont compatibles avec les 4 défis du SCOT qui leur sont applicables:

- encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire : instauration d'EVP I et II, évolution zonage entre terres agricoles et urbanisées,*
- afficher les axes de développement : mixité fonctionnelle du secteur de Chateaufallon (UDpb) création secteur UFI, densification accrue de l'OAP La Castellane dans son schéma de principe, mise à jour les emplacements réservés dédiés au BHNS*
- promouvoir un cadre de vie de qualité, répondre au défi de la transition énergétique et de la réduction des gaz à effet de serre : restriction de la consommation d'espaces en permettant la concrétisation de projets structurants notamment au niveau du Technopole de la Mer et de Chateaufallon , mise à jour les emplacements réservés dédiés au BHNS*
- gérer durablement risques et ressources : mise à jour des annexes liées aux nuisances sonores engendrées par les infrastructures routières ;*

et d'autre part

3° que la procédure ne nécessite pas une évaluation environnementale comme l'a décidé la MRAE dans son avis conforme : la modification n°3 ne porte pas atteinte aux espaces agricoles qu'elle vient au contraire augmenter, tout en renforçant la protection des espaces verts du territoire communal sans aggraver les risques naturels. Elle n'a pas pour effet de limiter la ressource en eau potable du secteur.

En conséquence, je considère

que la modification n°3 vise à renforcer l'attractivité de la commune y compris économique, et à améliorer le cadre de vie des habitants en permettant la réalisation de projets structurants afin de mieux organiser le développement urbain, préserver les espaces naturels et favoriser le développement agricole, le tout sans aggraver les risques naturels.



4-2 CONCLUSIONS THEME 2

La modification n°3 prévoit le reclassement de la zone 2AU en 2 parties distinctes : 18% de la parcelle en zone urbanisée et 82% en zone agricole.

Qualifié de « fausse sobriété », par les opposants, le projet ne satisfait pas entièrement le propriétaire de l'unique parcelle concernée qui souhaite des modifications du règlement en vue d'obtenir une emprise au sol de 20% minimum et des limites séparatives de 4 m.

Conclusions du commissaire enquêteur

Considérant que la parcelle dispose des réseaux nécessaires à l'urbanisation et qu'elle n'a pas connu d'activité agricole au cours des 5 dernières années,

j'estime

- *que le reclassement en UDp qui ne représente que 18% de la parcelle est justifié : il s'inscrit dans un contexte de transition cohérent et équilibré au regard de la situation de la parcelle entre zone urbaine au sud et agricole au nord, en continuité avec l'OAP La Castellane*
- *que le reclassement dans le secteur UDp (urbanisation diffuse protégée), dont les règles d'emprise au sol sont plus restrictives que celles de la zone UDb limitrophe, permet de limiter la densification,*
- *que ce choix est fondé sur la volonté de proposer un réaménagement stratégique afin de mieux répondre aux besoins du territoire en respectant les orientations du PADD notamment son orientation N°1 Ollioules ville nature » et son objectif n°2 « maintenir l'agriculture locale identitaire »,*
- *le reclassement contribue aux objectifs de la loi Climat et Résilience en favorisant une agriculture de proximité.*

Ce sont les raisons pour lesquelles je considère parfaitement justifiée la volonté de limiter les règles d'urbanisation sans augmenter l'emprise au sol ni modifier les limites séparatives, afin de permettre une transition harmonieuse entre l'espace urbain et l'espace agricole dans le secteur et que je ne recommande pas de les modifier.



4-3 CONCLUSIONS THEME 3

La création du sous-secteur UDpb à Chateauvallon modifie le règlement du PLU afin d'autoriser « *les constructions et installations à usage de bureaux, les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles correspondent à la nécessité d'une présence permanente dans la construction autorisée concernée (sécurité, maintenance, gardiennage...) dans la limite d'un logement de 150 m2 de surface de plancher maximum par bâtiment* » (article 2.3 zone UD2).

Ce projet fait l'objet de 63 observations parmi lesquelles :

- **20 avis sont favorables,**

- **19 sont défavorables** auxquels s'ajoutent les **247 signataires de la pétition** qui se sont prononcés sur la base de ce qui leur était proposé dans la rédaction du projet tel que l'a interprété le Collectif « Sauvons Châteauvallon », et j'observe que **24 signataires sont habitants d'Ollioules.**

- **5 ne se prononcent pas mais expriment des inquiétudes** de leurs auteurs.

Concernant la classification entre avis favorables et avis défavorables, des observations sont en doublon car manifestées à la fois sur le registre lors de plusieurs passages de leurs auteurs, en courriels et en courriers postaux reprenant ou développant les arguments (**Tableau des observations du public page 22 à 44 de mon rapport d'enquête**).

J'estime que le choix de la dénomination du Collectif « Sauvons Châteauvallon » pourrait laisser entendre que Châteauvallon est en danger. Ce postulat est développé par le Collectif sous la conduite de Messieurs JEANNIN qui ont tenu une réunion sur site après tractages dans le quartier de Chateauvallon et ont lancé la pétition.

Or cette analyse du projet par le Collectif est élaborée sur la base de l'activité économique de l'entreprise SONOCAR installée sur l'emprise du sous-secteur UDpb et contestée par le Collectif pour différents motifs, et non pas strictement sur l'objet de la création du sous-secteur à vocation tertiaire.

Compte tenu des inquiétudes manifestées par des riverains alertés notamment par cette présentation de la modification par les opposants, et bien qu'en présence d'arguments totalement hors sujet avec l'objet de la présente enquête (questions du remblai d'un talweg, des allées et venues de camions sur la route de Châteauvallon, des nuisances et pollutions, covisibilités nuisibles au quartier et au centre culturel ...) j'ai analysé dans mon rapport d'enquête les observations formulées, après avoir demandé des précisions à la Métropole TPM auxquelles celle-ci a répondu avec précision, à savoir :

- l'historique et l'antériorité économique du site, objet de la création du sous-secteur UDpb,
- la dangerosité du passage des poids lourds sur le chemin de Châteauvallon,
- les nuisances
- les questions d'hydrologie, de défrichement, de bilan carbone, d'étude d'impact
- l'insincérité dont est accusé le dossier d'enquête publique
- la compatibilité du projet
- les règles d'urbanisme à l'intérieur du sous-secteur UDpb.



La présentation du projet dans le dossier d'enquête soumis au public et les précisions claires et argumentées apportées par la Métropole TPM m'ont permis d'analyser les différents points soulevés et me permettent de conclure comme suit.

Conclusions du commissaire enquêteur

Au vu du contexte selon lequel

1° l'historique du site à vocation économique, artisanal et industriel, dont l'emprise correspond à la création du sous-secteur UDpb, est confirmé par la Métropole TPM qui établit la succession d'acteurs économiques depuis les années 1940,

2° la création du sous-secteur UDpb a strictement pour objet d'autoriser la création de bureaux pour le personnel de la société actuellement implantée et d'un logement sous conditions très restrictives,

3° des obligations s'appliquent à la charge du propriétaire en matière de réduction des nuisances en phase travaux et de bonne intégration paysagère des constructions,

4° les dispositions du PLU en matière d'équilibres hydrologiques et de gestion de la ressource en eau sont préservées et les limites d'imperméabilisation des sols qui s'appliquent au sous-secteur UDpb, ne sont pas modifiées,

5° la surface du sous-secteur UDpb est exclue du périmètre des obligations d'autorisations de défrichement,

6° la création du sous-secteur UDpb ne crée pas de droit à bâtir supplémentaire et ne vise pas à créer une vocation industrielle nouvelle dans la zone,

7° l'évolution du site a fait antérieurement l'objet des autorisations réglementaires idoines apportées au registre d'enquête par leur bénéficiaire, la SCI Source Sacrée (SONOCAR), confirmées par la Métropole TPM en ce qui concerne les travaux entrepris tels que la modification de façades en rénovation du hangar industriel de plus d 1800 m2 existant ,

8° l'objectif tertiaire de la création du sous-secteur UDpb s'accompagne d'une volonté de la collectivité de limiter l'introduction ou la pérennisation d'activités susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec le caractère d'habitat résidentiel et culturel du secteur,

je considère d'une part que :

- *l'activité développée par la SCI Source Sacrée, propriétaire actuel des parcelles du sous-secteur UDpb, s'inscrit dans un prolongement stratégique pour le territoire en faveur de la valorisation du patrimoine foncier de la commune ,la sécurité des usagers de la route de Châteauvallon n'est pas compromise par le trafic supplémentaire de véhicules des employés de la société et qu'il n'est pas démontré que la création du sous-secteur UDpb générera par elle-même un trafic de poids lourds insupportable et dangereux pour les riverains,*
- *des prescriptions obligatoires permettent utilement de diminuer les nuisances en phase travaux et de ne pas créer des ruptures écologiques,*
- *aucune disposition dans la modification n°3 ne vient porter atteinte au maintien des équilibres hydrologiques et de la gestion de la ressource en eau et que le dimensionnement du projet ne nécessite pas d'étude d'impact avec bilan carbone et évaluation des émissions polluantes, et pas davantage d'autorisation de défrichement,*



- la création du sous-secteur UDpb ne porte pas d'atteinte excessive et irréversible aux écosystèmes de la zone, ni aux covisibilités du secteur,
- la création du sous-secteur UDpb ne constitue pas une régularisation a posteriori de construction d'un hangar industriel mais sa vocation tertiaire compatible avec l'habitat résidentiel à proximité et protection des lisières boisées, se justifie par une double nécessité :
 - poursuivre la réhabilitation d'une friche industrielle qui, sans elle, aurait continué à se dégrader et à présenter les dangers propres à ce type de situation,
 - permettre à un acteur économique reconnu dans sa profession, contribuant à l'emploi et à la création de valeur pour le territoire et le tissu économique local, implanté dès son origine avec cet objectif de réhabilitation, de disposer in situ d'un environnement tertiaire et d'un logement encadré par des dispositions spécifiques, qui sont nécessaires à son activité,

Je considère d'autre part que

- la Société SONOCAR qui a obtenu en toute légalité des autorisations d'urbanisme avec la mention en toutes lettres de la destination « Industrie/bureaux/habitation » ne laissant place à aucune ambiguïté, est fondé à vouloir développer son activité, et ne peut qu'être encouragée dans cette voie favorable à l'économie du secteur et à l'emploi,
- cependant, le refus de la Métropole de modifier le règlement en intégrant les dispositions des zones UDa et UDb dans le nouveau sous-secteur UDpb est justifié au motif que les dispositions en cause ne sont pas en adéquation avec l'orientation souhaitée par la collectivité dans la zone de Châteauvallon de limiter l'introduction ou la pérennisation d'activités susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec le caractère d'habitat résidentiel et culturel du secteur,

Et je recommande

1° que la bonne insertion paysagère des constructions dans le sous-secteur UDpb soit l'objet d'une attention particulière lors de toute demande d'autorisation de construire ou de déclaration préalable de travaux afin de ne porter aucune atteinte à l'image et au rayonnement du centre culturel de Châteauvallon par des covisibilités indésirables,

2° que la plus grande attention soit portée aux autorisations d'urbanisme sur la zone afin de vérifier que les parades aux aléas soient parfaitement adaptées, garantissant l'absence d'aggravation du risque d'instabilité géologique classé modéré.



4-4 CONCLUSIONS THEME 4

UF10

3 avis et 1 avis en doublon soulèvent une problématique relative à la modification des règles de hauteur dans le secteur UF (UF 10.2 hauteur absolue des constructions) qui ne permettent pas de réaliser les 70 logements attendus.

Depuis le dépôt du dossier, une délibération du conseil municipal en tant que Personne Publique Associée (PPA) en date du 22 juillet 2025 a été prise par les services de la commune pour définir la hauteur à 9 m sur 70% de l'emprise des bâtiments et à 7 m sur 30% sur l'emprise restante.

Après examen, la métropole souhaite modifier les dispositions présentées en matière de hauteur maximale des constructions qui pourront s'appliquer en zone UFI nouvellement créée par la modification n°3 du PLU.

UT10

Concernant le technopole de la Mer la question des côtes NGF est soulevée sous 3 avis défavorables.

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 car 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.

Conclusions du commissaire enquêteur

Sur UF10

En répondant aux attentes exprimées dans le cadre de l'enquête publique et à l'avis de la commune d'Ollioules en qualité de Personne Publique Associée,

Je considère

- *que la modification de l'article UF10 est justifiée afin de garantir l'intégration harmonieuse des constructions et de favoriser la réalisation de logements sociaux nécessaires à l'évolution du territoire et répondant à l'une des orientations du SRADDET avec la création du Secteur de Mixité Sociale (égalité et diversité du territoire)*

Je prends acte du souhait de la Métropole de modifier les dispositions du règlement en ce sens

Je recommande que le règlement du PLU d'Ollioules soit modifié dans le sens de cette disposition.

Sur UT10

Conformément à l'avis de la commune d'Ollioules en qualité de Personne Publique Associée,

Je considère

- *que majorer la hauteur NGF à +56% est propre à répondre aux besoins d'évolution du Technopole de la Mer.*



Je prends acte du souhait de la Métropole de modifier les dispositions du règlement en ce sens

Je recommande que le règlement du PLU d'Ollioules soit modifié dans le sens de cette disposition

4-5 CONCLUSIONS THEME 5

Le projet de création d'une distinction entre les Espaces Verts protégés type I et type II, ces derniers étant plus stricts que la protection actuelle, et d'en créer 17 nouveaux dans le domaine public et dans le domaine privé, a recueilli 1 avis favorable et 2 avis défavorables.

Conclusions du commissaire enquêteur

S'agissant de renforcer le dispositif de protection et de valorisation écologique des espaces verts dans la commune d'Ollioules,

Je considère que :

- le projet présenté vise à assurer une protection proportionnée et compatible avec les objectifs d'aménagement de la commune, sans geler les possibilités d'accueillir des aménagements futurs et permettant à la collectivité de faire évoluer les documents d'urbanisme dans le temps en les adaptant aux besoins du territoire,*
- ces prescriptions renforcées par le classement EVP I et II s'inscrivent utilement dans un souci de protection du vivant et de la biodiversité, indispensable aux générations actuelles et futures.*

4-6 CONCLUSIONS THEME 6

6 demandes de reclassement de parcelles ont été formulées.

Analyse du commissaire enquêteur

La modification n° 3 ne portant pas sur l'ouverture à l'urbanisation ni sur des évolutions ponctuelles de zonage à l'initiative de propriétaires privés,

J'estime

- qu'il est justifié de ne pas les examiner à l'occasion de la présente enquête publique*

Et je prends acte

- qu'elles feront l'objet d'un examen lors d'une prochaine évolution du PLU.*



CHAPITRE 5 - CONCLUSIONS SUR LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Chambre d'Agriculture

Les observations de la Chambre d'Agriculture en qualité de PPA qui ne sont pas prises en compte dans la modification n°3 portent sur la clarification des sous-secteurs de la Zone A avec les prescriptions applicables et sur la localisation des franges tampons dans l'OAP La Castellane.

Conclusions du commissaire enquêteur

La Métropole alléguant la nécessité de conduire une analyse approfondie en vue de donner une suite éventuellement favorable aux observations émises,

J'estime que les modifications sont liées aux modifications projetées,

Et en conséquence, je recommande

- que cette analyse soit conduite dans les meilleurs délais afin que les modifications nécessaires puissent être intégrées dans la modification n°3 du PLU.

A titre subsidiaire,

je prends acte que cet examen attentif sera réalisé en préparation de la prochaine évolution du PLU.



Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Trois problématiques sont soulignées par la DDTM dans son avis en qualité de PPA :

- le risque incendie,
- le risque de mouvements de terrain,
- le volet habitat.

Conclusions du commissaire enquêteur

1° Sur le risque incendie en zone UDpb

Les précisions relatives à la défendabilité du site UDpb situé en zone aléa très fort doivent être étudiées dans le cadre des autorisations d'urbanisme déposées (dessertes, accès, points d'eau ...)

2° Sur le risque de mouvement de terrain

Je recommande

- *de compléter le règlement du PLU comme suit: « La commune est concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux. La carte du retrait gonflement des argiles relative à la commune est annexée au PLU »*
- *de compléter le règlement pour les secteurs concernés par un aléa moyen par l'obligation de réaliser une étude de sol complémentaire permettant d'établir des mesures spécifiques dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme dans les cas suivants :*
 - *une construction ou extension modifiant le sous-sol*
 - *une augmentation d'emprise au sol supérieure à 20 m².*

3° Sur le volet habitat

Je recommande

- *de modifier le règlement relatif au ratio des aires de stationnement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt de l'Etat : limitation d'une aire par logement.*



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

ESTIMANT que les corrections apportées par la modification n°3 du PLU d'Ollioules au règlement écrit et au règlement graphique apportent une lisibilité pour une meilleure compréhension des règles d'urbanisme afin d'en faciliter l'application,

CONSTATANT que la modification n°3 du PLU d'Ollioules se révèle compatible en tous points aux orientations des documents d'urbanisme de rang supérieur, le PADD, le SRADDET PACA et le SCOT PACA

ESTIMANT que les orientations et les objectifs de la modification n°3 sont clairement exprimés dans une perspective de sobriété foncière,

CONSIDERANT que les modifications projetées ont des incidences majoritairement positives en permettant une meilleure prise en compte des thématiques environnementales dans l'aménagement du territoire de la commune d'Ollioules, telles que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, les espaces verts protégés et les emplacements réservés ,

ESTIMANT que les fonctionnalités écologiques, la ressource en eau et l'écosystème sont préservés,

CONSIDERANT que la modification n°3 du PLU d'Ollioules traduit la volonté de la collectivité de préserver l'harmonie des tissus urbains de manière à contribuer à la qualité de vie des habitants et qu'elle contribue aux objectifs de la loi Climat et Résilience,

CONSIDERANT que la volonté de réhabiliter une friche industrielle dans une zone dédiée depuis les années 1940 aux activités économiques est vertueuse en matière de gestion foncière et mérite d'être poursuivie par la création d'un sous-secteur à vocation tertiaire complétant les réalisations déjà légalement entreprises et ne créant pas de nuisances directes ou indirectes au quartier résidentiel et culturel de Chateaufallon,

ET SUR LA BASE DE L'ENSEMBLE DES CONCLUSIONS CI-AVANT DEVELOPPEES,

J'EMETS LES RECOMMANDATIONS SUIVANTES :

RECOMMANDATION N°1 :

La bonne insertion paysagère des constructions dans le sous-secteur UDpb doit être l'objet d'une attention particulière lors de toute demande d'autorisation de construire ou de déclaration préalable de travaux afin de ne porter aucune atteinte à l'image et au rayonnement du centre culturel de Chateaufallon par des covisibilités indésirables.

RECOMMANDATION N°2

La plus grande attention doit être portée aux autorisations d'urbanisme dans le secteur UDpb afin de vérifier que les parades aux aléas soient parfaitement adaptées, garantissant l'absence d'aggravation du risque d'instabilité géologique classé modéré.



RECOMMANDATION N°3

Une modification du règlement est justifiée dans le sens des articles UF10 et UT10 proposés respectivement en vue de garantir l'intégration harmonieuse des constructions et de favoriser la réalisation de logements sociaux nécessaires à l'évolution du territoire et à la vocation économique du Technopole de la Mer.

RECOMMANDATION N°4

Compléter le règlement du PLU comme suit: « La commune est concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux. La carte du retrait gonflement des argiles relative à la commune est annexée au PLU »

Compléter le règlement pour les secteurs concernés par un aléa moyen par l'obligation de réaliser une étude de sol complémentaire permettant d'établir des mesures spécifiques dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme dans les cas suivants :

- une construction ou extension modifiant le sous-sol
- une augmentation d'emprise au sol supérieure à 20 m².

Modifier le règlement relatif au ratio des aires de stationnement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt de l'Etat : limitation d'une aire par logement.

RECOMMNDATION N°5

Conduire une analyse approfondie en vue de donner une suite éventuellement favorable aux observations émises par la Chambre d'Agriculture dans la modification n°3 du PLU d'Ollioules.

PAR CES MOTIFS,

SANS RESERVES,

J'EMETS

UN AVIS FAVORABLE

**A la modification N° 3 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune d'Ollioules**

Fait à Toulon,

Le 21 novembre 2025

Marie Chantal NAIN