

DEPARTEMENT Du VAR
Préfecture du VAR
COMMUNE D'OLLIERES

ENQUETE PUBLIQUE

PROJET d'ELABORATION PLU D'OLLIERES



CONCLUSIONS ET AVIS

Du mardi 04 Novembre 2025 au vendredi 05 Décembre 2025

Le commissaire enquêteur : Christian MINE

I – Conclusions du commissaire enquêteur

La présente enquête a pour objet de soumettre à l'avis du public le projet d'élaboration du PLU de la commune d'Ollières

L'examen de toutes les pièces du dossier, l'étude des observations du commissaire enquêteur et du public ainsi que le mémoire en réponse de Monsieur Olivier Barthélémy, maire, les avis des Personnes et Organismes Associés permettent de formuler les conclusions suivantes.

I-1 - Rappel succinct de l'opportunité, de la construction et du contenu du projet

I-1-1 L'opportunité

L'élaboration de ce projet est motivée :

- par la nécessité pour la commune de sortir des règles d'urbanisme régies par le RNU (Règlement National d'Urbanisme) qui s'appliquaient depuis trop longtemps sur la commune
- par la nécessité pour la commune de faire aboutir la procédure de mise en œuvre et l'application d'un PLU commencé il y a plus de dix années et qui a fait l'objet d'une abrogation en novembre 2024.
- par la nécessité d'établir des règles strictes d'urbanisme dans la commune, connues et applicables par tous les citoyens.
- par la volonté de déposer par le PLU une vision claire, projective de développement de la commune pour les décennies à venir.
- Le PLU document essentiel, particulièrement pour cette commune, doit être, avant tout, l'affirmation d'une politique d'urbanisme à long et moyen terme. Son objectif est de faire prospérer la commune, tout en préservant la qualité de vie de ses résidents actuels et à venir.

I-1-2 Le contenu du projet

Le conseil municipal de la commune d'Ollières s'est réuni le 19 Octobre 2020 et Monsieur le Maire a informé le conseil municipal que les dispositions de la loi du 7 Janvier 1983 relatives à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ainsi que celles des articles R .123-15 à R .123-25 du code de l'urbanisme, transfèrent aux communes les compétences en matière d'urbanisme. La Commune a décidé de transformer le Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme conformément aux articles L.153-8 et suivants et R.153-1 et suivants du code de l'urbanisme en s'assignant 4 objectifs :

- Favoriser l'implantation de nouvelles constructions de façon maîtrisée et encourager la réhabilitation de l'existant.
- Conserver le patrimoine, l'architecture typique du village, le cadre de vie.
- Développer la démographie raisonnablement afin de préserver le caractère rural du village.
- Être en capacité de retenir voire d'attirer de nouvelles populations afin de pérenniser le dynamisme de la vie associative et scolaire.

Conformément aux articles L103-2 à L103-7 et L300-2 du code de l'urbanisme, la concertation est obligatoire tout au long de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Les modalités de

concertation doivent être respectées. Le bilan de la concertation devra être tiré avant l'arrêt du PLU. Dans le même esprit, aux termes de l'article L123-9 du code de l'urbanisme, un débat au sein du conseil municipal est obligatoire sur les orientations générales du PADD deux mois au moins avant d'arrêter le projet de PLU.

Le conseil municipal a considéré que les porter à connaissance des services de l'Etat en date des 24 et 25 juillet 2024 emportent également des modifications au projet dont l'ampleur portait atteinte à l'économie générale de PLU tel qu'arrêté le 26 février 2020.

Le conseil municipal en date du 22 novembre 2024, a décidé d'abroger la délibération n°2020-02-26 du 26 novembre 2020 tirant bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU ainsi que la poursuite de la procédure d'élaboration du PLU. Cette délibération a reconduit les modalités de concertation initiale à savoir rappel et modalités de concertation avec organisation d'une réunion publique le 16 juin 2025. Le PADD a fait l'objet d'un débat en conseil municipal du 10 mars 2025.

Je considère que la méthode d'élaboration du projet est tout à fait conforme au respect des règles s'appliquant pour ce type de projet d'élaboration d'un PLU. Même si la procédure a été fastidieuse du à l'abrogation du 1^{er} projet de PLU et à la mise en œuvre à nouveau de la procédure pour ce nouveau projet.

I-2- Dispositions réglementaires applicables

Les Plans Locaux d'Urbanisme sont les documents permettant d'assurer la planification territoriale. Ils sont établis selon les principes réglementaires du Code de l'Urbanisme.

Les principaux textes réglementaires applicables lois, décrets, circulaires ont été appliqués scrupuleusement pour ce projet à savoir :

- Les PLU ont été créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000
- Les PLU ont rapidement été remaniés par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 qui en a précisé les modalités de mise en œuvre. La loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 a précisé les attendus en matière d'urbanisme en précisant notamment les enjeux environnementaux.

- Le 24 mars 2014, la loi pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (ALUR) modifie à nouveau les PLU dans une perspective de transition écologique des territoires. Ainsi les articles L101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme qui fixent les règles générales d'utilisation du sol, clarifient les attendus pour la mise en œuvre d'un PLU.

Le PADD, dont le rôle est mentionné à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, définit les orientations générales des politiques d'aménagement, équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, notamment au regard de la consommation foncière opérée sur le territoire au cours des 10 dernières années.

A ce titre les dispositions concernant les OAP, sont définies aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, ayant pour fondement le respect des grandes orientations définies au sein du PADD, comprenant des dispositions sur l'aménagement, les transports et les déplacements.

- L'articulation du PLU avec les plans et programmes de rang supérieur

Le Schéma de Cohérence Territoriale Provence Verte Verdon et ses orientations approuvés le 20 janvier 2020.

La durabilité du projet de PLU prend en compte l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, liste les thèmes à aborder pour s'assurer de la durabilité du PADD. Le PADD d'Ollières a été examiné en ce sens et a dû respecter les objectifs du développement durable et les principes d'équilibre définis par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Ces orientations principales sont au nombre de trois :

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

Je considère que les prescriptions et les dispositions de l'ensemble de la réglementation relatives à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme ont été respectées.

1-3-Préparation et organisation de l'enquête

L'enquête publique a été conduite par un commissaire enquêteur, désignée par décision no E25000084/83 du 06 octobre 2025 de Madame la magistrate en charge des enquêtes publiques au Tribunal Administratif de Toulon.

Cette enquête publique a été prescrite et organisée par l'arrêté municipal du 14 Octobre 2025.

Elle a été organisée dans les conditions et formes prévues aux dispositions du code de l'urbanisme. Le conseil municipal de la commune d'OLLIERES s'était réuni le 22 novembre 2024. Monsieur le Maire a informé le conseil municipal que les dispositions de la loi du 7 Janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ainsi que celles des articles R .123-15 à R .123-25 du code de l'urbanisme, transfèrent aux communes les compétences en matière d'urbanisme. La Commune a décidé d'abroger le projet de PLU du 26 Février 2020 et de définir les nouvelles modalités de concertation et les objectifs poursuivis complémentaires pour la reprise de la procédure d'élaboration du PLU.

La concertation avec le commissaire enquêteur pour l'organisation de l'enquête publique conformément à l'article R.123-9 du code de l'environnement, à l'article L421-1 du code de l'urbanisme et l'ordonnance n°2016-1058 du 03 Août 2016 s'est bien déroulée.

Le commissaire enquêteur a rencontré :

- Le 07 octobre 2025, le Maire de la commune d'Ollières accompagné de Mde Boursier secrétaire générale des services et Mde Bahri responsable du cabinet Paysages et Environnement pour prendre le dossier d'enquête en l'état et fixer les modalités éventuelles de déroulement de l'enquête
- Le 14 octobre 2025, les services de la Maire pour établir un calendrier prévisionnel de l'enquête registre et mettre en place les éléments nécessaires à l'enquête (registre papier, adresse mail, support presse)

Le 23 octobre 2025, les services de la Mairie pour parapher les documents (dossier d'enquête, registre) et faire une visite de la commune

Je considère que la préparation et l'organisation de l'enquête publique ont été bien considérées et appréhendées ,par les services de la commune d'Ollières et son maire ,pour la mise à l'enquête publique dans les meilleurs délais et conformément aux dispositions légales.

1-4-Déroulement de l'enquête et participation du public

1-4-1 - L'information du public

En matière de publicité, l'information a été mise en œuvre conformément aux dispositions de l'arrêté prescrivant l'enquête, et aux prescriptions de l'article R 123-11 du code de l'environnement. Le commissaire enquêteur a constaté le respect des dispositions légales en matière d'insertion dans la presse des annonces légales, d'affichage en mairie d'Ollières et d'affichage électronique sur le site de la commune et sur une adresse mail dédiée à l'enquête.

Cette information a été complétée par un affichage dans la commune. De plus la commune a utilisé les réseaux sociaux pour informer les citoyens de la commune de la mise en place l'enquête publique.

Je considère que l'information du public a été réalisée dans le respect des dispositions légales et même au-delà , affichant ainsi une volonté permanente et manifeste de proximité et d'information de ses citoyens.

1-4-2- Le déroulement de l'enquête

Elle s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs du 04 novembre 2025 au 05 décembre 2025 dans le respect des conditions fixées.

Le dossier d'enquête constitué comme indiqué au paragraphe II-5 du rapport a été tenu à la disposition du public avec le registre d'enquête à la mairie d'Ollières pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture au public.

Les trois permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur dans de très bonnes conditions d'accueil et d'hébergement, dans un climat très serein.

Aucun incident n'est venu troubler le déroulement de l'enquête.

Le dossier d'enquête était également consultable :

- sur un poste informatique mis à la disposition du public en libre accès dans le bureau de la mairie d'Ollières ; aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
- Sur le site de la commune : [https// : www.ollieres-83.com](https://www.ollieres-83.com)

Le public pouvait également s'exprimer :

- Par courriel, à l'intention de Monsieur le commissaire enquêteur à l'adresse électronique suivante : plu@ollieres.fr ; pendant toute la durée de l'enquête
- Par courrier postal adressé à Monsieur le Commissaire Enquêteur, Mairie d'Ollières ,28 place Frédéric Mistral 83470 OLLIERES ;

Je constate que l'enquête s'était déroulée conformément aux dispositions légales et dans d'excellentes conditions. Le public a eu toutes possibilités prévues par les textes réglementaires pour s'exprimer.

1-4-3- Les visites sur le site

Une visite sur site du commissaire enquêteur avec le maire d'Ollières a eu lieu le 23 octobre 2025. Elle a permis au commissaire enquêteur d'appréhender de visu les enjeux et impacts d'un tel projet de PLU. Un vaste territoire de 3968 hectares qui propose une grande diversité paysagère et environnementale marqué d'éléments remarquables et d'importants enjeux environnementaux, Une deuxième visite sur le site après la 1^{ère} permanence a permis à la fois de vérifier du bon affichage de l'avis d'enquête et de visualiser à nouveau la réalité terrain par un déplacement sur les lieux sensibles de la commune.

1-4-4- La participation du public pendant l'enquête

Au cours des trois permanences, 21 personnes se sont présentées au commissaire enquêteur assurant la réception du public pour 17 contributions et émettre 33 observations ou suggestions concernant le projet sur la commune d'Ollières.

De plus l'adresse courriel de l'enquête publique a reçu 14 contributions déposées par 8 personnes et 6 entités (RTE, SCI Sainte Hilaire, SCI Saint Agoult, Salins du Midi) et le public a déposé 4 courriers.

Le commissaire enquêteur note une participation manifeste du public, eu égard au moyen d'information déployé pour cette enquête.

Cette participation « expressive » du public peut en partie s'expliquer pour des raisons suivantes :

- Un dossier un peu complexe mais d'une consultation délicate pour des personnes non initiées à ce type de démarche. Ces personnes souhaitant se voir confirmer par écrit de réponses claires à leurs observations essentiellement le devenir de leur parcelle.
- Une information préalable auprès du public, des élus et des Personnes et Organismes Associés avait permis de mettre au courant la population concernée par ce projet mais cette information s'est délayée avec le temps par une procédure beaucoup trop longue.
- Une nouvelle phase de concertation en mars 2025 qui a obtenu un indéniable succès.

Malgré une certaine « lassitude » de la population au regard de l'image perçue par cette procédure de PLU et ses longueurs calendaires, près de 10 années, pour aboutir à cette enquête pour ce village, la finalité est enfin atteinte.

- Une retenue de la population à l'égard des Institutions et ses déclinaisons administratives directes dans un contexte général de défiance et de doute depuis la crise sanitaire et quel que soit le sujet.
- Un impact certain de l'anxiété de la population d'Ollières au vu des événements sans cesse répétés d'une situation nationale et internationale tourmentée.

Je considère toutefois que cette participation visible et qualifiante est l'expression de la population qui peut être considérée comme un consentement au projet de PLU sur la commune. La présence et l'implication du maire, de son conseil municipal, et des services de la commune avant et pendant l'enquête en attestent.

I-5- Analyse du dossier

1-5-1- La constitution et la conformité du dossier

Le Plan Local d'Urbanisme est le principal document de planification de l'urbanisme à l'échelle communale. Il détermine les conditions permettant d'assurer les principes de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, de la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 3 juillet 2003, de celle portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 (dite loi « Grenelle II »), de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 26 mars 2014 relative au droit du logement et enfin de la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021.

Le dossier a été établi selon les dispositions du code de l'Urbanisme relatives à l'élaboration d'un PLU qui fixent les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols. Ces dispositions permettent d'atteindre les objectifs définis aux articles L123-1 à L123-20 et R123-1 à R123-25 en ce qui concerne les PLU proprement dits du CU et aux articles L121-1 à L121-15 et R121-1 à R121-18 en ce qui concerne les dispositions applicables aux différents documents d'urbanisme.

Je constate que ce dossier est conforme aux dispositions légales et réglementaires, mais lourd après la reprise du à l'abrogation du PLU de novembre 2024.

J'aurais toutefois apprécié de l'insertion des deux résumés non techniques en document à part dans le dossier d'enquête publique pour une facilité de compréhension résumée et rapide pour un public non averti.

I-5-2- Les observations du public, du commissaire enquêteur et les réponses du maître d'ouvrage

Le dossier Procès-Verbal de Synthèse a été transmis par courriel le mercredi 10 Décembre 2025 avec accusé de réception signé par le maire.

Le maître d'ouvrage a apporté des réponses aux questions le jeudi 18 Décembre 2025 avec la présentation en mairie du mémoire en réponse au PVS.

Le commissaire enquêteur a analysé ces réponses et donné un avis selon les observations émises et les réponses apportées par le maître d'ouvrage.

II- Avis du commissaire enquêteur

L'avis du commissaire enquêteur s'établit à partir d'une analyse contradictoire qui prend en compte les aspects positifs et les aspects négatifs du dossier. Il s'appuie sur l'expression complète, fidèle et incontestable du public, des PPA durant l'enquête et des réponses du MO au PVS du commissaire enquêteur.

2-1- Les motivations

L'élaboration de ce projet est motivée :

- par la nécessité pour la commune de sortir des règles d'urbanisme régies par le RNU (Règlement National d'Urbanisme) qui s'appliquaient depuis trop longtemps sur la commune
- par la nécessité pour la commune de faire aboutir la procédure de mise en œuvre et l'application d'un PLU commencé il y a plus de dix années.
- par la nécessité d'établir des règles strictes d'urbanisme dans la commune, connues et applicables par tous les citoyens
- Ce projet est une réponse aux orientations de la politique de la nouvelle équipe municipale déclinée de façon constructive et pragmatique.
- Notamment par les acteurs locaux, ici à Ollières, dans des conditions optimales de propositions, d'intégration, d'exploitation et de respect de l'environnement.

Je souscris complètement aux objectifs de ce projet, qui visent à renforcer l'attractivité de la commune y compris économique (agricole, viticole et touristique) et à améliorer le cadre de vie de ses habitants tout en préservant et respectant l'environnement existant.

2-1-1-Le respect du cadre réglementaire

La constitution et la conformité du dossier d'enquête

Le dossier a été établi selon les dispositions du décret entré en vigueur le 1er janvier 2016, qui modernise le PLU. Son objectif : passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet.

Le Plan Local d'Urbanisme favorise l'émergence d'un projet de territoire partagé. Il prend en compte les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire (Art. L. 121-1 du code de l'urbanisme). Il détermine les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable, en particulier par une gestion économe de l'espace, et la réponse aux besoins de développement local.

L'enquête publique :

L'enquête publique s'est déroulée dans les conditions et les formes prévues par l'article L123-10 du code de l'urbanisme

L'information du public :

Le commissaire enquêteur a noté que lors de cette enquête publique toutes les procédures prévues par l'article R 123-11 et suivants ont été respectées.

La participation du public

Avec une participation correcte mais intense du public, le commissaire enquêteur a malgré tout répondu au public s'étant déplacé aux permanences.

Je prends en considération la régularité administrative et le respect du cadre réglementaire que l'on peut retrouver dans la constitution, le contenu du dossier d'enquête et la réalisation de cette enquête publique.

2-1-2-Les observations et questions du public et du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a analysé thème par thème les réponses du maître d'ouvrage au regard des observations du public des PPA et des commentaires ou questions formulés par ceux-ci dans le procès-verbal de synthèse.

Rappelons qu'un nombre significatif d'observation a été émis par le public quelque soit les différents outils de communication mis à disposition de la population de la commune siège de l'enquête.

Relatif au dossier d'enquête.

- Je prends en compte des réponses de la commune qui témoignent d'une approche technique et factuelle, visant à démontrer la cohérence du Plan Local d'Urbanisme (PLU) tout en délimitant strictement ses responsabilités par rapport aux autres instances.
- Je prends acte de la stratégie urbaine et logement pour une vision opérationnelle partagée par une collaboration intercommunale forte.
- J'enregistre que sur les réseaux, la commune se montre particulièrement rassurante et ferme face aux craintes de saturation (Capacité de la STEP, Sécurité inondation, Eau potable (AEP))
- Je prends en considération que la commune apporte des réponses très structurées sur la gestion de la biodiversité et des incendies notamment les mesures ERC (Éviter, Réduire, Compenser) et OLD alvéolaire débroussaillage fixant des règles précises (îlots boisés de 20m² maximum, espacés de 5m)
- Je note que la commune se montre plus défensive, rappelant les limites de l'exercice du PLU et notamment l'avis des ABF et les coûts archéologiques.

Relatif aux observations du public.

Je prends en considération des réponses détaillées et motivées aux diverses observations du public.

- La commune a dû arbitrer entre la protection de l'environnement et la réalité du terrain, Plusieurs demandes de retrait d'Espaces Boisés Classés (EBC) ou d'Espaces Paysagers Protégés (EPP) ont été acceptées mais la commune maintient les protections lorsque l'enjeu écologique est fort.
- La commune oppose des refus de constructibilité (intérêt agricole et SCOT) catégoriques lorsque les demandes contreviennent aux orientations générales de préservation agricole et limitation de la croissance.
- La commune s'appuie sur la sécurité publique, particulièrement face au risque d'incendie de forêt qui est un motif récurrent pour refuser certaines extensions d'urbanisation. Par contre des reclassements en zone urbaine (UDa) ont été validés pour des secteurs de « dents creuses », où l'urbanisation environnante et les récents travaux de débroussaillage permettent de limiter les risques
- La commune accepte de réduire la distance aux limites séparatives de 4m à 3m.
- La commune est favorable aux extensions des parcs de Beaumont et de La Petite Verrerie, mais précise que la décision finale relève du Préfet. Les mesures Éviter, Réduire, Compenser (ERC), comme le financement d'un plan de gestion écologique, seront affinées lors des études d'impact liées aux permis de construire.
- La commune confirme que l'adaptation des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) en mode « alvéolaire » est prévue dans l'OAP Trame Verte & Bleue, permettant de maintenir des îlots boisés de maximum 20 m² tout en respectant les impératifs de sécurité

Relatif aux avis des Personnes Publiques et Associées

Le mémoire en réponse au Procès-Verbal de Synthèse a permis au maître d'ouvrage et au cabinet conseil Paysages et Environnements de répondre clairement aux demandes du commissaire enquêteur et ainsi de conforter certaines positions et réponses par des commentaires ,si nécessaire probatoires ,qui devront apparaître dans le PLU définitif.

Relatif à l'avis de l'Autorité Environnementale

Je prends acte que la commune justifie de ses réponses à la MRAe en abordant plusieurs thématiques clés, notamment la nécessité de consolider l'évaluation environnementale sur des aspects tels que la ressource en eau, les trames écologiques (verte, bleue et noire), et la justification du besoin en foncier résidentiel face à la croissance démographique récente. Une partie significative du texte est consacrée à la défense de deux projets photovoltaïques (Beaumont et La Verrerie) en zone Npv, détaillant les études d'impact (écologiques, paysagères et risque incendie) réalisées et les mesures Éviter, Réduire et Compenser (ERC) prévues pour minimiser les impacts environnementaux. L'ensemble montre la démarche de la commune pour assurer la conformité de son PLU avec les exigences réglementaires et les objectifs de développement durable.

Relatif à l'avis de la DDTM

J'entends que la commune s'appuie sur une pertinence des justifications techniques et légales (risques d'inondation, incendie, compatibilités) et sur la vérification que ses engagements (retrait du PAC, compléments au rapport de présentation, rectification du règlement) se confirmeront à l'appui de mises à jour, compléments, rectifications certifiés et seront suffisants pour lever les réserves de la DDTM .

Relatif à l'avis du syndicat mixte Provence Verte Verdon.

Je prends note que la commune s'est efforcée de légitimer ses choix en s'appuyant sur des données démographiques observées, des études environnementales spécifiques aux projets, et l'objectif de « Zéro Artificialisation Nette » et l'application stricte des textes législatifs récents concernant les énergies renouvelables.

Relatif à l'avis du département

J'enregistre que la commune d'Ollières accepte de façon quasi systématique les observations, démontrant une volonté de se conformer aux exigences et recommandations du Département, notamment en matière de sécurité routière, de patrimoine et de réglementation départementale. La

réponse de la commune est donc largement une démarche d'ajustement et de précision réglementaire, visant à s'assurer que le PLU est juridiquement solide et compatible avec les instruments de planification et de gestion du Département du Var.

Relatif à l'avis de la Métropole Aix Marseille

On peut comprendre que la commune adopte une posture de résistance justifiée et de défense rigoureuse des projets de centrales photovoltaïques (CPS) en utilisant des arguments de précision locale, de légalité procédurale et de limitation de l'impact réel. Celle-ci s'appuyant sur l'exhaustivité de ses propres études

Relatif à l'avis de la chambre d'Agriculture

J'enregistre que la commune entérine les demandes de la chambre d'agriculture, qui soulignent la nécessité de protéger les terres agricoles contre l'étalement urbain et la consommation excessive d'espaces naturels. Elle propose des ajustements techniques, notamment sur la définition des logements de fonction pour les exploitants et la limitation de la hauteur des constructions annexes en zone protégée. La commune prendra en compte la réintégration des terrains cultivés dans les zones protégées et la valorisation du patrimoine viticole local. Enfin, la Chambre insiste sur l'importance de maintenir la vocation agricole du territoire tout en permettant un développement maîtrisé de l'agrotourisme, ce que la commune a exprimé dans ce PLU et ses déclinaisons à terme.

Après analyse des réponses et prise en considération des arguments et précisions apportés par le maître d'ouvrage visant à améliorer le projet, je peux conclure que je suis en mesure de formuler un avis.

II-2- L'avis motivé

Après avoir pris acte du bon déroulement de la procédure d'enquête publique, et en conclusion au terme de cette enquête,

Je rends l'avis suivant sur l'élaboration du PLU d'Ollières

Le commissaire enquêteur :

- A pris connaissance du dossier et vérifié sa conformité par rapport aux dispositions légales et l'application du code de l'urbanisme et du code de l'environnement
- A franchi toutes les étapes de l'appréhension, de l'organisation et de la finalisation de l'enquête publique dans des délais habituels à l'enquête publique.
- A échangé régulièrement avec le cabinet conseil Aménagements et Paysages sur certains points du dossier, de la procédure d'enquête, et du mémoire en réponse au PVS.
- A participé, en concertation avec les services de la commune, à la préparation de l'enquête et à l'élaboration de l'arrêté municipal, de l'avis d'enquête ainsi qu'à celle du site et de l'adresse courriel.
- A rencontré la DGS de la mairie d'Ollières pour mise en commun des modalités de la procédure et du déroulement de l'enquête dans une excellente ambiance de travail.

- A effectué un déplacement dans la commune et visualisé de ses particularités en présence du maire, très démonstratif dans ses propos.
- A étudié et analysé l'ensemble du dossier de très bonne rédaction.
- A vérifié le respect de la procédure de mise en œuvre de l'enquête publique conformément aux dispositions des articles L 123-1 et suivants et R 123-3 à R 123-21 du code de l'urbanisme et des articles L 123-10 à L 123-13 du code de l'environnement.
- A tenu, après concertation 3 permanences en mairie d'Ollières
- A eu un entretien avec Monsieur Olivier Barthelémy, Maire d'Ollières
- A retenu l'avis améliorant le projet des Personnes et Organismes Associés et leurs nombreuses remarques ,réserves , compléments et corrections souhaités.

Le commissaire enquêteur a constaté :

- Que l'enquête publique relative au dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ollières s'est déroulée dans des conditions exemplaires.
- Que l'information du public relative à ce dossier d'enquête publique a été menée au-delà des prescriptions réglementaires, et qu'elle était en mesure de mobiliser la population concernée par le projet.
- Que le projet d'élaboration d'un PLU sur la commune d'Ollières répond à une volonté de respecter les engagements pris par son maire et son équipe.
- Que le projet d'élaboration d'un PLU est justifié compte tenu de la situation de la commune en matière d'urbanisme et d'appréciation des évolutions réglementaires applicables.
- Que les modalités de ce projet ont été établies après les études et discussions avec la commune et son conseil municipal, le cabinet conseil pour le dépôt d'un dossier d'enquête publique relatif à l'élaboration d'un PLU sur la commune d'Ollières au 3eme trimestre 2025.
- Que le dossier mis à l'enquête, conforme aux dispositions légales, est dense et argumenté, et comprend tous les documents.
- Que l'objet et les objectifs de l'enquête, n'ont fait l'objet d'aucune remarque ou question.
- Que la participation significative du public peut être assimilée à une acceptation au projet d'élaboration du PLU présenté.
- Que le maître d'ouvrage a souligné dans son mémoire en réponse qu'il confirmait son engagement à corriger, modifier, compléter le projet d'élaboration du PLU par rapport au PVS adressé.

Considérant :

- Les éléments de motivation du commissaire enquêteur,

Le dossier est conforme aux éléments d'analyse du dossier et des remarques formulées par le commissaire enquêteur avec les réponses du maître d'ouvrage.

- Le projet compatible avec l'ensemble des documents et textes en vigueur au moment du dépôt du dossier et avec les plans et programmes de rang supérieur.
- La bonne participation du public et la qualité des observations déposées, qui marquent un accord tacite du PLU mais dans la prise en compte de leurs observations.
- Les réserves, recommandations, corrections, compléments de la part des Personnes et Organismes Associés (POA) pris en compte par le MO et qui ont permis d'améliorer le projet. Leur participation active et permanente du début à la fin de la réactivation de ce dossier qui a été un gage de sérieux et de pertinence dans l'écriture définitive de ce PLU.
- Le projet de PLU sur la commune d'Ollières qui présente un intérêt majeur et général pour les résidents de la commune.
- Le PLU de la commune d'Ollières ainsi borné, disposera d'outils mieux adaptés aux diversités locales, aux opérations d'aménagement complexes mais aussi à des enjeux urbains, paysagers et environnementaux. Les partenaires naturels de la commune (services de l'Etat du Var, du Département et de l'EPCI Provence Verte Verdon.....) accompagneront ces outils également dans le difficile exercice de l'application de ce PLU et des réformes à venir..
- Le PLU de la commune d'Ollières pourra répondre au plus près aux aspirations des habitants et contribuer à l'amélioration de la qualité de leur cadre de vie.
- Le PLU définitif opposable aux tiers devra prendre en compte des corrections, modifications et positions entérinées par la commune dans le mémoire en réponse au PVS avant son application.
- La commune d'Ollières justifie pleinement de son image de tranquillité et de devenir.

Vu les réponses du maître d'ouvrage,
Vu l'intérêt de ce projet d'élaboration d'un PLU
Vu l'avis favorable du conseil municipal d'Ollières

Le commissaire enquêteur, en toute indépendance et impartialité émet :

UN AVIS FAVORABLE au projet d'élaboration du PLU sur la commune d'Ollières

Avec 2 recommandations suivantes :

- Les projets d'extension du parc photovoltaïque de Beaumont (réduit à 14,2ha ,18ha sur le PLU) et de création de deux parcs photovoltaïques de la Verrerie devront être compatibles avec l'activité agricole ou pastorale et ne pas affecter durablement le potentiel agronomique du sol. La commune apporte un soutien continu à ces projets qui devront préalablement répondre à l'obligation de dérogation des espèces protégées et apporter les mesures ERC adaptées.
- La commune devra appuyer ses demandes et trouver des partenaires « efficaces » pour répondre rapidement à la sécurisation de la RD3 par la création d'un giratoire et par l'aménagement d'une déviation pour contourner le centre bourg.

Le commissaire enquêteur, à Bandol le 05 Janvier 2026

