

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 ; aavis 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'émets 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 bâti 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'émets 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 souhaitaient ont également pu déposer leurs observations, propositions et contre-propositions pendant toute la durée de l'enquête, à l'adresse mail suivante : mtpm.plu@metropoletpm.fr, 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 :

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

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.metropoletpm.fr et par la commune d'Ollioules www.ellioules.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 (CHATEAUVALLOON)

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 sur 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 Chateauvallon (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 Châteauvallon , 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*

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 talweig, 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 t 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 Chateauvallon,

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 Chateauvallon 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