

Plan Local d'Urbanisme

2-Projet d'Aménagement et de
Développement Durables



Département du Var

Commune d'Ollières

P.L.U approuvé	
<i>Elaboration</i>	Modification
Révision allégée	Modification simplifiée

Accusé de réception en préfecture
083-218300895-20250313-D2510-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

Document réalisé par :



Urbanisme & Paysages

310 chemin du Chevalier
83 470 ST-MAXIMIN LA STE-BAUME
SIRET : 539 147 975 00012
urbanisme-et-paysage@sfr.fr



Agence VISU

Siège social : Résidence A. Spusata Bât. C2 Route de Stiletto 20090 Ajaccio -
Antenne PACA : Les Censiés, 168 chemin des Chaumes - 83170 Brignoles
contact@agencevisu.com

Accusé de réception en préfecture
083-218300895-20250313-D2510-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
Préambule	4
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	4
Définition du PADD	4
Contenu du PADD.....	4
Introduction.....	5
1 - Préserver et renforcer les richesses naturelles et paysagères de la commune	6
1.1. Préserver les paysages naturels, agricoles et urbains ainsi que le patrimoine remarquable	6
1.2. Protéger la biodiversité	7
1.3. Intégrer les enjeux du changement climatique dans le projet de territoire	8
2 - Redynamiser le village et améliorer les équipements publics	12
2.1. Réinvestir le centre-village et favoriser la densification des zones urbanisées pour répondre aux besoins en logements	12
2.2. Développer et améliorer les équipements collectifs et les déplacements dans leur diversité	14
3 - Soutenir la diversité économique et l'emploi permanent	17
3.1. Préserver et conforter l'activité agricole	17
3.2. Etoffer et diversifier le tissu économique local	18
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	21

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Définition du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une **pièce obligatoire** du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il est défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme comme tel :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- ▶ 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- ▶ 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- ▶ [...] fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- ▶ Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés ... »

Expression du projet global du PLU d'Ollières pour l'aménagement de son territoire, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU. Ses différentes orientations servent de guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit, le zonage et les orientations d'aménagement et programmation (OAP).

Le PADD constitue un **cadre de référence dans le temps**. Ses orientations ne pourront donc pas être remises en cause sans modifier l'équilibre général du PLU. Dès lors, toute modification devra se faire dans le cadre d'une révision du PLU, après qu'une nouvelle réflexion aura été menée en concertation avec les habitants (article L.153-31 du code de l'urbanisme).

Contenu du PADD

Essence du Plan Local d'Urbanisme, le PADD traduit les dimensions attribuées **au projet de territoire** et aux **stratégies urbaines** communales. Ce document justifie la définition de nombreuses pièces du PLU, telles que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le zonage, le règlement ou encore les servitudes.

Il se constitue d'**orientations générales**. Ces dernières intègrent l'ensemble des thématiques de la planification territoriale et se déclinent en divers **objectifs**.

Le PADD doit respecter les **objectifs du développement durable** et les **principes d'équilibre** définis par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme

Introduction

Les conclusions du diagnostic territorial et environnemental ont permis à la commune de mieux comprendre les dynamiques territoriales à l'œuvre. Les réflexions prospectives et stratégiques qui découlent de ces travaux ont permis d'alimenter les réflexions prospectives et stratégiques pour la définition des politiques locales pour un horizon 2035.

Au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune affiche ses intentions pour le développement communal qui sont synthétisées en 3 orientations principales :

- 1 - Préserver et renforcer les richesses naturelles et paysagères de la commune**
- 2 - Maîtriser le développement urbain d'Ollières**
- 3 - Soutenir la diversité économique et l'emploi permanent**

1 - Préserver et renforcer les richesses naturelles et paysagères de la commune

1.1. Préserver les paysages naturels, agricoles et urbains ainsi que le patrimoine remarquable

LES CONSTATS :

- ▶ **3 entités géomorphologiques compartimentées**, offrant des ambiances paysagères contrastées : une plaine agricole aux cultures variées, des collines boisées qui couvrent une grande majorité du territoire, un village perché sur un éperon au cœur d'un environnement forestier
- ▶ Présence de **vastes domaines viticoles** qui participent de l'identité paysagère et agricole de la commune
- ▶ Un **patrimoine agricole bocager**, atout paysager du territoire
- ▶ Une **déprise agricole** en cours avec l'accroissement du nombre de friche sur le territoire communal
- ▶ L'architecture vernaculaire du centre-bourg qui confère au territoire une identité rurale (bâtisses en pierre, volets et portes en bois, pavés ou encore fer forgé) malgré la **vacance du bâti** qui renvoie une impression de vétusté et de délaissement du centre-bourg
- ▶ Le château d'Ollières, ses jardins (oliveraie, bassins, pigeonnier...) et l'église Sainte Anne, elle-même classée monument historique, véritables symboles patrimoniaux de la commune
- ▶ Centre-bourg qui se situe sur un léger promontoire, offrant de **nombreux points de vue sur le paysage environnant** et notamment les massifs marquants que sont le mont Aurélien, la Chaîne de la Sainte-Victoire et le Petit et le Gros Bessillon
- ▶ Un **étalement urbain avec le développement de quartiers à majorité résidentielle excentrés du centre-bourg**, entraînant une perte de lisibilité du paysage

LES ENJEUX :

- ▶ Maîtriser la consommation de l'espace et prévenir contre l'étalement urbain pour une meilleure préservation des paysages
- ▶ Conserver et affirmer l'identité du village
- ▶ Préserver et valoriser les paysages et le patrimoine remarquable d'Ollières

LES ORIENTATIONS & LEVIERS D'ACTION :

▶ VALORISER LA RICHESSE DES PAYSAGES IDENTITAIRES D'OLLIERES :

- **Protéger le réseau de haies bocagères et les cultures viticoles**, identités fortes du paysage agricole d'Ollières
- **Préserver et valoriser le patrimoine végétal de la commune** : ripisylves (Vallat d'Ollières), cultures viticoles, végétaux nourriciers en culture (oliviers, truffiers, châtaigniers...)

- **Réduire le nombre de friches agricoles** sur le territoire et remettre ces terrains en cultures en ayant recours par exemple au remembrement agricole pour empêcher la mise en friche des parcelles

► **VALORISER ET PRESERVER LE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE DE LA COMMUNE :**

- **Valoriser et préserver le patrimoine bâti de la commune** et favoriser sa réhabilitation
- **Maintenir l'écrin végétal** autour du château d'Ollières

► **AFFIRMER L'IDENTITE DU CENTRE-BOURG D'OLLIERES :**

- **Maintenir la silhouette du centre-bourg**
- **Conserver et valoriser les points de vue** depuis et vers le centre-bourg
- **Réhabiliter et se réapproprier les espaces publics** du centre-bourg
- **Lutter contre la vacance du bâti** à travers la réhabilitation des bâtisses abandonnées
- Procéder à une **densification des quartiers d'habitat pavillonnaires** et **limiter l'étalement urbain**

1.2. Protéger la biodiversité

LES CONSTATS :

► **Large panel d'habitats favorables à l'expression de la biodiversité :**

- Présence d'une **Zone Spéciale de Conservation (ZSC)** pour la préservation des habitats, de la faune et de la flore dans le secteur Montagne Sainte-Victoire-Forêt de Peyrolles-Montagne des Ubacs-Montagne d'Artigues, au nord du territoire communal
- Présence d'une **Zone de Protection Spéciale (ZPS)** pour pas moins de 150 espèces d'oiseaux au nord du territoire communal

► **Ouest de la commune au cœur d'un véritable corridor écologique entre 4 zones Natura 2000**

► **Ecosystème favorable à la biodiversité :** terres agricoles entrecoupées d'espaces boisés et de haies qui donne un maillage bocager jouant un véritable rôle de corridor écologique

► **Présence de 4 zones humides** (atlas des ZH de la région PACA) : marais et ancienne carrière des Rabinets

LES ENJEUX :

- Maintenir un niveau de biodiversité remarquable
- Protéger les espaces forestiers et agricoles
- Préserver les corridors écologiques et notamment la trame verte et bleue
- Concilier préservation de la biodiversité et projets de parcs photovoltaïques au sol

LES ORIENTATIONS & LEVIERS D'ACTION :

► MAINTENIR LES ESPACES DE BIODIVERSITE REMARQUABLE DE LA COMMUNE :

- **Maintenir les milieux ouverts en plaine** en encourageant les pratiques agricoles
- **Maintenir les corridors écologiques** via la préservation des cours d'eau, des espaces boisés et des haies bocagères
- **Préserver les zones humides et leurs espaces de fonctionnalités** : les protéger au titre de l'article L.151-23 du CU
- Autoriser les projets d'énergie renouvelable uniquement dans les zones d'accélération des énergies renouvelables telles que identifiées par la délibération du conseil municipal d'Ollières n°2024-10-04-20 du 10 avril 2024, rectifiée par la délibération 2024-29-04-26 du 29 avril 2024.
- **Poursuivre la lutte contre les incendies de forêt** préjudiciables pour les habitats et les espèces
- **Maîtriser l'urbanisation** en ajustant des coefficients d'espace libre pour valoriser les fonctions écologiques et paysagères des jardins privés

1.3. Intégrer les enjeux du changement climatique dans le projet de territoire

LES CONSTATS :

► RISQUES & NUISANCES :

Les risques naturels et industriels

- **Un territoire soumis aux risques** : inondation, feu de forêt, mouvement de terrain et gonflement de l'argile, industriel mais absence de Plan de Prévention des Risques Naturels sur le territoire communal
- **De nombreux secteurs ont été identifiés comme potentiellement à risque lors de forts épisodes pluvieux** et notamment les abords du Vallat d'Ollières
- Une commune qui est **en grande majorité comprise dans les zones de risque feu de forêt fort et très fort** avec 5 feux de plus de cent hectare déclarés sur la commune depuis 1965. L'incendie le plus important remonte à 1982 (924 ha ont brûlé)
- **Le secteur de St-Hilaire sujet au risque de mouvement de terrain** (dernier affaissement majeur répertorié en 1992 au niveau de la zone de Beauvillard, St Hilaire et des Rabinets)
- **Tous les quartiers urbains sont concernés par le risque de gonflement de l'argile** (27% de la surface communale) qui a notamment été reconnu en 2009 par un arrêté de catastrophe naturelle). Etat de catastrophe naturelle déclaré en 2009, 2017, 2018, 2020, 2023
- **Présence du Gazoduc et Oléoduc aux abords de l'A8** à l'origine du risque industriel

Bruit et qualité de l'air

- **La RD3, voie classée bruyante par arrêté préfectoral** : elle traverse le village et est source de nuisances pour les riverains
- **L'autoroute A8, classée voie bruyante par arrêté préfectoral** (ce qui nécessite le respect de dispositions dans une bande de 300 m pour certains types de bâtiments). Axe routier très fréquenté avec **un risque de dépassement des valeurs polluantes** (particules fines et d'oxydes d'azote). Le village est suffisamment éloigné de l'autoroute. Absence d'habitations dans ce secteur.

Déchets

- **Gestion et traitement des ordures ménagères qui relèvent d'une compétence communautaire** (Agglomération Provence Verte Verdon)

► **Ratio d'ordures ménagères résiduelles en baisse** : 446 kg/hab en 2010, 273 kg/hab en 2022. **Augmentation des déchets issus de la collecte sélective et en déchetterie**, ce qui est un constat positif.

► **Présence de nombreux points d'apports volontaire** sur la commune

► **LES RESSOURCES NATURELLES :**

La ressources en eau

► Un réseau **hydrographique peu développé** : deux cours d'eau temporaires : Vallat d'Ollières et la Garène

► Situation de la commune dans le périmètre du bassin versant de l'Argens et très brièvement dans celui du bassin versant de l'Arc

► Un **état écologique moyen des cours d'eau** du Vallat d'Ollières et de la Garène

► **Bon état de la masse d'eau souterraine** qui présente un intérêt économique majeur. Ressource patrimoniale pour l'AEP

► 1 petit et gros forage + 2 réservoirs de 650 m³. **Un réseau d'alimentation d'eau potable sécurisé** en 2023 avec un raccordement sur le réseau SCP en secours.

► Un **taux de rendement du réseau d'eau potable** de 72,3% en 2022 (rendement **conforme au seuil fixé par la collectivité** (+68%))

► Une consommation moyenne par habitant de 85 m³ contre 129 m³ à l'échelle de la CA Provence Verte Verdon

► **Capacité de stockage** (réservoir) **sécurisée et suffisante** (plus de 4 jours d'autonomie)

► **Station d'épuration de la commune qui souffre de son ancienneté** mais les charges entrantes sont conformes avec la capacité de la STEP (450 EH) : 218 EH en 2022 et 2021 et les valeurs au rejet conformes à la réglementation en 2022 et 2021.

La ressource en bois

► La commune possède une importante couverture forestière qui serait intéressante pour le développement d'une filière bois-énergie dans la mesure de ne pas porter atteinte aux corridors écologiques et aux ensembles forestiers nécessitant une protection particulière

► **CLIMAT & ENERGIE :**

Le climat d'Ollières

► Un **climat méditerranéen doux**, mais qui se caractérise aussi par des fortes pluies (épisodes méditerranéens plus forts et plus nombreux dû au dérèglement du climat) qui peuvent être à l'origine d'importantes inondations (ruissellement, crues) et des fortes chaleurs avec des épisodes caniculaires de plus en plus importants, aggravant le risque de départ de feux de forêt

Les ressources énergétiques

► Importante consommation énergétique du bâti et du secteur des transports

► Une **production d'énergie renouvelable** de la commune qui est importante :

► **Nombreux parcs photovoltaïques** au nord et à l'ouest de la commune, part importante de la production d'énergie verte du département du Var

► **Présence d'un parc éolien intercommunal** mis en service en 2021 au lieu-dit d'Artigues. Puissance de 120 GWh/an

LES ENJEUX :

- ▶ Prendre en compte les risques naturels et industriels dans le projet de PLU
- ▶ Poursuivre les actions en faveur de la réduction et la gestion des déchets et les efforts de tri et de réduction des déchets à la source
- ▶ Valoriser et exploiter de manière durable les ressources naturelles de la commune
- ▶ Adapter le territoire au climat méditerranéen et aux enjeux du dérèglement climatique
- ▶ Poursuivre l'exploitation des ressources naturelles et renouvelables de la commune dans le respect de la biodiversité, de l'agriculture et des paysages

LES ORIENTATIONS & LEVIERS D'ACTION :

▶ PRESERVER LES ESPACES NATURELS FACE AUX RISQUES :

- Favoriser le **maintien d'espaces ouverts en interface bâti-forêt**, poursuivre l'amélioration de la défenses incendie, ne pas permettre une dispersion du bâti, veiller au bon respect de l'application des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)
- **Prévenir les risques en évitant d'exposer de nouvelles personnes et en poursuivant l'amélioration des équipements nécessaires à défendabilité des biens et des personnes** en matière de lutte contre les incendies
- **Prendre en compte le risque incendie** pour les projets autorisés dans les zones boisées
- **Prévenir le risque inondation** par la mise en œuvre de règles spécifiques dans le règlement du PLU
- **Maintenir voire rétablir une trame végétale aux abords des cours d'eau** et plus particulièrement en aval

▶ REDUIRE LA POLLUTION DE L'AIR ET LES POLLUTIONS SONORES :

- **Apaiser la traversée du village** à travers la création d'une déviation
- **Développer des alternatives à l'automobile** et développer les liaisons douces pour inciter à des déplacements moins polluants
- Eviter l'exposition de nouvelles populations dans les secteurs soumis à de fortes nuisances ou risques naturels

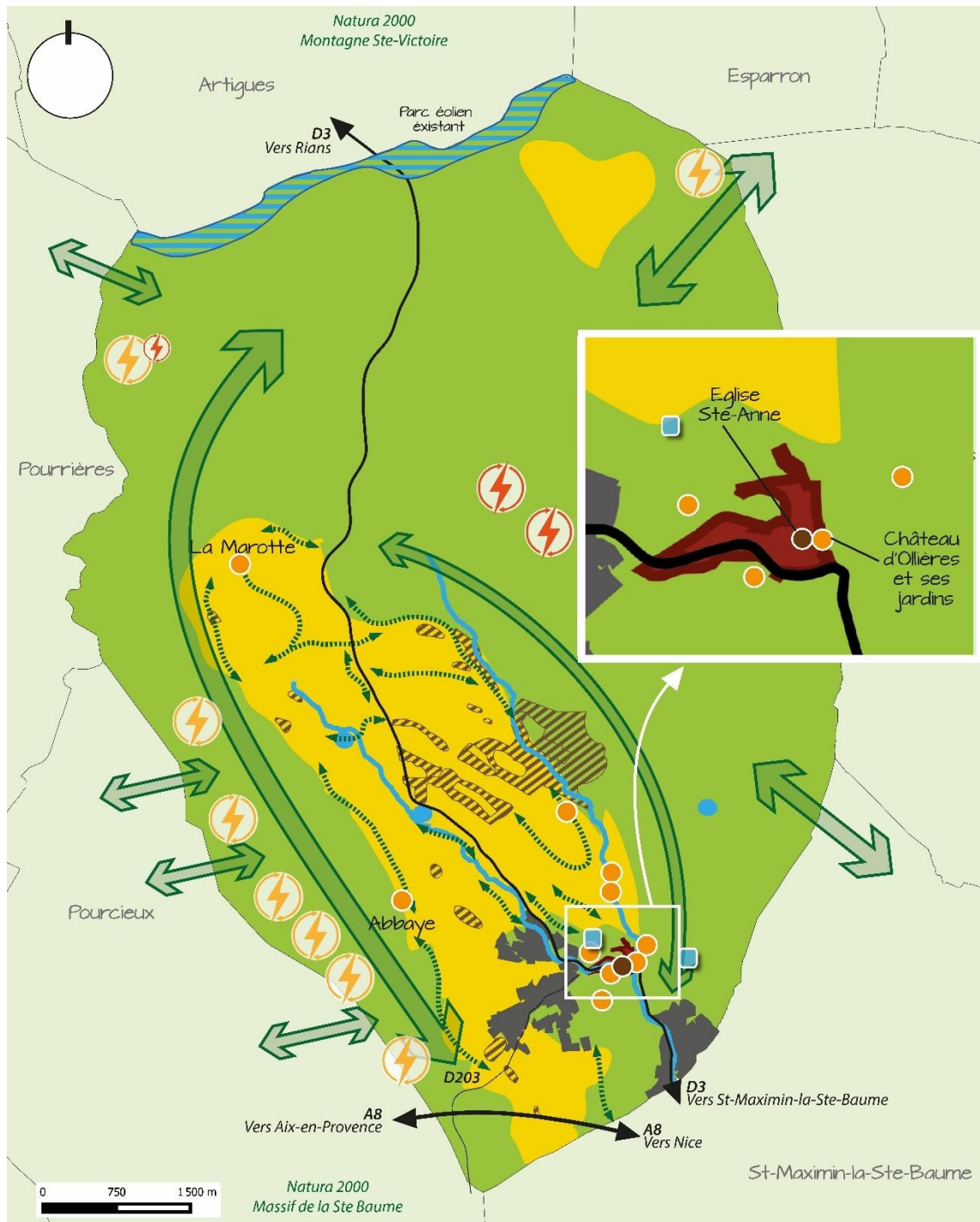
▶ REDUIRE LA PRODUCTION DE DECHETS ET FAVORISER LEUR TRI :

- Soutenir la politique intercommunale en matière de réduction des déchets et les équipements mises en place pour leur collecte
- Engager des actions pour tendre vers une **baisse de la production des déchets et une hausse de l'effort de tri**

▶ ETABLIR UN PROJET DE DEVELOPPEMENT EN ACCORD AVEC LES CAPACITES D'APPROVISIONNEMENT EN RESSOURCES NATURELLES :

- **Réduire la consommation en eau des habitants** en favorisant les plantations de type méditerranéennes moins consommatrice d'eau et en limitant la capacité des bassins de piscines et à travers la valorisation des eaux pluviales
- **Favoriser la filière bois-énergie** particulièrement sur les forêts domaniales

Synthèse des orientations pour préserver et renforcer les richesses naturelles et paysagères de la commune



Valoriser les richesses environnementales et paysagères de la commune

- Préserver et valoriser les espaces agricoles
- Favoriser la réduction du nombre de friches agricoles et la remise en culture les parcelles délaissées
- Conserver et valoriser les lignes bocagères
- Contenir les parcs photovoltaïques existants
- Favoriser l'implantation des projets de parc photovoltaïque dans le périmètre des zones d'accélération des énergies renouvelables
- Sécuriser l'alimentation en eau potable de la commune

Préserver les espaces naturels des pressions urbaines

- Préserver les espaces naturels et le patrimoine environnemental face aux pressions urbaines mais également au risques feu de forêt
- Maintenir les continuités écologiques existantes
- Préserver la Trame Verte et Bleue tout en prenant en compte les enjeux liés au risque inondation

Valoriser et préserver le patrimoine bâti de la commune

- Préserver le bâti du centre-bourg et valoriser les espaces publics
- Conserver et valoriser le patrimoine bâti historique
- Valoriser l'Eglise Ste Anne, d'origine médiévale et historique

Accusé de réception en préfecture
083-218300895-20230313-D2810-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

2 – Redynamiser le village et améliorer les équipements publics

2.1. Réinvestir le centre-village et favoriser la densification des zones urbanisées pour répondre aux besoins en logements

LES CONSTATS :

► DYNAMIQUES D'URBANISATION DU TERRITOIRE :

- **Territoire communal très peu urbanisé** : l'enveloppe urbaine ne représente que 4,6% du territoire communal
- **4 entités urbaines bien distinctes autour du centre-village mais qui ne communiquent pas entre elles** : les quartiers résidentiels de La Fontaine du Saule, de Bouffarigue et les Saisides et des Rabinets
- Une urbanisation principalement pavillonnaire à l'exception du centre historique

► POPULATION ET LOGEMENT :

Une croissance démographique qui gagne en dynamisme

- **639 habitants au 1er janvier 2021** (données INSEE) et une **estimation de 704 habitants au 1er janvier 2025** d'après analyse des permis de construire 2021 / 2024
- Un **regain démographique** ces 5 dernières années : +2,53% / an en moyenne entre 2021 et 2025 → nettement supérieur aux chiffres liés aux dernières données INSEE (+0,24%/an en moyenne entre 2015 et 2021)
- Une **population communale vieillissante** : un tiers de la population est âgée de plus de 60 ans, en augmentation de plus de 28% ces dix dernières années tandis que la part des 15-44 ans diminue (-6% entre 2010 et 2021)
- Une **dynamique de desserrement des ménages supérieure à celle de la communauté d'agglomération** (-8,4% pour Ollières contre -6,15% pour la communauté d'agglomération de la Provence Verte entre 2010 et 2021)

Un parc du logement à rééquilibrer

- Une **croissance du parc immobilier dynamique** + 4,95% entre 2015-2021 selon les derniers chiffres INSEE qui a doublé ces 4 dernières années (+8,26% du nombre de logements entre 2021-2024) contre) → La commune a d'ores-et-déjà rempli les objectifs du PLH (30 logements entre 2020-2025)
- Une part de **résidences secondaires** qui reste importante : environ 10% du parc (32 logements sur 339 en 2021), localisée principalement dans le centre-village
- **Fort taux de vacances des logements** avec 11,5% (39 logements) du parc en 2021, contre 13 en 2010, localisé principalement dans le centre-village
- Résidences principales principalement composées d'habitat individuel : **manque de logements de petite taille** pour répondre à la demande des jeunes ménages et au desserrement des ménages

LES ENJEUX :

- ▶ Optimiser le foncier de l'enveloppe urbaine existante
- ▶ Maintenir la qualité du cadre de vie en maîtrisant les extensions urbaines
- ▶ Renforcer et structurer le centre-bourg
- ▶ Encourager une véritable croissance de la population permanente
- ▶ Rééquilibrer la démographie
- ▶ Répondre aux besoins en logement des populations spécifiques
- ▶ Tendre vers un scénario de croissance démographique compatible avec les enjeux du territoire et notamment les possibilités d'extension de l'urbanisation

LES ORIENTATIONS & LEVIERS D'ACTION :

▶ DENSIFIER LES QUARTIERS RESIDENTIEL TOUT EN RESPECTANT LE PARC HABITÉ :

- Privilégier l'urbanisation de la commune dans l'enveloppe urbaine existante en ayant recourt à une densification raisonnée du bâti en cohérence avec la forme urbaine existante et le parc habité
- Permettre les projets de logements collectifs tout en respectant la densité et la forme urbaine des quartiers existants

▶ PERMETTRE UNE EXTENSION URBAINE RAISONNÉE :

- Permettre des extensions urbaines mesurées en continuité de l'urbanisation existante

▶ MAITRISER LA RÉSIDENCE SECONDAIRE EN REDYNAMISANT LE CENTRE-BOURG

- Favoriser la réhabilitation et la rénovation du bâti ancien et/ou vacant pour l'adapter aux besoins d'aujourd'hui dans le respect de l'architecture vernaculaire et ce, au rythme du 50% du parc vacant par décennie (soit environ 20 logements remis sur le marché d'ici 2035)
- Mettre en place les outils d'accompagnement pour la mise en œuvre des aides à la réhabilitation des logements

2.2. Développer et améliorer les équipements collectifs et les déplacements dans leur diversité

LES CONSTATS :

► DÉPLACEMENT :

- Commune traversée du nord au sud par la RD3, qui dessert notamment le centre-bourg, les secteurs pavillonnaires et permet de desservir les communes limitrophes.
- La D203 permet de relier le centre-bourg à la N7, au sud
- Commune traversée au sud par l'A8 qui relie Aix-en-Provence à Nice
- Majorité des déplacements qui se font en voiture
- Un seul parking, hors centre historique, desservant un arrêt de bus, le long de la RD3

Dans le centre-bourg

- Accès qui se fait par la RD3. Elle y est **relativement étroite et sinueuse**, ce qui rend notamment la circulation piétonne dangereuse.
- Carrefour entre la RD3, la D203 et le Boulevard Louis Gayraud pas sécurisé
- Offre de stationnement non adaptée aux ruelles du centre historique : conflit d'usage entre véhicules et piétons

Dans les quartiers résidentiels

- Un réseau viaire interne développé mais parfois en impasse
- Absence de liaisons douces internes aux quartiers mais aussi inter-quartiers

► EQUIPEMENTS ET SERVICES COLLECTIFS ET PUBLICS :

- Equipements publics concentrés majoritairement autour du centre-bourg : mairie et sa salle polyvalente, parc de jeux pour enfants, boulodrome et city-stade
- Absence d'équipements scolaires et d'équipement destinés aux aînés

LES ENJEUX :

- Sécuriser la circulation automobile et piétonne et particulièrement autour du centre bourg
- Développer l'usage des modes doux et diversifier les modes de transport
- Conforter le maillage viaire inter-urbain et inter-quartier
- Prévoir les équipements nécessaires pour répondre aux besoins actuels et futurs de la commune

LES ORIENTATIONS & LEVIERS D'ACTION :

► SÉCURISER LE CENTRE-BOURG

- Sécuriser le centre village, notamment par la planification d'une déviation de la RD3 et la création de giratoires aux entrées de village,
- Aménager et valoriser l'espace public du centre-bourg pour sécuriser et encourager les déplacements doux et offrir un cadre de vie apaisé à la population

► AMÉLIORER LES LIAISONS INTER-QUARTIERS ET NOTAMMENT LES LIAISONS DOUCES :

- Améliorer les liaisons entre le centre-bourg et les quartiers pavillonnaires
- Créer des liaisons douces en s'appuyant par exemple sur le réseau du GR

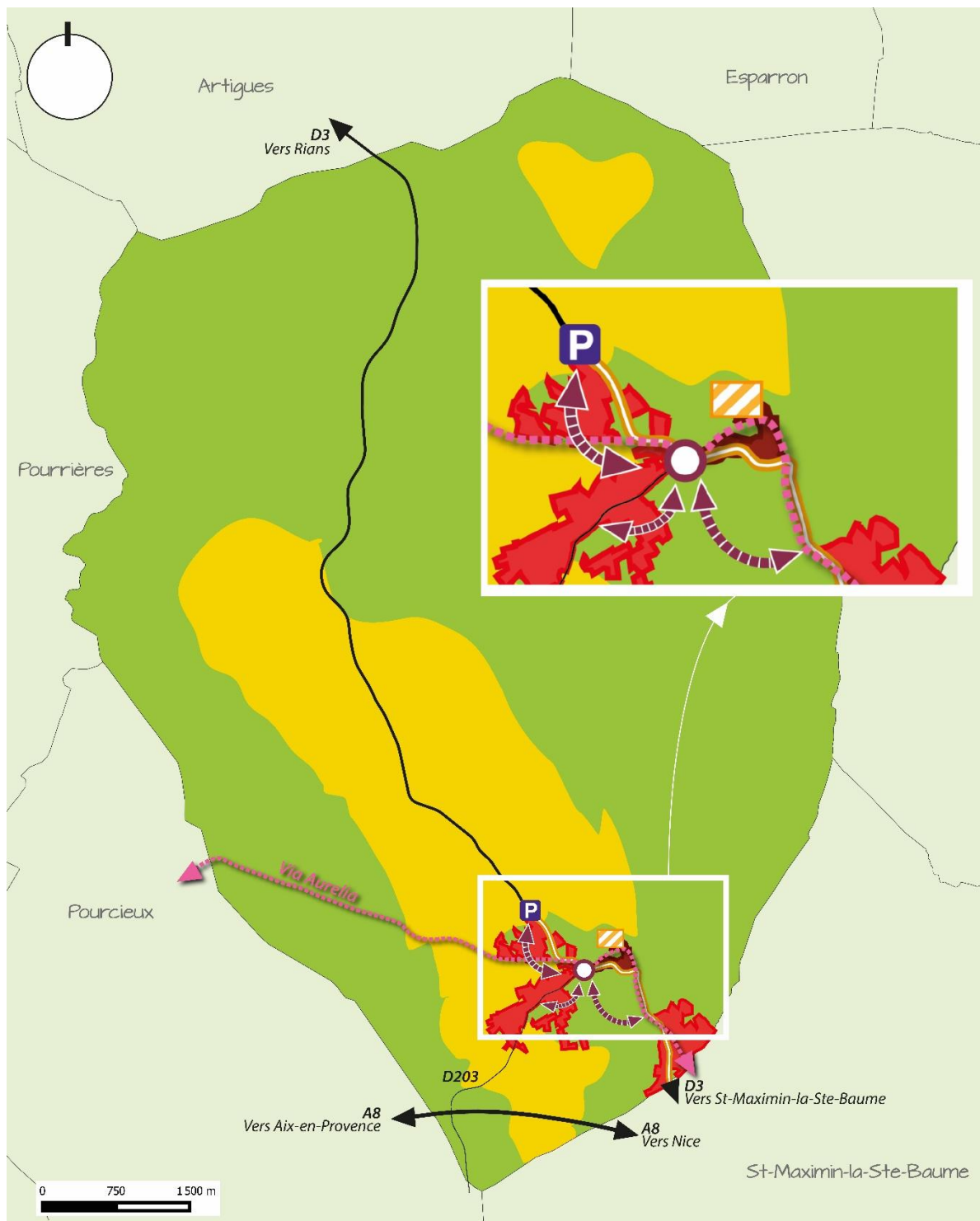
► DÉVELOPPER L'INTER-MODALITÉ :

- Exploiter le parking au nord du quartier de la Fontaine du Saule pour la matérialisation d'une véritable aire de co-voiturage, en lien avec l'arrêt de bus existant

► REPONDRE AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS DE LA COMMUNE :

- Accompagner la croissance démographique par la planification des équipements publics et notamment scolaires

Synthèse des orientations pour maîtriser le développement de l'urbanisation d'Ollières

**Densifier les quartiers résidentiels en privilégiant la construction de logements adaptés aux besoins de la population**

- Cantonner l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine et favoriser la réalisation de logements abordables, diversifiés et en corrélation avec la taille et les besoins des ménages
- Préserver les espaces agricoles
- Préserver les espaces naturels

Redynamiser le centre-bourg en y attirant et fixant la population

- Réhabiliter et rénover le bâti vacant et/ou ancien ainsi que les espaces publics dans le respect de l'architecture vernaculaire et favoriser l'installation de commerces et services de proximité pour redynamiser le secteur
- Renforcer l'offre en équipements publics du centre-bourg avec la création d'un groupe scolaire ou encore d'une salle des fêtes par exemple

Améliorer le maillage viaire de la commune

- Aménager et sécuriser la RD3 de par des aménagements paysagers et une signalétique claire
- Sécuriser le carrefour entre la RD3 et la D203 par la création d'un giratoire pour mieux organiser les flux
- ↪ Améliorer la desserte et les liaisons notamment douces entre les différents secteurs du village par la création de cheminements doux
- ↪ S'appuyer sur le GR existant pour la création de cheminements piétons au sein de la commune
- P Développer l'intermodalité en matérialisant l'aire de co-voiturage, en lien avec l'arrêt de bus existant dans le quartier de La Fontaine du Saule

Accusé de réception en préfecture
083-218300895-20250313-D2510-DE
Date de télétransmission : 13/03/2025
Date de réception préfecture : 13/03/2025

3 – Soutenir la diversité économique et l'emploi permanent

3.1. Préserver et conforter l'activité agricole

LES CONSTATS :

- ▶ **Baisse du nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune** : 8 exploitations en 2020 contre 9 exploitations en 2015
- ▶ **Présence de grands domaines viticoles de qualité**
- ▶ **Une agriculture de qualité** : de nombreux label AOP, AOC et IGP : AOP viticole Coteaux Varois, AOC Huile de Provence ou encore IGP viticoles Var et Méditerranée et IGP Agneau de Sisteron
- ▶ **Augmentation de la surface agricole en 6 ans** (+76 ha, soit +12% Occupation du sol entre 2014 et en 2020) mais :
 - Majoritairement **au profit des cultures viticoles** (+78 ha) soit 72% de l'espace agricole communal
 - Une **baisse conséquente des terres labourables** (-32 ha) **et des surfaces arboricoles** (-6,5 ha)
- ▶ Dans le même temps, **accroissement du nombre de friche** (+65 ha) qui représentent désormais 18% de la surface agricole de la commune
- ▶ **Un territoire fortement pastoral** : 39% de la superficie communale revendiquée par les éleveurs en 2011.

LES ENJEUX :

- ▶ Maintenir et renforcer l'activité agricole qui fait partie de l'identité d'Ollières
- ▶ Favoriser la diversification des productions agricoles
- ▶ Encourager l'installation de jeunes agriculteurs sur la commune
- ▶ Favoriser la remise en culture des friches agricoles

LES ORIENTATIONS & LEVIERS D'ACTION :

▶ MAINTENIR ET RENFORCER LE CARACTERE AGRICOLE DE LA COMMUNE :

- **Préserver les espaces agricoles cultivés de toute urbanisation** et notamment les parcelles comprises dans les périmètres AOP, AOC, IGP et dans le corridor écologique au cœur des 4 zones Natura 2000
- **Favoriser le maintien des exploitations agricoles** présentes sur la commune et la reprise des exploitations par de jeunes agriculteurs en permettant l'amélioration de leur lieu de travail et de leur cadre de vie (possibilité de construire des hangars, de s'installer sur l'exploitation...)
- **Soutenir la diversification des cultures et permettre la réhabilitation des constructions existantes et des friches**, notamment celles qui se trouvent dans les périmètres AOC, AOP et IGP.

► **RENFORCER ET DIVERSIFIER L'ACTIVITES AUTOUR DE CES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET GRANDS DOMAINES VITICOLES :**

- Valoriser les circuits-courts
- Permettre la création de logements pour les salariés si nécessaire pour l'exploitation agricole
- Permettre le changement de destination du bâti dans le respect des activités agricoles environnantes
- Permettre l'agritourisme ou toutes autres activités complémentaires de l'activité agricole et notamment fermes pédagogique, accueil à la ferme, restaurations, hébergement, évènementiel, vente directe...

3.2. Etoffer et diversifier le tissu économique local

LES CONSTATS :

► **ÉCONOMIE & EMPLOI :**

► Une structure de l'emploi en perte de vitesse :

- baisse du nombre d'emplois dans la commune entre 2010 et 2021 de près de 21% soit, 82 emplois en 2021 contre 104 en 2010
- bien plus d'actifs que d'emplois : 29 emplois pour 100 actifs
- seul 18,7% des actifs de la commune travaillent à Ollières, une majorité des actifs travaillent sur le bassin d'Aix-Marseille ou bien à St-Maximin
- un important mouvement pendulaire au quotidien : plus de 8 actifs sur 10 part travailler dans une autre commune
- mais une part des chômeurs qui diminue (9,3% en 2015 contre 7,9% en 2021)

► Une économie qui souffre du manque d'activités de proximité nécessaire aux habitants

► Une agriculture implantée sur la commune et importante à l'échelle de l'Ouest-Var, induisant des emplois permanents

► **TOURISME :**

► Un tourisme qui s'organise autour des aménités paysagère et agricole de la commune : tourisme oenologique

► Présence d'un circuit de randonnée qui traverse la commune : la via Aurelia, véritable attrait touristique pour la commune.

► De nombreux éléments de patrimoine bâti abandonnés et peu valorisés

► De nombreuses exploitations agricoles et grands domaines viticoles attractifs auprès des touristes

► Un potentiel de capacité d'accueil touristique important malgré l'absence d'hôtels et d'hébergements collectifs touristiques

LES ENJEUX :

► Favoriser la création d'emploi

► Redynamiser le commerce et promouvoir les activités et services locaux

► Permettre le développement de l'offre touristique pour diversifier l'économie de la commune et renforcer son attractivité

LES ORIENTATIONS & LEVIERS D'ACTION :

► DIVERSIFIER ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE SUR LE TERRITOIRE :

- **Encourager l'installation de commerces et services de proximités dans le village**
- Créer un « bistrot de Pays », à proximité du boulodrome. Ce bistrot communal donnera une nouvelle dynamique au centre-bourg et permettra la création de liens sociaux.
- **Réhabiliter le bâti en centre-bourg** pour favoriser l'installation d'activités
- **Soutenir l'installation de professionnels de services d'aides à la personne ou de professions médicales.**
- **Renforcer et diversifier l'activités autour des exploitants agricoles** (cave, accueil à la ferme, restaurations, hébergement, évènementiel, vente directe...)
- **Soutenir le développement des communications numériques** afin d'assurer une connexion en Très Haut Débit à tous les acteurs économiques, que ce soit pour les domaines agricoles, les futurs commerces du centre-bourg ou pour le télétravail

► REDYNAMISER LE CENTRE-BOURG, ORGANISÉE AUTOUR DES EQUIPEMENTS PUBLICS :

- **Permettre l'installation d'un groupe scolaire** et ainsi attirer de jeunes familles sur le territoire communal
- **Créer une véritable salle des fêtes**, dimensionnée aux besoins de la commune et réinvestir l'ancienne pour les besoins des services administratifs et ou associatifs

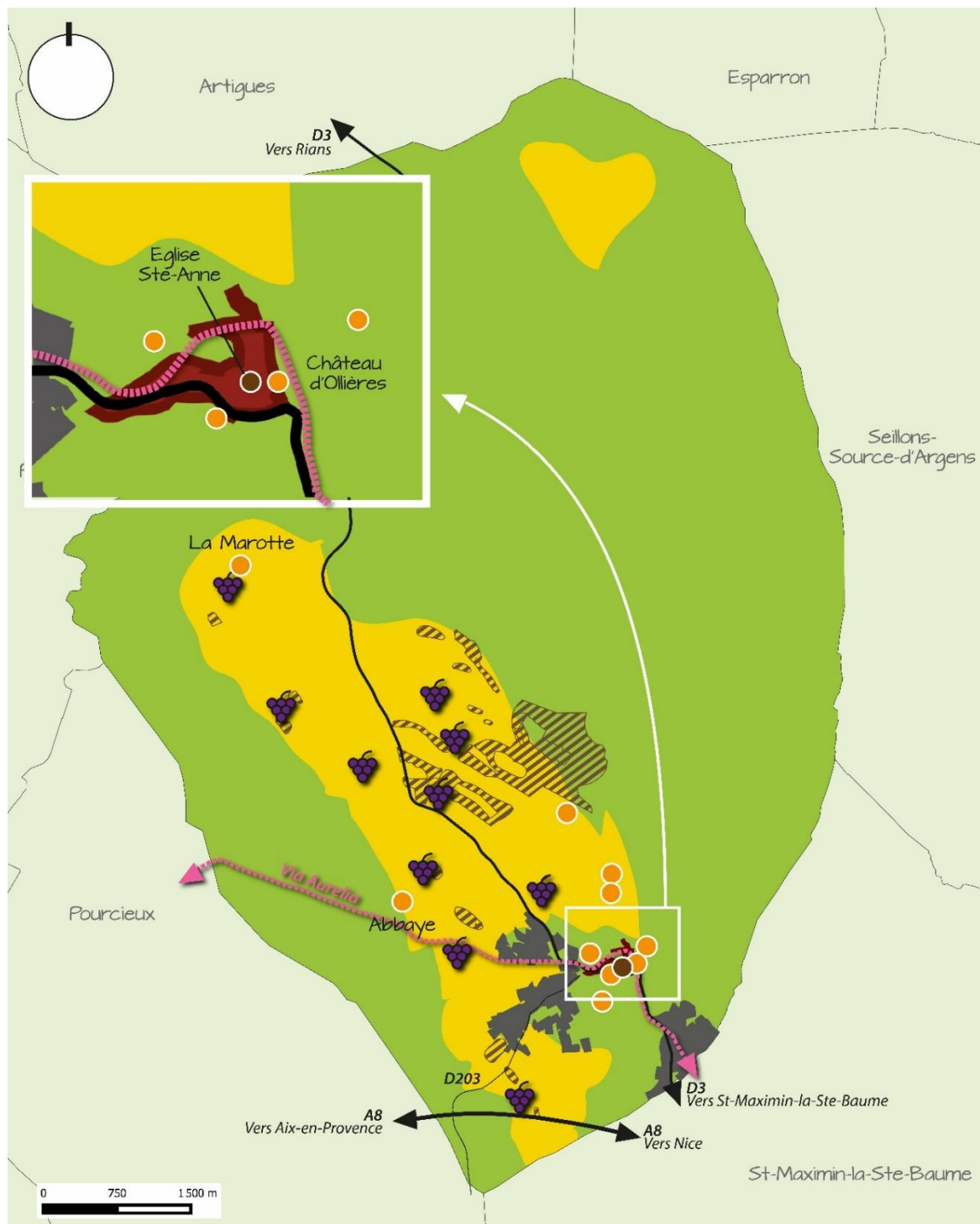
► SOUTENIR L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE DU TERRITOIRE :

- **Soutenir l'attractivité paysagère et agricole de la commune** : conserver et entretenir les paysages agricoles, les ensembles bocagers et le patrimoine bâti.
- **Permettre les équipements nécessaires pour héberger des touristes sur le territoire communal** : exploiter le bâti agricole pour développer l'offre en lits touristiques à travers des changements de destination

► DIVERSIFIER L'ECONOMIE TOURISTIQUE :

- **Favoriser le tourisme vert, la découverte de la nature et de l'environnement rural du territoire**, notamment en s'appuyant sur les réseaux de randonnées comme celui du GR par exemple
- **Promouvoir l'agritourisme et l'oénotourisme**

Synthèse des orientations pour soutenir la diversité économique et l'emploi permanent



Conforter l'activité agricole et les attraits touristiques d'Ollières

- Préserver les espaces agricoles cultivés et favoriser l'installation et la reprise des exploitations par de jeunes agriculteurs en soutenant la diversification des cultures
- Préserver le patrimoine paysager et environnemental de la commune
- Permettre la réhabilitation des friches agricoles, notamment celle qui se trouvent dans les périmètres AOC, AOP et IGP
- Préserver et valoriser les éléments de patrimoine bâti de la commune
- Préserver et valoriser le bâti classé aux Monuments Historiques
- Conserver et valoriser le circuit du GR pour développer le tourisme vert

Etoffer et diversifier le tissu économique local

- Redynamiser le centre-bourg en favorisant l'installation de commerces et services de proximité et d'activités présentes
- Renforcer et diversifier l'activité autour des grands domaines viticoles (circuits-courts, agri-tourisme, œnotourisme, fermes pédagogiques, hébergements, événementiel,...)

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

OBJECTIFS DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE :

Objectif de la croissance démographique à l'horizon 10 ans qui s'inscrit dans une croissance intermédiaire entre celle prévue par le SCoT de la Provence Verte (+1.44% période 2025-2035) et la croissance de l'agglomération Provence Verte (+ 1.28 % période 2010-2021)

RAPPEL DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE 2011-2021 (LOI CLIMAT) :

Entre 2011 et 2021, la consommation foncière à Ollières a été d'environ **53,2 ha**.

OBJECTIFS DE CONSOMMATION FONCIÈRE 2021-2031 (LOI CLIMAT) :

D'après la Loi Climat, entre 2021 et 2031, la consommation foncière à Ollières pourra atteindre environ **26,6 ha**. Cela correspond à la moitié de la surface consommée lors de la précédente décennie (2011-2031).

Le projet de PLU de la commune d'Ollières a pour ambition de redynamiser son territoire et d'accroître l'offre en logements de manière raisonnée et maîtrisée.

Pour cela, la commune a décidé de réduire sa consommation foncière d'au moins 50% conformément aux objectifs de la loi Climat et résilience. (Hors secteurs d'extension du Parcs Photovoltaïques qui ne consomment pas de foncier irréversible)

Le projet de PADD permettra grâce à la densification (2.37 ha) et au réinvestissement des logements vacant et de la résidence secondaire, une consommation foncière inférieure à 10 ha.

En prenant en considération à la fois la capacité d'accueil en extension et la capacité de densification de l'urbanisation d'Ollières, la consommation foncière totale prévue par la commune correspondrait à environ 1/3 du potentiel de consommation foncière Loi Climat (26.6ha), soit **une réduction d'environ 80% par rapport à la consommation 2011-2021 de la commune**.