

DEPARTEMENT Du VAR

Préfecture du VAR

COMMUNE D'OLLIERES

ENQUETE PUBLIQUE

PROJET d'ELABORATION PLU d' OLLIERES



MEMOIRE EN REPONSE AU PVS

Du Mardi 04 Novembre 2025 au Vendredi 05 Décembre 2025

Le commissaire enquêteur : Christian MINE

Accusé de réception en préfecture
083-218300895-20260105-PLU02-AR
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026



ATTESTATION

Je soussigné Olivier Barthélemy maire d'Ollières, atteste avoir remis ce jour le 18 décembre 2026,

Le mémoire en réponse au Procès-Verbal de Synthèse élaboré par le commissaire enquêteur.

Fait pour valoir et servir ce que de droit.

Ollières, le 18 décembre 2025.



L'enquête publique visée porte sur la demande d'élaboration d'un PLU sur la commune d'Ollières

Cette enquête:

-a fait l'objet de la désignation d'un commissaire enquêteur en la personne de Monsieur MINE Christian, ancien directeur des services Commerce et Tourisme de la CCI Artois, retraité, en date du 06 Octobre 2025 par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon.

-L'arrêté de Monsieur le Maire de la commune d'Ollières prescrivant l'enquête publique a été signé le 14 Octobre 2025.

-L'enquête publique a été conduite du Mardi 04 Novembre 2025 au vendredi 05 Décembre 2025 inclus en mairie d'OLLIERES où un dossier était déposé avec le registre d'enquête destiné à recevoir les observations du public.

Trois permanences ont été tenues en maire d'Ollières.

Cette enquête s'est déroulée dans un excellent climat tant avec le porteur de projet représenté par Monsieur Olivier Barthélémy et sa secrétaire generale de mairie Madame Boursier, que le cabinet consultant Urbanisme et Paysages représenté par Madame Bahri..

Cette enquête n'a pas rencontré de problème sur le terrain.

L'arrêté municipal précise dans son article 7 qu'à l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête mis à la disposition du commissaire enquêteur est clos par lui.

Dés réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine le maire et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Ayant relevé 17 contributions du public sur le registre papier commune d'Ollières et 14 sur le registre dématérialisé adresse courriel de la commune, et 4 lettres pour cette enquête, le commissaire fera part de ses propres observations dans ce Procès -Verbal de Synthèse.

Il a été convenu avec Monsieur le Maire de faire un point direct après chaque permanence pour faire remonter d'éventuelles observations. Immédiatement après la fin de la dernière permanence en mairie, une réunion s'est tenue avec le maire pour lui expliciter le PVS et apprécier des moyens pour lui faire parvenir, le maire se chargera de transmettre ce PVS au cabinet Urbanisme et Paysages. Etant précisé que les informations relatives aux observations déposées ont été adressées régulièrement au cabinet pour faciliter l'analyse et les réponses pour le mémoire réponse.

Au vu des conditions simplifiées le Procès Verbal de Synthèse a été adressé par mail à la mairie d'Ollières le mercredi 10 décembre à l'intention de Monsieur le Maire.

I - LA PARTICIPATION DU PUBLIC, LE CLASSEMENT DES OBSERVATIONS

Contributions du public:

Le public s'est exprimé uniquement à travers:

- un registre d'enquête sur la commune d'Ollières
- des notes, lettres ou documents remis sur les lieux de permanences et joints aux registres d'enquête
- une adresse courriel,
- des notes, lettres ou documents déposés sur l'adresse courriel
- des échanges oraux avec le commissaire enquêteur lors des permanences, lors des passages en mairie

Communes Contributions	Total
Registre lieu Permanence (R)	17
Registre dématérialisé (RD) Courriel	14
Lettres ou dossiers joints (L)	4
Lettres ou dossiers joints (LD)	0
Contributions orales	3

Commune d'Ollières

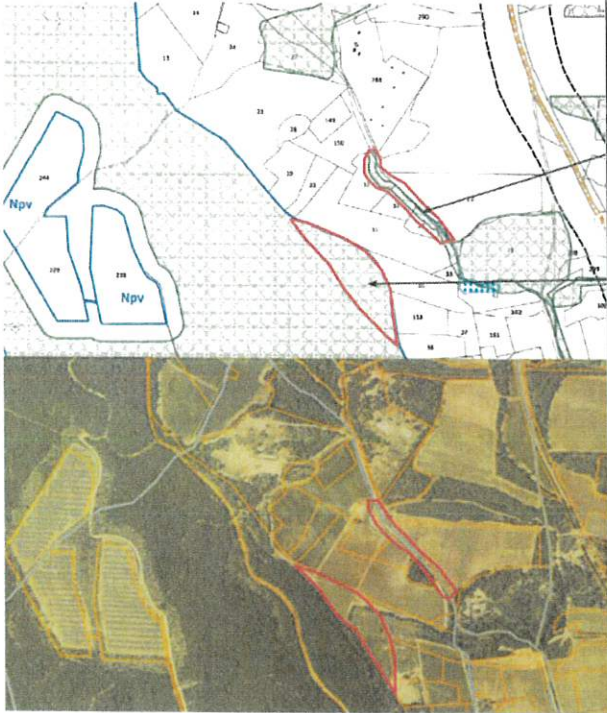
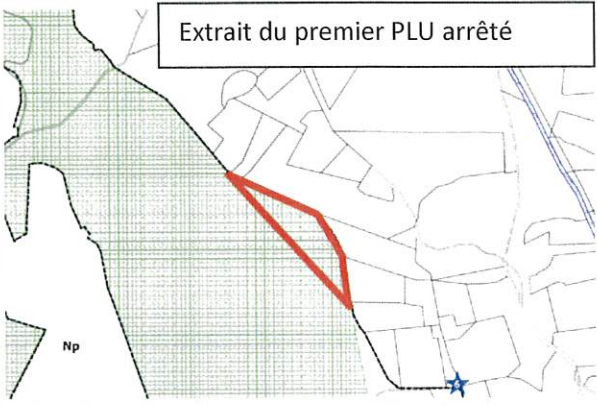
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

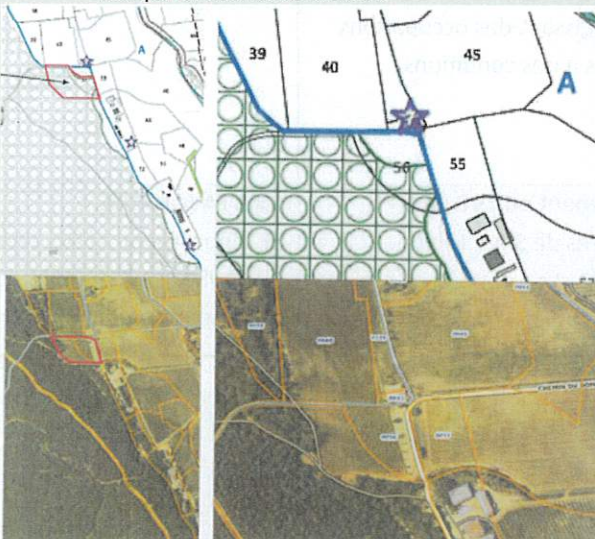
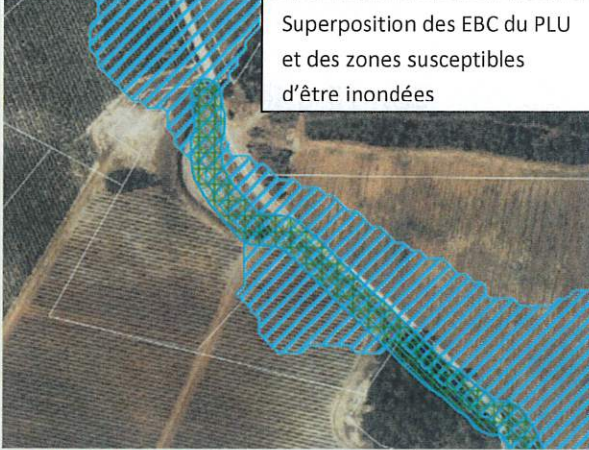

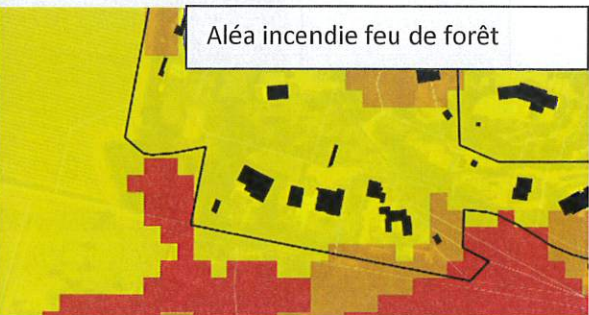
Enquête publique du 4 novembre 2025
au 5 décembre 2025

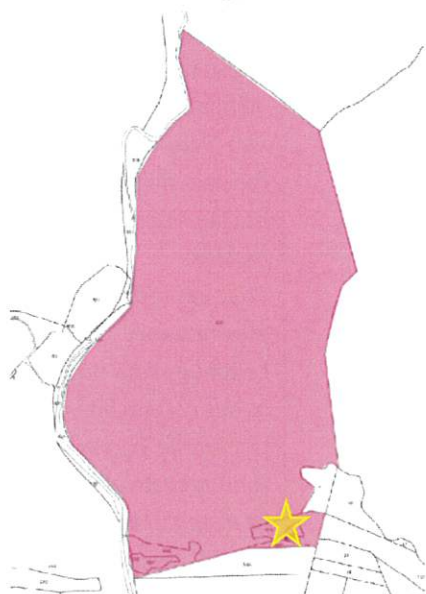
Réponse au Procès-Verbal de Synthèse du commissaire
enquêteur

I- RÉPONSES AUX CONTRIBUTIONS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Contributions dématérialisées

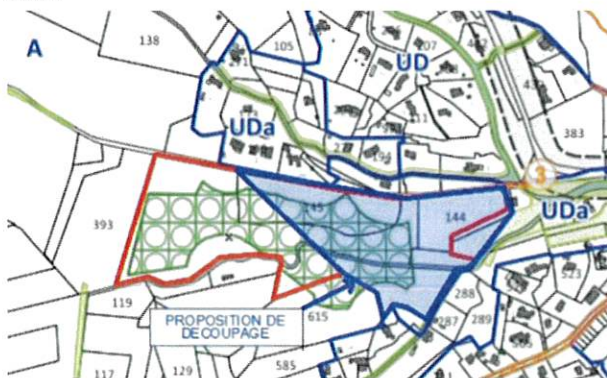
Contributaire	Observation	Réponse de la commune
CD01 : RTE	<p>- Demande la mise à jour des servitudes I4 annexées au PLU</p> <p>- Demande l'intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité, s'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.</p>	Les réponses ont déjà été données dans le tableau de réponse aux avis PPA. Cf. page 44.
CD03-CD04- CD06 : SCI St Hilaire	<p>Demande de revoir le classement en EBC de 3 secteurs du domaine des Terres de Saint Hilaire.</p> <p>- EBC parcelle A250 / EBC parcelles A32-33-34 :</p> 	<p>AVIS FAVORABLE</p> <p>→ Concernant l'EBC remis en cause sur la parcelle A250, il existait déjà lors du premier arrêt du PLU et a été reconduit pour le second arrêt.</p>  <p>Etant déboisé et en partie exploité (vocation agricole), l'EBC sera retiré et le secteur reclassé en zone A du PLU.</p> <p>AVIS DÉFAVORABLE</p> <p>→ Concernant l'EBC positionné sur les parcelles A32-33-34, il concerne les abords d'un cours d'eau. L'EBC identifié par la trame verte et bleue du PLU permettra alors de consolider et de restaurer la ripisylve.</p> <p>A noter que la portion classée en EBC est également concernée par le risque inondation par écoulement des eaux de pluie lorsque la superficie drainée est supérieure à 1 km² (étude EXZECO).</p>

	<p>- EBC parcelles A56 et A191 :</p> 	 <p>Superposition des EBC du PLU et des zones susceptibles d'être inondées</p> <p>AVIS FAVORABLE</p> <p>→ Concernant l'EBC positionné sur les parcelles A56 et A191, il concerne un secteur qui avait également été déjà classé en zone N lors du premier arrêt du PLU, zonage qui a été reconduit pour le second arrêt.</p> <p>Etant donné qu'une partie du terrain est exploitée, le zonage sera revu pour un classement en zone A de la partie exploitée. L'EBC sera également retiré sur la partie reclassée en zone A.</p>
<p>CD03 : SCI St Hilaire</p>	<p>Demande de reclasser en zone U, la partie Est de la parcelle OA 0140.</p> 	<p>AVIS DÉFAVORABLE</p> <p>La parcelles OA 0140 n'est pas intégrée au zonage constructible car il s'agit d'une parcelle non-bâtie soumise à l'aléa fort incendie feu de forêt, constituant une extension d'urbanisation et donc aggravant le risque.</p>  <p>Aléa incendie feu de forêt</p> <p>Le zonage ne sera pas modifié.</p>
<p>CD05 : SCI Domaine d'Agout</p>	<p>Demande d'intégrer au zonage ainsi qu'à la liste des changements de destination du PLU, la partie ouest de « La Grande Bastide », parcelle OB 0008 : passage d'une destination d'entrepôt vers une destination d'habitation.</p>	<p>AVIS FAVORABLE</p> <p>Le changement de destination demandé sera intégré au PLU.</p>



CD07 : Salins du
Midi
Participations

Demande le classement d'une grande partie des parcelles 144, 141, 145, 146 et 618 section D **en zone UDa.**



AVIS DÉFAVORABLE

Secteur qui avait été classé en partie en zone 2AU dans le premier PLU arrêté (périmètre bleu ciel sur la carte ci-dessous).

Cette zone avait été remis en cause par les PPA au vu de la capacité d'accueil du PLU par rapport aux objectifs de croissance démographique.

Entre temps, le nouveau Porté à connaissance, reçu en juillet 2024, classe le secteur en zone de risque feu de forêt fort et recommande de limiter toute extension de




l'urbanisation sur les zones à risque fort.

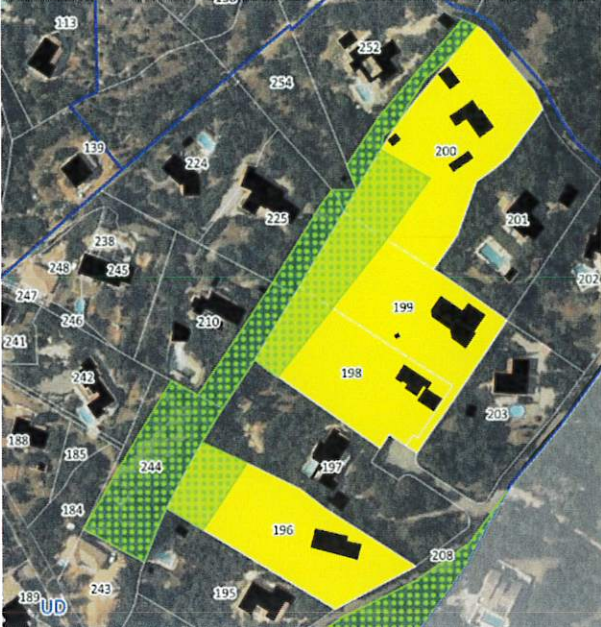
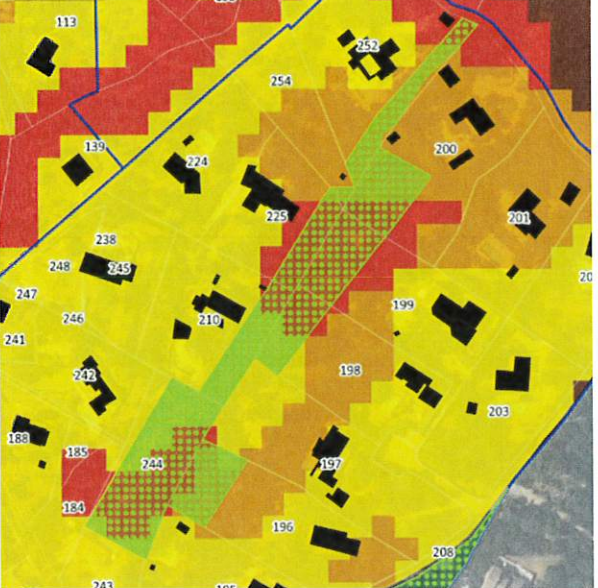
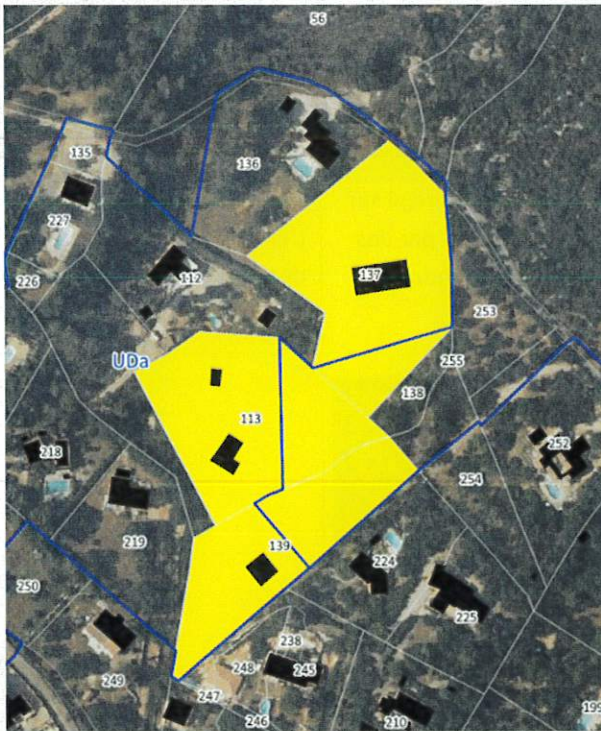
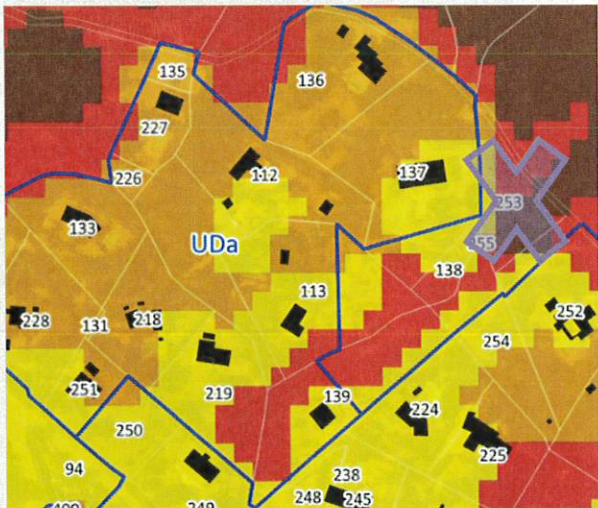
Le secteur possède également un boisement significatif, classé en EBC par le PLU, le rendant en grande partie inconstructible.

Si le secteur est intégré au zonage constructible du PLU, cela entraînera une augmentation de la capacité d'accueil et par conséquent, une augmentation de la croissance démographique, déjà remise en cause par le SCoT. Cela entrainera également une consommation foncière qui ne sera pas compatible avec les objectifs chiffrés du PADD. Par ailleurs, le

projet de PLU ne peut pas privilégier la

Accusé de réception en préfecture
N°24-0006-2024-0001
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

		<p>densification des secteurs déjà urbanisés. Prendre en compte la demande du propriétaire et intégrer les secteurs proposés (4ha environ) aux zones urbaines, viendrait bouleverser l'économie générale du projet de PLU. Pour rappel, l'ensemble de la consommation foncière du projet de PLU est d'environ 6 hectares donc c'est augmenter la consommation de + de 66%.</p> <p>Pour ces motifs, la demande du pétitionnaire ne peut être retenue.</p> <p>Le zonage sera cependant retravaillé au regard de l'EBC et des potentialités agricoles :</p> <p>La parcelle inscrite au RPG (en bleu) sera maintenue en zone agricole et sortie du périmètre de l'EBC.</p> <p>Le reste de la propriété, moins favorable à l'activité agricole (pente supérieure à 11%) et avec des boisements significatifs (intéressant pour la faune) sera reclassé en zone Naturelle.</p> 
CD09 : BOREL Jean-Victor :	<p>A rencontrer des difficultés d'accès à la version dématérialisés des documents arrêtés du PLU.</p> <p>Demande à savoir s'il était le seul à avoir rencontré des difficultés.</p>	<p>M. BOREL est le seul à avoir connu ces difficultés. Les documents du PLU arrêté étaient disponibles en version dématérialisée sur le site internet de la commune. Le PLU était également à disposition sur un poste informatique en mairie et une version papier était également disponible en mairie.</p> <p>Une permanence était également ouverte un samedi matin pour les personnes travaillant en semaine et ne pouvant pas se rendre en mairie aux horaires d'ouverture.</p> <p>Il est dommage que M. BOREL ne se soit pas manifesté plus tôt, les services de la commune auraient pu lui venir en aide.</p>
CD10 : NEL Rosa, ROSA Bernard, SEMIOLI Guylaine	<p>Demandent le retrait d'un Espace Paysager Protégé sur les parcelles C 196, 198, 199 et 200 du lotissement La Pinède car elles sont déjà occupées par des installations et aménagements liés aux habitations existantes.</p>	<p>AVIS FAVORABLE</p> <p>L'EPP du PLU concerne un boisement significatif du quartier des Rabinets. Celui-ci concerne des fonds de parcelle et est compris, en partie, en zone d'aléa feu de forêt fort.</p>

		 <p>Cependant, après un nouveau diagnostic plus précis, il s'avère qu'il y a une absence d'enjeux. Compte tenu des aménagements et installations présentés sur ces fonds de parcelles l'EPP sera revu afin d'éviter les parcelles du lotissement.</p> <p>La constructibilité y sera conditionnée en fonction de l'accessibilité, de la défendabilité face au risque feu de forêt (présence de cuve notamment) etc...</p>
<p><u>CD11</u> : M. & Mme DELAGEBAUDEU F (C137)</p> <p><u>CD12</u> : VILALLONGUE Luc (C113)</p> <p><u>CD13-CD14</u> : KAMMERLOCHE R Laurie & M. & Mme SANTINI (C139)</p>	<p>Demandent le classement de la totalité de leur parcelle en zone U du PLU.</p> 	<p>AVIS FAVORABLE</p> <p>Une partie de ces parcelles étant comprise dans un secteur d'aléa feu de forêt identifié comme fort, elles avaient été classées en zone N, inconstructible par le PLU.</p>  <p>Cependant un permis de construire a été octroyé sur la parcelle C253, avant l'arrêt du PLU (croix bleue sur la carte ci-dessus), créant alors une situation de dent creuse au cœur de l'urbanisation pour les secteurs non bâtis des parcelles C113, C137 et C139 notamment.</p> <p>083-218300895-20260105-PLU02-AR Date de télétransmission : 05/01/2026 Date de réception préfecture : 05/01/2026</p>


		<p>De plus, après visite sur les lieux, les nouveaux aménagements, accès et le défrichement de la parcelle de la nouvelle maison permettent de limiter les risques ainsi que la défendabilité face aux incendies pour les parcelles situées au sud</p> <p>C'est pourquoi, la totalité des parcelles C113, C137 et C139 sera reclassée en zone UDa. La constructibilité sera alors conditionnée en fonction de l'accessibilité, de la défendabilité face au risque feu de forêt (présence de cuve notamment) en application des mesures de défendabilité imposées par le SDIS83.</p>
--	--	--

Annotation du commissaire enquêteur

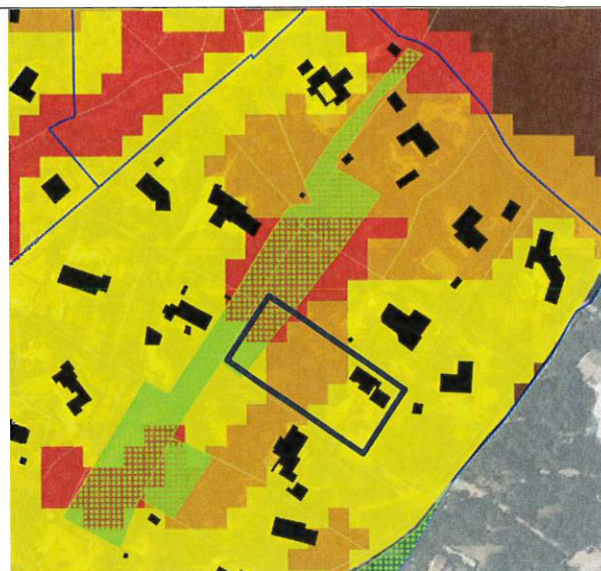
Le commissaire enquêteur enregistre l'approche technique, pragmatique, et parfois défensive dû aux réglementations qui lui sont imposées. La commune entérine

- Une réactivité face aux erreurs de cartographie avec un avis favorable pour la SCI St Hilaire (CD03-04-06) et une correction des Espaces Paysagers Protégés (EPP) (CD10)
- Une fermeté stratégique sur l'urbanisation et les risques avec un refus justifié des extensions majeures (CD07) et une priorité à la sécurité incendie (CD03)
- Un jugement de la commune plus ferme, voire critique, concernant les difficultés d'accès aux documents numériques soulevées par un contributeur (CD09)
- Une vision à long terme sur les projets énergétiques et un soutien constant de la commune.

Courriers

Contributaire	Observation	Réponse de la commune
<p><u>L02</u> : SEMIOLI Guylaine</p>	<p>Demande le retrait d'un Espace Paysager Protégé sur la parcelle C 198 car elles sont déjà occupées par des installations et aménagements liés aux habitations existantes.</p> 	<p>AVIS FAVORABLE</p> <p>L'EPP du PLU concerne un boisement significatif du quartier des Rabinets. Celui-ci se trouve en fond de parcelle et est compris, en partie, en zone d'aléa feu de forêt fort.</p>

Accusé de réception en préfecture
083-218300895-20260105-PLU02-AR
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026



Cependant, compte tenu des aménagements et installations présentent sur ce fond de parcelle, l'EPP sera revu afin d'éviter la parcelle.

De plus, après visite sur les lieux, les nouveaux aménagements, accès et le défrichement de la parcelle et la nouvelle maison permettent de limiter les risques ainsi que la défendabilité face aux incendies pour les parcelles situées au sud.

La constructibilité y sera conditionnée en fonction de l'accessibilité, de la défendabilité face au risque feu de forêt (présence de cuve notamment) en application des mesures de défendabilité imposées par le SDIS83.

L01-L03 :
ROSA Bernard

Demande le retrait d'un Espace Paysager Protégé sur la parcelle C 200 car elles sont déjà occupées par des

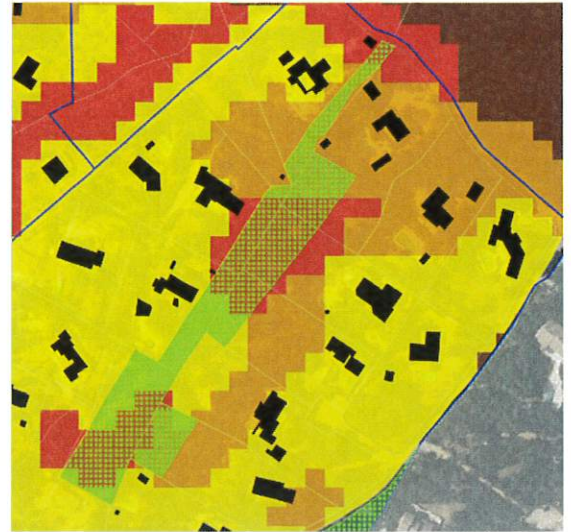
AVIS FAVORABLE

Accusé de réception en préfecture
083-218300895-20260105-PLU02-AR
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

installations et aménagements liés aux habitations existantes.



L'EPP du PLU concerne un boisement significatif du quartier des Rabinets. Celui-ci se trouve en fond de parcelle et est compris, en partie, en zone d'aléa feu de forêt fort.



Cependant, compte tenu des aménagements et installations présentés sur ce fond de parcelle, l'EPP sera revu afin d'éviter la parcelle.

De plus, après visite sur les lieux, les nouveaux aménagements, accès et le défrichage de la parcelle et la nouvelle maison permettent de limiter les risques ainsi que la défendabilité face aux incendies pour les parcelles situées au sud.

La constructibilité y sera conditionnée en fonction de l'accessibilité, de la défendabilité face au risque feu de forêt (présence de cuve notamment) en application des mesures de défendabilité imposées par le SDIS83.



Annotation du commissaire enquêteur



Le commissaire enquêteur valide l'avis favorable aux courriers L1,L2,L3 des citoyens de la commune.


Registre papier



Contributaire	Observation	Réponse de la commune
---------------	-------------	-----------------------

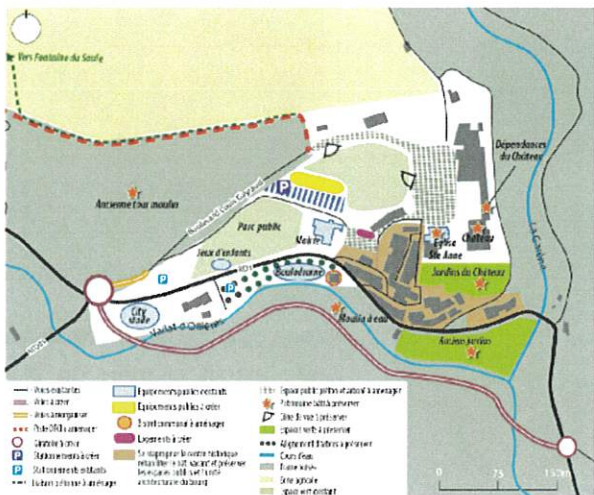
Accusé de réception en préfecture
083-218300895-20260105-PLU02-AR
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

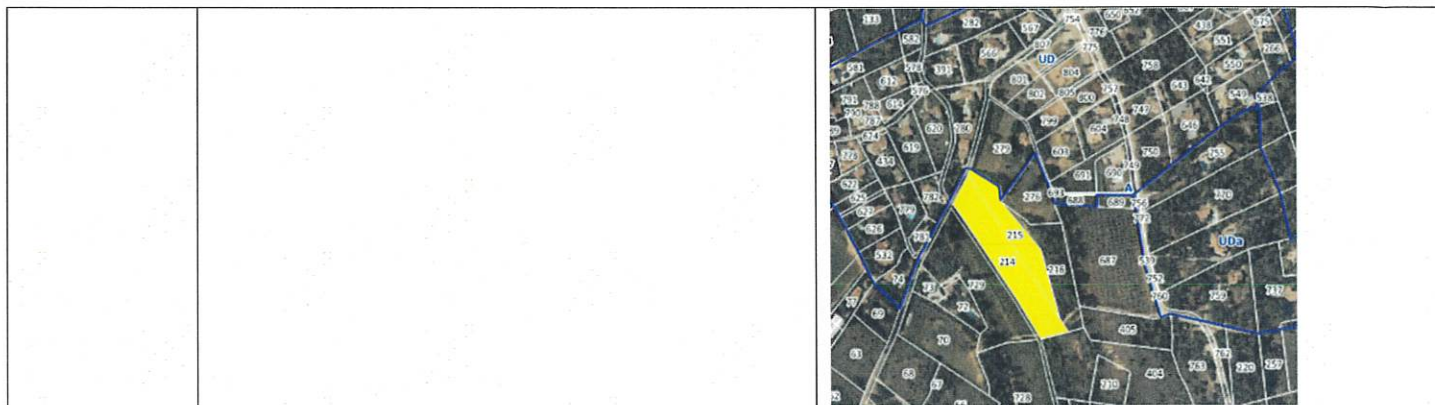
<p><u>RP01</u> :</p> <p>D'ANDREA Janine & LAPASSET Evelyne</p>	<p>Souhaitent connaître le devenir de leurs parcelles respectives (Mme. D'ANDREA : D673-674 & Mme. LAPASSET : D289, 568 et 592) par rapport au zonage du PLU.</p>	 <p>Les parcelles D673-674 et D568-592 sont en zone UD tandis que la parcelle D289 est en zone UDa.</p>
<p><u>RP02</u> :</p> <p>TILMANT Daniel</p>	<p>Souhaite connaître le devenir du chemin des Lavandes.</p> <p>Demande un classement clair de tous les chemins (communaux, privés,...).</p> <p>Demande à ce que la déviation de la RD3 pour le contournement du village se fasse très rapidement.</p>	<p>Le chemin des Lavandes est un chemin privé.</p> <p>Cette question en relève pas de la planification urbaine. C'est un travail que la commune pourrait lancer plus tard qui nécessite des enquêtes de terrains longues.</p> <p>La déviation de la RD3 est planifiée sur le PLU. C'est une intention de la commune mais qui doit être étudiée dans le futur avec les services du Département.</p>
<p><u>RP03</u> :</p> <p>TAIEB Maurice</p>	<p>Souhaite connaître le devenir du chemin de l'Abbaye et du chemin de la Fontaine du Saule.</p> <p>Souhaite connaître le devenir du terrain des Salins du Midi situés en face de son terrain, de l'autre côté du chemin de l'Abbaye.</p> <p>Souhaite connaître la situation de sa parcelle A190 par rapport au PLU.</p>	<p>Il s'agit de chemins communaux.</p> <p>La zone 2AUh du premier arrêt du PLU a été supprimée. Le terrain des Salins du Midi est inconstructible.</p> <p>La parcelle A190 est en zone UDa.</p> 

<p>RP04- CD02 : ROUY Charles DELEIGNE Olivier (EngieGreen)</p>	<p>Sont venus présenter le projet de parc photovoltaïque de La Petite Verrerie.</p>	<p>La commune est favorable au projet, néanmoins, sa réalisation est soumise à la décision du préfet.</p>
<p>RP05 : BARTHELEMY Olivier</p>	<p>Souhaite connaître les normes de constructibilité de sa parcelle B454 au vu de la présence du cours d'eau (impliquant un retrait de 5m par et d'autre de l'axe) et du retrait de 10m à respecter par rapport à l'axe de la RD3.</p>	<p>En appliquant l'ensemble des retraits par rapport au cours d'eau et à la RD3, la surface constructible résiduelle de la parcelle s'élève à environ 4 007 m²</p>  <ul style="list-style-type: none"> Zone constructible en m² Retraits de 4m par rapport aux limites séparatives Retrait par rapport au cours d'eau Retrait de 10m par rapport à la RD3
<p>RP06 : BRUNEL Jean-Christophe</p>	<p>Demande si la surface constructible de sa parcelle (D751) de 11 820 m² se calcul sur l'ensemble de la parcelle ou bien sur la surface constructible, déduction faite des EPP.</p> <p>Souhaite également pouvoir faire un chemin d'accès pour construire à l'arrière de sa parcelle, pour cela il doit traverser un EPP.</p>	<p>Le calcul de l'emprise au sol se fait sur la surface de la parcelle y compris les parties impactées par l'EPP.</p> <p>AVIS FAVORABLE</p> <p>Les dispositions générales du règlement seront modifiées pour permettre les aménagements nécessaires à l'accès ou encore à la sécurisation face aux incendies des futures constructions. Ces voies seront limitées à 3m de large.</p> <p>Les accès existants seront retirés des EPP.</p> 
<p>RP07 : RUEDA Jean-François</p>	<p>Demande le devenir du chemin des Lavandes et du chemin limitrophe à sa parcelle A278.</p> <p>Demande quel est le devenir du projet de déviation de la RD3.</p>	<p>Il s'agit de chemins privés.</p>

		La déviation de la RD3 est planifiée sur le PLU. C'est une intention de la commune mais qui doit être étudiée dans le futur avec les services du Département.
RP08 : BRUNEL Jean-Christophe & BARTHELEMY Olivier	Demandent quel est le devenir des parcelles constructibles desservies par des chemins privés qui font moins de 4m de large.	Le règlement de la zone exige une voie d'accès de 4m pour permettre la construction d'une nouvelle habitation. Compte tenu des possibilités techniques des élargissements de ces voies, le PLU a intégré le classement des habitations existantes concernées par ces voies en zone urbaine. C'est au porteur de projet de projet / propriétaire de justifier de cette largeur au moment du dépôt du permis de construire.
RP09 : RODRIGUEZ Sylvain	<p>Demande le classement de la parcelle D0687 en zone U. Evoque d'éventuels projets d'école ou de logements sociaux.</p> <p>Au sujet de la défendabilité face au risque feu, le contribuable avance que le problème de la borne incendie peut être réglé très facilement.</p> 	<p>AVIS DÉFAVORABLE</p> <p>Ce classement en zone agricole de la parcelle D0687 avait été approuvé par les services de l'Etat lors du premier arrêt du PLU car il s'agit d'un terrain à fort intérêt agricole : planté de chênes truffiers et d'oliviers.</p> <p>Pour rappel, le projet de PLU a été re-arrêté afin de prendre en compte les avis des PPA.</p> <p>Lors de la réunion publique, le propriétaire a discuté, avec la commune (l'adjoint à l'urbanisme présent) en présence du Bureau d'Etude, d'un éventuel projet d'intérêt général qu'il pourrait réaliser sur sa parcelle.</p> <p>Ce projet discuté en mairie avec les élus n'a pas été retenu car si le secteur est intégré au zonage constructible du PLU, cela entraînera une augmentation de la capacité d'accueil et par conséquent, une augmentation de la croissance démographique, déjà remise en cause par le SCoT. Cela entraînera également des problèmes liés à la consommation foncière du PLU.</p> <p>Par ailleurs, le projet de PLU a pour objectif de privilégier la densification des secteurs déjà urbanisés. Prendre en compte la demande du propriétaire et intégrer les secteurs proposés (1,4ha environ) aux zones urbaines, viendrait bouleverser l'économie générale du projet de PLU. Pour rappel, l'ensemble de la consommation foncière du projet de PLU est d'environ 6 hectares donc c'est augmenter la consommation de + de 23%.</p> <p>Pour ces motifs, la demande du pétitionnaire ne peut être retenue.</p>
RP10 : FOUQUET Nicolas	Habitants du lotissement La Pinède, demandent le retrait des EPP sur les parcelles C 196, 198, 199 et 200 et le maintien des EPP sur les parcelles C205 et 207	<p>AVIS FAVORABLE</p> <p>La commune a décidé de retirer les EPP sur les parcelles C196, 198, 199 et 200 (Cf. réponses pages 8 à 10) et maintiendra les EPP sur les parcelles C205 et 207.</p>

<p><u>RP13</u> :</p> <p>ROSA Bernard & SEMIOLI Guylaine</p>	<p>car elles sont déjà occupées par des installations et aménagements liés aux habitations existantes.</p>	
<p><u>RP11</u> :</p> <p>MAHDI Gerard</p>	<p>Demande de réduction de la distance à respecter par rapport aux limites séparatives pour passer de 4m à 3m. Son terrain présente une configuration en bande donc plus long que large et les 4m impacteraient fortement les possibilités de construire.</p>	<p>AVIS FAVORABLE</p>
<p><u>RP12</u> :</p> <p>M. & Mme MAINEULT</p>	<p>Propriétaires de la parcelle C136, demandent pourquoi une partie de leur parcelle a été classée en zone N alors qu'elle était en U dans la première version du PLU arrêté. Ils demandent le reclassement en U d'autant qu'ils ont un projet de permis de construire pour leur fils.</p> 	<p>AVIS FAVORABLE</p> <p>Le déclassement en zone N s'explique par le fait que le terrain est concerné par un aléa feu de forêt identifié comme fort. A noter que lors de la réalisation de la première version du PLU, la carte d'aléa n'avait pas encore été transmise par le Préfet.</p> <p>Compte tenu de la réalité du couvert végétal de la parcelle à savoir très clairsemé et des aménagements déjà existants, la parcelle sera classée en totalité en zone U.</p>

	<p><u>Observations sur l'OAP du centre-bourg :</u></p>  <ul style="list-style-type: none"> - L'espace public piéton - L'emplacement réservé pour ouvrage public (piste DFCI et chemin piéton) - La zone de défrichement 	<p>La piétonisation de la partie nord du boulevard Lou Gayraud sera retirée et le périmètre de l'esplanade revu afin de permettre l'accès aux bâtiments d'activité du Château d'Ollières.</p> <p>ER pour ouvrage public : AVIS FAVORABLE</p> <p>Le ER n°5 pour la piste DFCI sera supprimé car non valide par les services du SDIS et par conséquent l'ER n°9 pour l'aménagement d'un sentier piéton sera également supprimé car il ne peut être sécurisé vis-à-vis du feu de forêt.</p> <p><u>Zone de défrichement</u> : Les zones soumises à autorisation de défrichement sont identifiées par les services de l'Etat et non par la commune. La commune n'a pas le pouvoir de modifier la carte des zones soumises à autorisation de défrichement. Le contribuable peut se rapprocher des services de l'Etat dans le cadre de ses projets.</p>
RP15 : COZ Florian	Est venu présenter le projet d'extension du parc photovoltaïque de Beaumont.	La commune est favorable au projet, néanmoins, sa réalisation est soumise à la décision du préfet.
RP16 : TAIEB Maurice	Souhaite savoir si la parcelle A140 est constructible.	La parcelle n'est pas constructible car soumise au risque feu de forêt fort (Cf. réponse page 4).
RP17 : ABONNEL Frédéric	Demande si les parcelles D214 et 215 seront constructibles.	Dès la première version du PLU, ces parcelles ont été classées en zone agricole en raison de leurs intérêts agricoles. C'est pour cela que la nouvelle version a maintenu le zonage.



Annotation du commissaire enquêteur

La commune montre une volonté d'équilibrer les contraintes réglementaires strictes (risques d'incendie, préservation agricole) avec les réalités du terrain signalées par les habitants. Ainsi la commune a répondu à de nombreuses demandes de précision ou de modification :

- Ajustements du zonage et de la constructibilité. Confirmations de zone : Pour plusieurs parcelles (D673, D674, D568, D592), la commune confirme un classement en zone UD (urbaine), tandis que d'autres comme la D289 ou la A190 sont en Uda ; Prise en compte de la réalité du bâti : dans le cas de la parcelle C136 (RP12), la commune donne un avis favorable pour un reclassement en zone U au lieu de N ; Souplesse réglementaire : La commune accepte de réduire la distance aux limites séparatives de 4m à 3m.

- Gestion des Espaces Paysagers Protégés (EPP) par la flexibilité de la commune face aux erreurs de cartographie environnementale, retrait des EPP

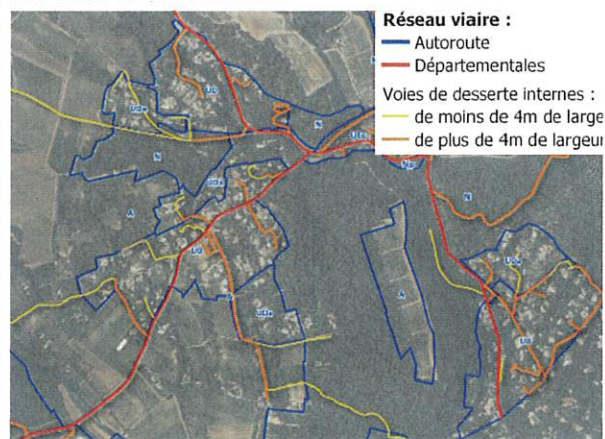
- infrastructures et sécurité incendie ; la commune reste ferme sur les questions de sécurité


- Refus de constructibilité (Intérêt agricole et SCoT). La commune oppose des refus catégoriques lorsque les demandes contreviennent aux orientations générales :
 - Préservation agricole : La demande de classement en zone U de la parcelle D0687 (RP09) est rejetée car le terrain présente un fort intérêt agricole (chênes truffiers et oliviers).
 - Limitation de la croissance : La commune justifie aussi ses refus par la nécessité de ne pas augmenter la "capacité d'accueil" démographique, sous peine d'être en contradiction avec le SCoT et les objectifs de consommation foncière du PADD

- Projets spécifiques (Photovoltaïque) concernant les projets de parcs photovoltaïques (La Petite Verrerie, extension de Beaumont), la commune se déclare favorable

II- RÉPONSE AUX OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Sujet	Observation	Réponse de la commune
I. Logement et Stratégie Urbaine 1. Réhabilitation du bâti vacant :	Quels sont les outils d'accompagnement précis (financiers, opérationnels, ou structures d'aide) qui seront concrètement mis en œuvre , au-delà de la simple mention d'outils généraux (comme l'ANAH) ou de la politique d'accompagnement, pour garantir l'objectif de réhabilitation ?	<p>Il s'agit d'actions et d'opérations indépendantes du PLU que la collectivité devra mettre en place en association avec le service de la communauté d'agglomération Provence Verte Verdon.</p> <p>Une convention a été validée par le Conseil communautaire du 26 septembre 2025 et couvre</p> <p>Accusé de réception en préfecture 083-218300895-20260105-PLU02-AR Date de télétransmission : 05/01/2026 Date de réception préfecture : 05/01/2026</p>

		<p>notamment l'aide à la rénovation de l'habitat privé via l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Elle fixe des objectifs sur 6 ans : 795 logements privés réhabilités dans le cadre du Pacte territorial France Rénov' – PIG 2025-2030.</p> <p>Le service Habitat de l'Agglomération Provence verte pilotera cette délégation, en lien étroit avec les communes, bailleurs, promoteurs, associations et opérateurs locaux. Une instance de copilotage Agglomération–État–ANAH se réunira deux fois par an pour ajuster objectifs et financements.</p>
<p>2. Densification et desserte des quartiers pavillonnaires (Zone UDa) :</p>	<p>Le projet de PLU garantit-il que la totalité des zones UD/UDa constructibles sont desservies par des voies respectant les normes de défendabilité (4m), ou si ce n'est pas le cas, quelles sont les voies spécifiques qui seront effectivement élargies et sécurisées avant toute construction nouvelle dans ces secteurs ?</p>	<p>La majorité des voies d'accès des zones UD et UDa respectent la norme des 4m pour les voies de desserte. Seules certaines voies et chemins privés d'accès à des habitations existantes (ci-dessous en jaune) peuvent ponctuellement être inférieures aux 4m.</p> <p>La commune ne pouvant intervenir sur ces voies privées en impasse, elle n'a pas jugé utile d'inscrire des emplacements réservés en vu de leur élargissement total. Cela ne rentre pas dans le cadre des actions d'intérêt général.</p> <p>C'est aux riverains des voies privées qu'appartiennent les travaux d'élargissement pour respecter la norme de 4m.</p> <p>Compte tenu des possibilités techniques des élargissements de ces voies, le PLU a intégré le classement des habitations existantes concernées par ces voies en zone urbaine.</p> <div data-bbox="957 1299 1564 1736"> <p>Réseau viaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> Autoroute Départementales Voies de desserte internes : <ul style="list-style-type: none"> de moins de 4m de large de plus de 4m de large  </div>

<p>II. Infrastructures et Réseaux (STEP et EAU)</p> <p>1. Relocalisation et financement de la STEP :</p>	<p>Quel est le calendrier prévisionnel détaillé pour la conception, le financement, et la réalisation de la nouvelle STEP ou de la mise en conformité des capacités de traitement, afin d'assurer la sécurité publique et d'éviter une saturation ou une pollution des eaux usées induites par les 99 nouveaux habitants permanents projetés à l'horizon 2035.</p>	<p>La STEP actuelle est prévue pour 450 EH (équivalent habitant). Actuellement, seulement 218 EH sont raccordés.</p> <p>Le projet de PLU à termes (à l'horizon 2035) induira 99 EH supplémentaires.</p> <p>Ainsi, la STEP actuelle est suffisamment dimensionnée pour recevoir l'urbanisation du PLU.</p> <p>Les études récentes des services de l'Etat (Le CEREMA) ont permis de cartographier le risque d'inondation. Il apparaît (ci-dessous encadré en jaune) que la STEP se situe en dehors de l'emprise du risque.</p> <p>C'est ce qui explique qu'aucun projet de délocalisation de la STEP actuelle n'est envisagé à ce jour sur la commune.</p> <p>Le Rapport de Présentation sera rectifié en conséquent</p> 
<p>2. Sécurité de l'alimentation en eau potable (AEP) :</p>	<p>Le PLU projette une augmentation des besoins en eau d'environ 20 m³/jour pour l'horizon 2035 (basé sur 99 habitants supplémentaires).</p> <p>Une analyse prospective et détaillée confirmant la capacité des ressources locales et du raccordement de secours (SCP) à absorber durablement cette augmentation des prélèvements est-elle disponible, en particulier dans le contexte de vulnérabilité accrue due au changement climatique</p>	<p>Les études ont été réalisées par l'ARS qui a conduit le processus de raccordement au réseau SCP. La commune ne dispose pas de ces études.</p>
<p>III. Risques et Environnement (PV et Biodiversité)</p> <p>1. Mesures Compensatoires</p>	<p>Quelles sont les mesures compensatoires (C) spécifiques et quantifiées, définies dans le cadre de la séquence "Éviter, Réduire, Compenser (ERC)", qui seront imposées aux porteurs de projet pour pallier la destruction des habitats et des zones de chasse de ces espèces protégées, compte tenu du</p>	<p>Les mesures ERC sont définies lors de la réalisation de l'étude d'impact relative au dépôt du permis de construire des projets.</p> <p>A ce jour, seul l'étude d'impact du projet de Beaumont été réalisée. Elle conclut à la faisabilité du projet sous condition</p> <div data-bbox="1066 2018 1536 2110"> <p>Accusé de réception en préfecture 06/01/2026 10:56 06/01/2026 10:56 Date de télétransmission : 06/01/2026 Date de réception préfecture : 05/01/2026</p> </div>

<p>pour les Projets Photovoltaïques :</p>	<p>fait que ces détails sont souvent renvoyés à la phase de l'étude d'impact ?</p>	<p>- Le financement et mise en œuvre d'un plan de gestion écologique visant les milieux ouverts situés à proximité du site de projet, pour maintenir en place des conditions favorables aux espèces perturbées par le projet dans un milieu qui tend naturellement à devenir défavorable par la fermeture à l'issue de la déprise agricole.</p> <p>- La mise en îlots de vieillissement de parcelles boisées situées à proximité du site de projet, plutôt que de laisser faire leur exploitation par coupes à blanc comme pratiquées sur le territoire.</p> <p>Le PLU reprendra les éléments de cette étude d'impact qui répondent à la demande de la MRAe.</p> <p>Pour le projet de La Verrerie, les mesures ERC ont été intégrées au PLU et concernent à la fois les volets biodiversité, paysagers et défendabilité face au risque feu de forêt.</p> <p>L'étude d'impact de ce projet n'est pas encore finalisée, aussi, ces mesures de réduction d'impacts à mettre en œuvre seront complétées par l'étude d'impact qui sera déposée au moment du permis.</p>
<p>2. Articulation OLD et Biodiversité :</p>	<p>Où peut-on consulter les spécifications techniques précises de l'adaptation "OLD alvéolaire" ou des pratiques de gestion différenciée de la végétation qui seront acceptées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS), et comment cette approche est-elle articulée avec les prescriptions légales strictes de l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 ?</p>	<p>L'OAP Trame Verte & Bleue reprend dans son axe 3 « l'adaptation des Obligations Légales de Débroussaillage dans le respect d'une meilleure prise en compte de l'environnement » les principes de l'adaptation « OLD alvéolaire ». Elle précise par exemple que les îlots boisés doivent respecter une surface maximale de 20m², espacés d'au moins 5m du reste de la végétation.</p> <p>L'ensemble des dispositions préconisées par l'OAP se fait en conformité avec l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015, à l'exception de la disposition relative à l'élagage des branches basses qui sera corrigée (cf. réponse à l'avis du Département).</p>
<p><u>IV. Patrimoine & Archéologie</u></p> <p>1. Consultation ABF :</p>	<p>Considérant que le patrimoine architectural et paysager est très conséquent dans la commune, le commissaire enquêteur s'attendait à ce que l'avis des ABF soit sollicité pour ce dossier.</p>	<p>L'ABF est consulté par le préfet dans le cadre de la rédaction de son avis. S'il n'y a pas de mention de l'ABF dans cet avis c'est que l'ABF n'a pas émis d'avis. L'ABF n'est pas un PPA indépendant du Préfet.</p>
<p>2. Contraintes archéologiques du Centre-Bourg :</p>	<p>Compte tenu de ces enjeux archéologiques et de l'obligation de transmission des dossiers à la DRAC, une évaluation préliminaire des contraintes et des coûts potentiels induits par les fouilles préventives est-elle disponible ? Ces coûts sont un facteur de</p>	<p>Cela ne relève pas du PLU. Le PLU ne peut pas évaluer les coûts éventuels de la réalisation de telles études. Chaque projet sera soumis au préalable à la DRAC qui seule a le pouvoir de déterminer l'étendue et périmètre d'étude suivant l'importance du projet.</p>

	risque majeur pour la viabilité économique des projets de réhabilitation dans le bâti ancien.	
--	---	--

Annotation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur est satisfait 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.

-Stratégie urbaine et logement : une vision opérationnelle partagée par une collaboration intercommunale forte.

-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))

-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)

-la commune se montre plus défensive, rappelant les limites de l'exercice du PLU et notamment l'avis des ABF et les coûts archéologiques.

III- RÉPONSE AUX OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ET ASSOCIES :

I- Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale MRAe

Evaluation environnementale	La MRAe demande de consolider l'évaluation environnementale sur la consommation d'espace, la ressources en eau, les trames verte, bleue et noire, le paysage, le bruit et la qualité de l'air, l'analyse des zones susceptibles d'être	L'évaluation environnementale sera complétée et consolidée sur les thématiques identifiées (consommation d'espace, ressource en eau, trames, paysage, bruit, qualité de l'air, zones affectées).

Accusé de réception en préfecture
083-218300895-20260105-PLU02-AR
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

	touchées de manière notable.	
Compatibilité avec le SDAGE, le PCAET et le PPA	La MRAe recommande de prendre en compte le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux 2022-2027, le plan climat, air, énergie territorial Provence Verte Verdon 2022-2027 et le plan de protection de l'atmosphère (PPA) du Var – objectifs 2025.	Le projet de PLU a pris en compte le PCAET Provence Verte Verdon, approuvé en 2023, et a justifié de sa compatibilité dans le chapitre 5 du tome 2 du rapport de présentation. Ce chapitre sera complété afin d'intégrer la compatibilité avec les documents approuvés postérieurement au SCoT Provence Verte Verdon, notamment le SDAGE 2022-2027 et le PPA du Var – objectifs 2025. Ces documents ont toutefois bien été pris en compte dans l'élaboration du projet de PLU, même s'ils ne figurent pas encore expressément dans le chapitre concerné
Indicateurs de suivi	La MRAe recommande de revoir et de compléter le dispositif de suivi du projet de PLU afin de le rendre pleinement opérationnel (valeur de référence, valeur cible, organisation et gouvernance...).	Les indicateurs seront revus et complétés dans la mesure des données disponibles et valeurs de référence, afin qu'ils soient plus opérationnels.
Besoin en foncier résidentiel	La MRAe demande de préciser et justifier le besoin en foncier résidentiel	<p>Il est vrai que jusqu'à 2021, la croissance démographique a été plutôt stable.</p> <p>La croissance démographique, entre début 2021 et fin 2024, a été de 1,79%</p> <p>Cependant, depuis 2021, Ollières est devenue une commune très attractive pour les jeunes ménages qui n'arrivent pas à trouver à se loger sur les communes voisines et particulièrement sur la commune de St-Maximin la Ste-Baume (commune centre) dont le foncier s'est raréfié et devenu inaccessible pour les jeunes ménages.</p> <p>Ainsi, depuis début 2021 et fin 2024 (arrêt des travaux du diagnostic du projet du PLU), 28 nouveaux logements (maisons) ont été réalisés et ont engendré 45</p>

		<p>habitants supplémentaires. Cette augmentation de la population rapportée à la population de 2021, induit une croissance de + 1.79%.</p> <p>Le PLU a volontairement limité les possibilités de création de logements dans les poches urbaines existantes afin de contrôler la croissance démographique : la volonté étant de ne pas poursuivre la tendance de 1.79%/an.</p> <p>Cette capacité de densification permet de répondre à une croissance assez limitée 74 logements pour les 10 prochaines années. Ces 74 logements ont été jugés comme permettant de répondre suffisamment aux besoins futurs de la commune sans qu'il y ait besoin d'envisager de nouvelles extensions. Ils pourraient induire une croissance d'environ 1.36% par an, ce qui largement inférieur au 1.79% actuel</p> <p>Il est à noter que parmi les 74 logements potentiels, une 20aines est prévue en réhabilitation du bâti ancien du vieux village.</p> <p>Ainsi, ce ne sont qu'une 50aines (foncier limité à environ 6ha seulement en tout et pour tout) de logements neufs qui pourraient être construits théoriquement, soit ! logements par an au maximum.</p> <p>Ainsi, la volonté de la commune est de poursuivre une croissance plutôt au fil de l'eau.</p>
Ressource en eau	<p>La MRAe recommande de justifier l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et les besoins futurs liés au projet de développement du territoire, en tenant compte des effets du changement climatique.</p>	<p>Le besoin supplémentaire en eau est estimé à environ 20 m³ /jour au regard de la capacité d'accueil du PLU (+99 habitants permanents à l'horizon 2035). Il est indiqué en page 72 du tome 1 du rapport de présentation : « <i>Les services communautaires, en lien avec les représentants de l'Agence Régionale de la Santé (ARS), ont étudié les possibilités de sécurisation, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif, de l'approvisionnement en eau potable de la commune d'Ollières, tout en ayant pour objectif de pallier un potentiel risque de rupture de l'alimentation dès la période estivale 2023. Ainsi, un raccordement sur le réseau Société Canal de Provence en secours et un transfert à la Régie des Eaux de la Provence Verte ont été engagés pour être effectif en 2023.</i> »</p>
Plan du réseau d'assainissement	<p>Dans l'attente de la définition de la zone de sauvegarde, le plan du réseau d'assainissement pourrait indiquer la délimitation de</p>	<p>Le plan du réseau d'assainissement pourrait être modifié pour intégrer la délimitation de la nappe sous réserve de l'accès aux données nécessaires.</p>

	la nappe, afin de maintenir une vigilance sur les dispositifs d'assainissement non collectif qui pourraient impacter la future zone de sauvegarde.	
Trame Verte et Bleue	<p>1°/ La MRAe recommande de compléter la carte de la trame verte et bleue communale par l'identification des réservoirs de biodiversité à préserver ou à remettre en bon état et de compléter le rapport de présentation par la justification des continuités écologiques.</p> <p>2°/ La MRAe recommande de cartographier la trame noire à</p>	<p>Le territoire d'Ollières n'est pas couvert par des réservoirs de biodiversité dit réglementaires (ZNIEFF, Natura 2000). Le Schéma de Cohérence Ecologique de PACA a identifié les espaces boisés du plateau de Pallières couvrant près des trois quarts du territoire comme réservoir de biodiversité à préserver.</p> <p>Dans le SCOT, le plateau boisé de Pallières est identifié comme Cœur de nature et Corridors écologiques.</p> <p>Le réservoir de biodiversité délimité à l'échelle du SRCE et correspondant au plateau boisé de Pallières sera reprécisée à l'échelle du PLU (les constructions existantes y seront exclues). Il correspondra à un réservoir de biodiversité à préserver.</p> <p>Le principal corridor écologique se positionne à l'ouest du village destiné à établir une connexion nord-sud entre la montagne d'Artigues (au nord) et le Mont-Aurélien (au sud). La réalisation d'un passage pour la faune au-dessus de l'autoroute a été dans le sens d'un rétablissement de la continuité écologique. Les corridors écologiques positionnés entre chaque parcs photovoltaïques (à l'est de la commune) sont destinés à éviter tout développement/extension des projets et maintenir au mieux les liaisons écologiques. Ils sont qualifiés comme à préserver.</p> <p>Les deux corridors au sud du village seront qualifiés comme à remettre en bon état. La carte en page 30 du Tome 1 du rapport de présentation sera modifiée.</p> <p>La trame noire sera identifiée à partir de la pollution lumineuse. La carte de la pollution lumineuse issue du site internet avex-asso fait apparaître un halo lumineux autour du village d'Ollières.</p> <p>Les espaces forestiers du plateau de Pallières se situent en dehors des zones soumises à la pollution lumineuse.</p> <p>En matière de pollution lumineuse le PLU a un rôle limité. Il fixe les règles générales d'utilisation des sols, mais ne peut pas réglementer leur gestion. Par conséquent, l</p>

	<p>préserver ou à restaurer :</p>	<p>PLU n'est pas un outil qui permet de réglementer la gestion et l'utilisation de l'éclairage.</p> <p>L'OAP trame verte et bleue précise en page 58 que les projets devront rechercher la mise en œuvre d'un éclairage limité au strict nécessaire (limiter le nombre de zones éclairées) et des dispositifs d'éclairage économiques afin de diminuer l'intensité lumineuse nocturne. Les dispositifs d'éclairage installés, seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas (conformément à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, réduction et limitation des nuisances lumineuses) et d'intensité modérée.</p> <p>La trame noire sera cartographiée comme sous-trame de la trame verte et bleue. La carte en page 30 du tome 1 sera modifiée.</p> <div data-bbox="608 754 1465 1348" data-label="Figure"> </div> <p>SOURCE : avex-asso.fr</p>
OAP du centre-bourg	<p>La MRAe demande d'analyser les incidences de l'aménagement de la zone UEq sur les cônes de vue à préserver identifiés dans l'OAP du centre-bourg et, le cas échéant, prévoir des mesures spécifiques d'intégration des</p>	<p>L'OAP prévoit déjà des mesures spécifiques d'intégration pour les futurs bâtiments d'équipement public par rapport à la préservation des cônes de vue.</p> <p>L'OAP spécifie que l'intégration de futurs équipements publics se fera sur l'îlot à bâtir identifié en partie basse du terrain vierge jouxtant la mairie. Il y est également écrit qu'afin de limiter au maximum la perturbation des cônes de vue, la hauteur maximale du bâti autorisée ne pourra pas dépasser les 4,50 m à l'égout et qu'en dehors de l'emprise de l'îlot à bâtir identifié sur le schéma de l'OAP, les aménagements ne devront pas générer de hauteur.</p> <p>L'OAP sera complétée par une obligation de réalisation d'une étude paysagère permettant de juger de la bonne insertion paysagère des futurs équipements.</p>

	futurs équipements.	
Projets photovoltaïques	<p>La MRAe demande de compléter le rapport par l'analyse des incidences induites par l'aménagement des secteurs de projet en zone Npv de Beaumont et de la Verrerie sur le risque de feu de forêt et le paysage à l'échelle éloignée. Elle demande de quantifier et hiérarchiser les impacts sur le milieu naturel, en prenant compte des effets cumulés, et de revoir les mesures d'évitement et de réduction en faveur des espèces protégées ou patrimoniales, ou à défaut de proposer des mesures de compensation, afin d'atteindre l'objectif d'absence de perte nette de biodiversité.</p>	<p>Les deux projets photovoltaïques ont fait l'objet d'études préalables afin de prendre en compte les différents enjeux :</p> <p>Projet de Beaumont : extension du parc existant</p> <ul style="list-style-type: none">- Etude d'impact sur l'environnement – volet Paysages et patrimonial (<i>Territoires & Paysages</i> – janvier 2025)- Etude de la défendabilité du risque incendie de forêt (<i>MTDA</i> – janvier 2025)- Diagnostic écologique du projet d'extension du parc photovoltaïque (<i>ECOTER</i> - juillet 2024) <p>Projet de La Verrerie : création de parcs</p> <ul style="list-style-type: none">- Etat initial du volet Naturel de l'Etude d'Impact (<i>ECO-MED</i> – avril 2021)- Expertise paysagère (<i>BIOME0</i> – janvier 2023)- Etude de défendabilité risque feu (<i>WARUCENE</i> – mai 2025) <p>Ces études environnementales, paysagères et de défendabilité face au risque feu de forêt ont permis d'identifier les secteurs les plus favorables pour accueillir ces projets.</p> <p>A noter que la surface du projet d'extension du parc photovoltaïque de Beaumont a été réduite à 14,2ha (18ha sur le PLU) après finalisation de l'étude d'impact post arrêt du PLU.</p> <p>Les impacts sur la biodiversité :</p> <p>Beaumont :</p> <p>Les réservoirs de biodiversité identifiés dans le SRADDET ainsi que la zone d'extension du cœur de nature du SCOT ont été pleinement intégrés à l'analyse des enjeux écologiques.</p> <p>Le diagnostic écologique, réalisé en juillet 2024, a permis d'identifier la zone présentant le moins d'enjeux écologiques et sur laquelle pourrait se positionner l'extension du futur parc. La partie au sud-est a été retenue. Composée de chênaies pubescentes, elle présente des enjeux modérés pour les populations d'oiseaux, chiroptères et insectes.</p>

MATONNALS LA CHENE VERT ET GARRIGUES A CISTES
Enjeu Fort - Flore
Habitat de l'union-européenne
Enjeu Fort - Chéniaux
Habitat favorable à la reproduction de la fauvette
péchue, ainsi qu'à d'autres espèces d'oiseaux tels
comme l'égoutte-vert d'Europe, la fauvette ardoise
et le Roussin phéasant.
Enjeu Fort - Insectes et autres arthropodes
Habitat potentiel, mais en voie de dégradation.
Enjeu Modéré - Mammifères
Habitat de la Chéniaux commune.
Enjeu Modéré - Reptiles
Habitat favorable à la Chéniaux de Montpellier, au
Serpent et au Phamodrome d'Édouard.
PROTES (OUEST)
Enjeu Modéré - Flore
Stations de Mécrope gommatis (P) et présence de
Sapin acutifolius (P).
Enjeu Modéré - Mammifères terrestres et
chiroptères
Corridor de déplacement important.
Enjeu Modéré - Insectes et autres arthropodes
Habitat du Darnier de la succession.
CHENAS PIRENÉENS (OUEST)
Enjeu Fort - Insectes et autres arthropodes
Habitat favorable aux insectes et autres arthropodes
sauvages et à d'autres espèces d'oiseaux.
Enjeu Modéré - Chiroptères
Corridor de déplacement important et habitat
d'importance de nombreux chiroptères.
Enjeu Modéré - Chéniaux
Habitat de reproduction de la Tourterelle des bois
et du Pic écorché.
Enjeu Fort - Mammifères
Habitat de l'union-européenne.
**PARC FLEUR AUTOUR DU PARC
PHOTOVOLTAÏQUE**
Enjeu Fort - Reptiles
Habitat du Léopard d'Europe (protection spéciale) et
du Pic écorché.
Enjeu Fort - Insectes et autres arthropodes
Habitat favorable à la Chéniaux de Montpellier, au
Serpent et au Phamodrome d'Édouard.
Enjeu Modéré - Mammifères terrestres et
chiroptères
Corridor de déplacement important et habitat



MATONNALS LA CHENE VERT ET GARRIGUES A CISTES & PÉLOULES, PLATONNALS PARE FLEUR OUEST
Enjeu Majeur - Insectes et autres arthropodes
Habitat, du Crapet à d'autres espèces d'oiseaux, et
d'un cortège d'insectes et autres arthropodes
remarquable (présence de la fauvette ardoise
et le Roussin phéasant).
Enjeu Fort - Chéniaux
Habitat favorable à la reproduction de la fauvette
péchue, ainsi qu'à d'autres espèces d'oiseaux tels
comme l'égoutte-vert d'Europe, la fauvette ardoise
et le Roussin phéasant.
Enjeu Modéré - Flore
Présence de Chéniaux acutifolius (P).
Enjeu Modéré - Habitats
Habitat favorable à la Chéniaux de Montpellier, au
Serpent et au Phamodrome d'Édouard.
Enjeu Modéré - Reptiles
Habitat favorable à la Chéniaux de Montpellier, au
Serpent et au Phamodrome d'Édouard.
PARC FLEUR (EST)
Enjeu Fort - Flore
Stations de Crapet acutifolius et Mécrope gommatis
(P) en bord de parcelle.
Enjeu Fort - Insectes et autres arthropodes
Habitat favorable à un cortège d'insectes
remarquable (présence de la fauvette ardoise, du
Serpent phéasant, du Crapet à d'autres espèces
d'oiseaux, et d'un cortège d'insectes et autres
arthropodes).
Enjeu Modéré - Mammifères terrestres et
chiroptères
Corridor de déplacement important et habitat
d'importance de nombreux chiroptères.
Présence d'arbres à gîte potentiels.
Enjeu Modéré - Chéniaux
Présence d'arbres favorables au Pic écorché.
Habitat de reproduction de la Tourterelle des bois
et du Pic écorché.
Enjeu Modéré - Reptiles
Habitat favorable au Léopard d'Europe et au Phamodrome
d'Édouard.
CHENAS PIRENÉENS (SUD-EST)
Enjeu Modéré - Chéniaux
Habitat de reproduction de la Tourterelle des bois et du Pic
écorché.
Enjeu Modéré - Chiroptères
Habitat de chasse des chiroptères et présence d'un arbre à
gîte potentiel.
Enjeu Modéré - Insectes et autres arthropodes
Habitat favorable aux coléoptères saproxylophes, à d'autres
espèces d'oiseaux, et à d'autres espèces d'arthropodes.

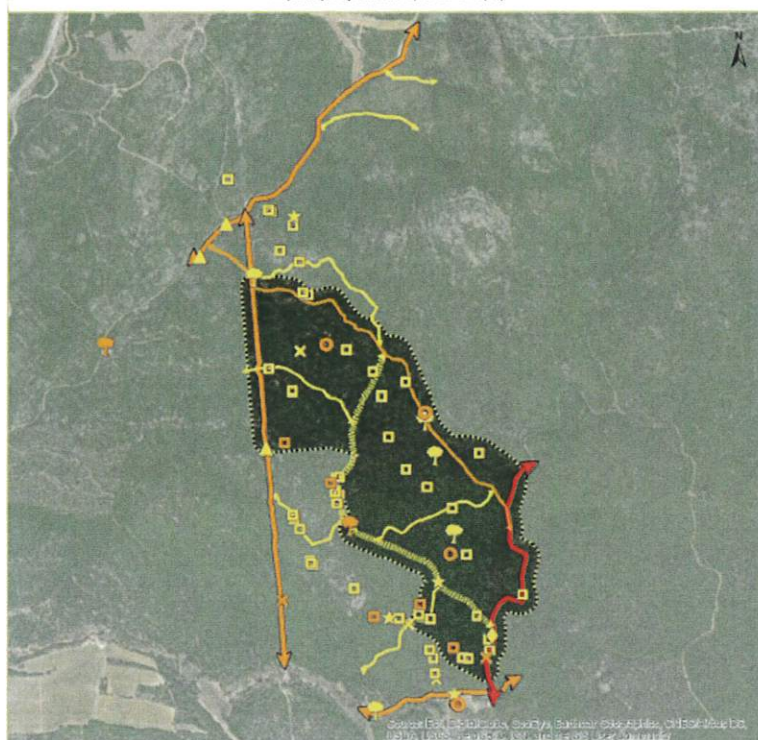


La Verrerie :

L'avis de la MRAe pointe un risque d'impact sur les chiroptères et les insectes. Compte tenu des enjeux identifiés pour les mammifères (voir carte suivante – source VNEI/ECOMED), l'implantation du projet et la déclinaison graphique sur le zonage Npv proposée évite bien les corridors de chasse et de transit à enjeux forts et modérés des chiroptères.

ENJEUX RELATIFS AUX MAMMIFÈRES

Projet de parc photovoltaïque - Ollières (83)



<p>Mammifères terrestres</p> <p>Espèce à E.Z.E. modéré</p> <p>● Genette commune*</p> <p>Espèces à E.Z.E. faible</p> <p>★ Écureuil roux*</p> <p>▲ Indice de présence probable du Loup gris*</p> <p>◆ Hérisson d'Europe*</p>	<p>Habitats d'espèces à enjeu modéré</p> <p>✕ Gîte</p> <p>● Gîte anthropique</p> <p>● Gîte cavernicole</p> <p>● Gîte arboricole</p> <p>Habitats d'espèces à enjeu faible</p> <p>✕ Gîte</p> <p>● Gîte arboricole</p> <p>● Gîte cavernicole</p>	<p>Corridors de chasse et de transit</p> <p>➔ Corridor principal à enjeu fort</p> <p>➔ Corridor principal à enjeu modéré</p> <p>➔ Corridor secondaire à enjeu modéré</p> <p>➔ Corridor secondaire à enjeu faible</p> <p>Corridor de transit potentiel</p> <p>➔ Corridor à enjeu faible</p> <p>□ Zone d'étude 2020</p>
---	---	---

121 - Date zone d'étude
- notice cartographique

Concernant les insectes, l'implantation du projet et la déclinaison graphique sur le zonage Npv proposée évite les enjeux forts et modérés, essentiellement concentrés sur les chemins périphériques situés hors zon Npv (voir carte suivante sur les insectes - source VNEI ECOMED).

Espèces à E.Z.E fort

- Branchiote des garrigues
- Thécia du Frêne
- Triops

Espèces à E.Z.E modéré

- Capricorne de Bonelli
- Caloptène occitan
- Caloptène provençal
- Chirocéphale diaphane
- Diane*

Espèces à E.Z.E faible

- Criquet des friches
- Empuse pennée
- Grand Capricorne*
- Lucane Cerf-volant
- Sylvandre

Habitat d'espèce potentielle à enjeu fort

- Arbre à cavités : Pique-Prune*

Plante-hôtes d'espèces à enjeu modéré

- Hespérie de l'Épiaire
- Hespérie du Marrube
- Proserpine*, Diane*

Habitat d'espèce à enjeu faible

- Chêne à cavités : Grand Capricorne*

Habitat de reproduction d'espèces à enjeu modéré

- Proserpine*, Diane*

Zone d'étude

E.Z.E. : Enjeu Zone d'étude
* espèce protégée

Concernant les boisements qui seraient impactés par le projet, il est important de souligner que le projet inférieur à une surface de 25 ha défrichés impacterait un très faible pourcentage (0,029%) de l'espace classé en cœur de nature au SCOT (environ 85 000 ha dont 22 800 en extension) Le projet est prévu en « extension cœur de nature ».

Par ailleurs, le projet est situé dans des bois de tailles à croissance réduite ou moyenne– source Plan simple de gestion de la Petite Verrerie (2021-2035)

Accusé de réception en préfecture
083-218300895-20260105-PLU02-AR
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026



- Taillis à croissance moyenne de Chêne Pubescent
- Taillis à croissance réduite de chêne Pubescent
- Taillis clair à croissance moyenne de Chêne Pubescent

La défendabilité face au risque feu de forêt :

Beaumont :

La zone Npv dans laquelle s'inscrit le projet est en aléa faible à très fort au regard de la carte d'aléa incendie de forêt de la commune d'Ollières.

Face au risque incendie de forêt, l'étude de défendabilité met en avant la nécessité d'améliorer l'accessibilité externe du projet par la création de plusieurs portails, d'une piste supplémentaire connectée à la DFCI R46 d'une largeur de 5 m, et l'élargissement d'une piste externe (à 6 m). L'étude de défendabilité précise d'autres recommandations à suivre :

- implantation des locaux techniques sur des zones dépourvues de toute végétation sur un rayon de 10 m au moins ;
- implantation de citernes sur des aires de retournement de 200 m² et de profondeur de 8 m minimum.

L'étude de défendabilité conclut que sous réserve du respect des mesures préconisées, les risques subis et induits par le projet seront contenus. Il peut être considéré que le projet n'aggraverait pas le risque incendie de forêt et que sa mise en œuvre semblerait respecter les critères de prévention des incendies de forêt.

Accusé de réception en préfecture
083-218300895-20260105-PLU02-AR
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

La Verrerie :

L'étude de défendabilité a été réalisée par le bureau d'études WARUCENE. Les experts de WARUCENE (Romain Matile, forestier depuis 25 ans, a travaillé pour les services de l'état sur l'aménagement du territoire la prévention des risques d'incendie et la surveillance des massifs et le fondateur-directeur Sébastien Lahaye, Officier pompier pendant 20 ans, Commandant d'Opérations de Secours, Chef de chantier brûlage

Synthèse :

La modélisation de l'aléa subi à l'échelle du site, avant et après projet, montre que le débroussaillage sur 50 mètres de profondeur permet de réduire l'aléa à un niveau globalement faible à très faible sur le site.

Extrait étude warucene en page 15

Synthèse :

L'aléa induit par le fonctionnement du parc photovoltaïque est faible.

Le respect des recommandations du SDIS concernant l'installation et la gestion durable d'un parc photovoltaïque en zone à risque permettra de maintenir à un niveau faible le risque global du projet.

Extrait étude warucene en page 17

Synthèse :

Ce projet permettrait de réaliser et entretenir un réseau d'ouvrages DFCI dans un massif forestier qui en est dépourvu.

Sans être structurant dans la stratégie de DFCI, la réduction de la biomasse sur 40 hectares, permettrait d'atténuer la virulence d'un front de flamme et offrir des opportunités supplémentaires aux services de secours.

et cadre feu tactique, Initiateur des Analystes du feu en France, sont reconnus par les services de l'Etat pour leurs compétences de haut niveau sur le risque incendie. L'étude a pris en compte la nouvelle doctrine SDIS de 2025) et argumente bien sur les aléas induit et subi et conclut que la mise en œuvre des mesures proposées garantit un niveau d'aléa faible. L'OLD a 50 m, compte tenu de l'aléa fort (et non très fort) de la localisation du projet est conforme à la nouvelle doctrine SDIS 2025.

La conclusion du bureau d'études Warucene (en page 32) met en évidence la pertinence des mesures et des aménagements prévus afin de garantir des aléas subis et induits faibles.

Accusé de réception en préfecture
083-218300895-20260105-PLU02-AR
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

La localisation du projet (en 2 entités) avec un défrichement inférieur à 25 ha, des OLD conformes à la doctrine SDIS, la mise aux normes DFCI des pistes d'accès existantes la création de nouvelles pistes supplémentaires et l'apport de nouveaux hydrants judicieusement positionnés, permet de créer les conditions de défendabilité du site et contribue à la défense par les services de secours du massif dans son ensemble

Caractérisation	Analyse du site
Aléa subi	✓ Fort à très fort actuellement ; faible après réalisation des débroussailllements
Aléa induit	✓ Faible
Défendabilité	✓ Accessibilité assurée ✓ Alimentation en eau assurée
Débroussailllements	✓ A réaliser conformément à la réglementation ✓ A suivre en phase travaux
Niveau de risque	✓ Faible à condition de respecter les mesures énoncées

Les impacts sur le paysage :

Beaumont :

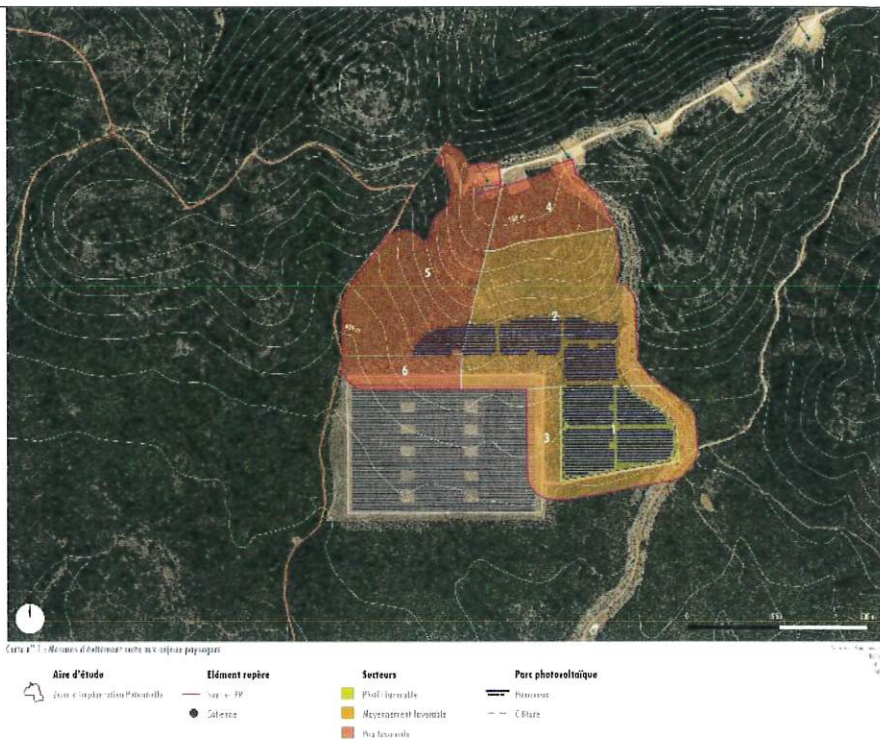
Vis-à-vis du paysage, l'extension telle que projetée (périmètre de la zone Npv) s'inscrit dans un secteur moyennement favorable à l'est et plutôt favorable à l'ouest. Il est relativement plat, en continuité avec le parc photovoltaïque existant, au second plan depuis le bassin visuel de la montagne Sainte-Victoire.

Les secteurs peu favorables au titre du paysage (4,5,6) sont évités. Ils correspondent :

4 - au relief le plus marqué de la ZIP en contact avec les éoliennes. Il est fortement perceptible dans le paysage.

5 - au relief ondulé le plus perceptible depuis la montagne Sainte-Victoire. Les panneaux photovoltaïques peuvent présenter des décrochés et une répartition qui complexifient la lecture du projet et impactent le paysage.

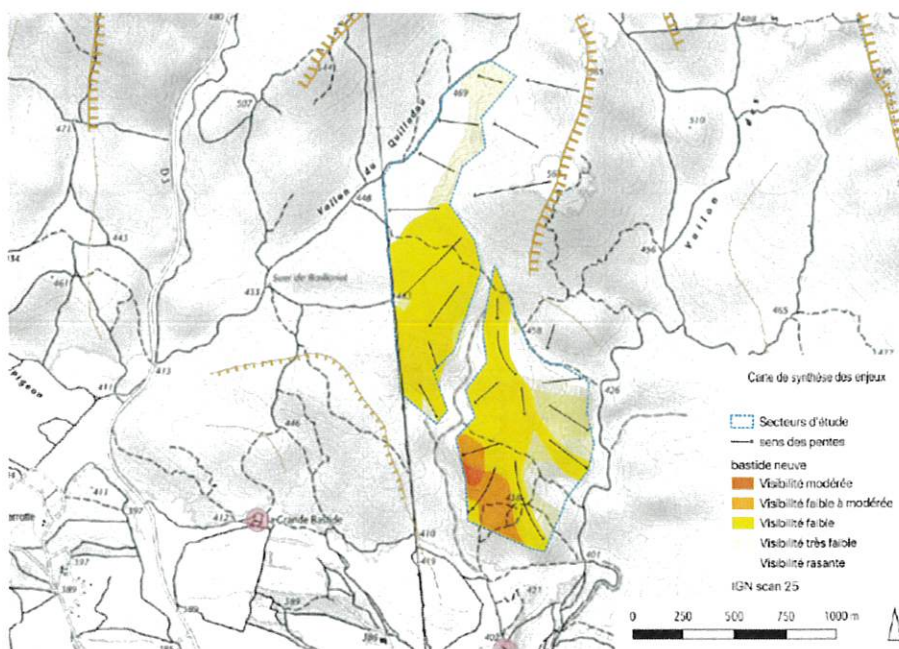
6 - à l'OLD du parc photovoltaïque existant, il permet d'éviter une continuité de panneau et offre un espace de respiration.



(source : *Territoires & Paysages*, janvier 2025)

La Verrerie :

Une étude des visibilité a été conduite aboutissant à la mise en évidence du très faible à faible enjeux du projet sur les divers points de vue habités (voir carte suivante – source *BIOMEIO*)



Accusé de réception en préfecture
083-218300895-20260105-PLU02-AR
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Un complément d'étude avec photomontage des points de vue du grand paysage sera intégré au PLU afin de démontrer la faiblesse des enjeux depuis les sites emblématiques ; ainsi que des cartes d'inter-visibilités venant compléter le travail photographique déjà réalisé depuis les lieux habités d'Ollières.

Les mesures ERC :

Beaumont :

Les mesures ERC ont été intégrées au PLU et concernent à la fois les volets biodiversité, paysagers et défendabilité face au risque feu de forêt, Cf. Evaluation Environnementale du Tome 3, page 24 du PLU arrêté.

Ces mesures seront complétées par l'étude d'impact récemment réalisée (annexée à la présente), dans le cadre du permis de construire déposé, auprès du Préfet du département du Var, le 18/08/2025 (toujours en cours d'instruction).

Cette étude d'impact conclut à la faisabilité du projet sous condition de compensations :

- Le financement et mise en œuvre d'un **plan de gestion écologique** visant les milieux ouverts situés à proximité du site de projet, pour maintenir en place des conditions favorables aux espèces perturbées par le projet dans un milieu qui tend naturellement à devenir défavorable par fermeture à l'issue de la déprise agricole.
- La mise en **îlots de vieillissement de parcelles boisées situées à proximité du site de projet**, plutôt que de laisser faire leur exploitation par coupes à blanc comme pratiquées sur le territoire.

Le PLU reprendra les éléments de cette étude d'impact qui répondent à la demande de la MRAe.

La Verrerie :

Les mesures ERC ont été intégrées au PLU et concernent à la fois les volets biodiversité, paysagers et défendabilité face au risque feu de forêt.

L'étude d'impact de ce projet n'est pas encore finalisée, aussi, ces mesures de réduction d'impacts à mettre en œuvre seront complétées par l'étude d'impact qui sera déposée au moment du permis.

Accusé de réception en préfecture
083-218300895-20260105-PLU02-AR
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

		<p>A noter que les 2 sites (Beaumont et Verrerie) de développement de parcs photovoltaïques ont fait l'objet de validation par le préfet du Var dans le cadre de la planification des Zones d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAE nR). Cette planification a été actée notamment par une délibération du conseil municipal de la commune d'Ollières en date du 21 février 2024.</p> <p>Il ne s'agit que de propositions de site d'étude puisque tout projet devra être confirmé lors du dépôt du permis de construire qui nécessite la réalisation d'une étude d'impact.</p> <p>→ A noter que le projet de PLU donne des possibilités d'étude et non une autorisation. Les permis des parcs photovoltaïques sont des permis octroyés par le Préfet uniquement si l'étude d'impact sur l'environnement le permet.</p>
--	--	--

Annotation du commissaire Enquêteur

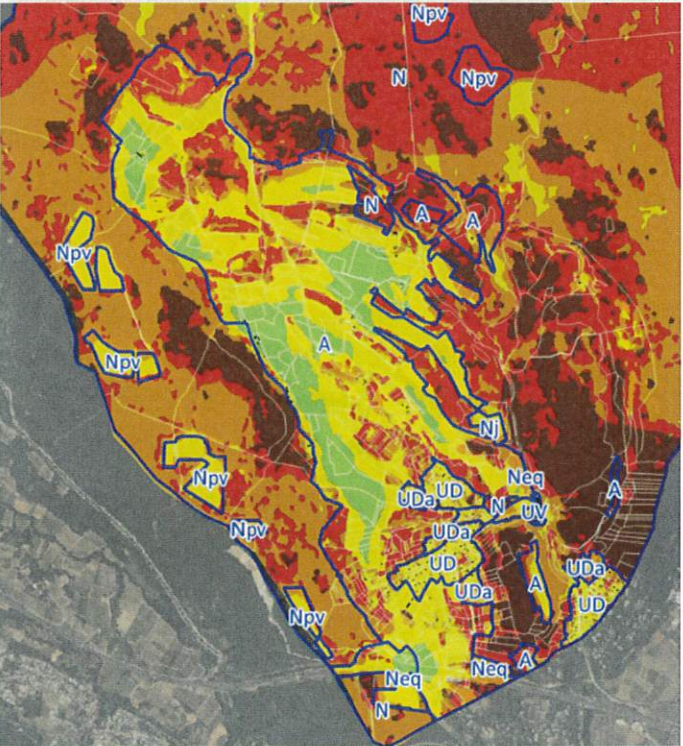
La réponse aborde plusieurs thématiques clés, notamment la nécessité de consolider l'évaluation environnementale sur des aspects tels que la ressource en eau, les trames écologiques (verte, bleue et noire), et la justification du besoin en foncier résidentiel face à la croissance démographique récente. 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. Le commissaire enquêteur enregistre les positions de la commune sur ce PLU par des explications claires apportant également les corrections, compléments. La commune apporte sur les projets photovoltaïques des compléments probants que le commissaire enquêteur entérine.

II- Avis DDTM

Afin de rédiger son avis, la DDTM a consulté des services de l'Etat, des établissements publics nationaux, des entreprises publiques / concessionnaires de services publics (ARS, Académie de Nice, Aviation civile (DGAC), SDIS 83, ONF, INAO, RTE, ENEDIS, NATRAN et Société du Canal de Provence) ainsi que et la collectivité territoriale de la Métropole Aix-Marseille.

Partie concernée	Observation	Réponse de la commune
PLH	Conforter la justification de la compatibilité du PLU avec le PLH 2020-2025	Le PLH de la Provence Verte prévoyait pour la période 2020-2025 la construction de 20 nouveaux logements sur le territoire d'Ollières. Or, comme expliqué dans le rapport de présentation (p.96), la commune fait état de 28 nouveaux logements depuis le 1 ^{er} janvier 2021 (permis de construire). L'objectif du PLH a été atteint avant l'élaboration du PLU. Aujourd'hui le PLH arrive à expiration au moment de l'arrêt du PLU.
Prise en compte du risque incendie feux de forêt	Recommande de ne pas annexer au PLU le PAC feux 2024 pour ne pas entacher la sécurité juridique du PLU, la commune n'étant pas couverte par un PPRIF.	Le PAC sera retiré des annexes du PLU.

Accusé de réception en préfecture
083-218300895-20260105-PLU02-AR
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

	<p>OAP densification des quartiers pavillonnaires qui identifie des secteurs de densification concernés par l'aléa moyen à très fort : pas recommandé</p> <p>Projet photovoltaïque de La Verrerie qui n'est pas compatible avec le risque incendie subi et induit par le projet. Au regard des enjeux environnementaux : compléter la justification du choix de localisation.</p> <p>En zone N et A : autoriser seulement les extensions de moins de 20m² car aléa feu de forêt allant de moyen à très fort</p>	<p>L'élaboration de cette OAP s'est faite après concertation avec les services du SDIS83 qui ont indiqués qu'il était possible de densifier ces secteurs sous réserve d'augmenter et de renforcer leur défendabilité car ce sont des secteurs qui s'inscrivent dans un milieu urbanisé.</p> <p>Une étude sur le risque feu de forêt a été réalisée et prise en compte par le PLU. Elle conclut à une réduction de l'aléa subi grâce à un certain nombre d'aménagements qui accompagneront le projet et notamment de par la réalisation de voies de desserte aux normes DFCI, ainsi que le renforcement de la capacité en eau du secteur de projet avec 4 nouveaux hydrants supplémentaires.</p> <p>Ces aménagements du parc photovoltaïque viennent renforcer la défendabilité du massif, aujourd'hui insuffisante.</p> <p>L'étude d'impact à réaliser dans le cadre de la demande de l'autorisation de création du parc, affinera les études déjà réalisées et les complètera.</p> <p>Les zones A et N ne sont pas totalement comprises dans les zones d'aléa feu de forêt moyen à très fort. De nombreux secteurs d'aléa allant de faible à très faible subsistent (cf. secteurs en vert et jaune sur la carte ci-dessous). Il est déjà mentionné dans les dispositions générales (page21) que les extensions en zone d'aléa feu de forêt allant de moyen à très fort sont limitées à 20m².</p> 
<p>Prise en compte des risques inondations, technologiques et miniers</p>	<p>Recommande d'ajouter aux "zones susceptibles d'être inondées" de la planche zonage risque, les zones susceptibles d'être inondées du DCS et de l'AZI</p>	<p>La précision de la carte du DCS n'est pas suffisante pour la mettre à l'échelle du PLU c'est pourquoi elle se trouve en annexe. Seule la carte annexée au PLU a une valeur réglementaire, elle ne peut pas être retraduite à l'échelle du PLU.</p> <p>Il en est de même pour l'AZI dont la donnée SIG n'a pas la même projection que le cadastre.</p>

	<p>Imposer la réalisation d'étude hydraulique également pour les zones identifiées par l'étude Exzeco car cette étude n'a pas de valeur réglementaire.</p> <p>Préciser dans quelles zones les prescriptions interdisant les établissements sensibles s'applique (Exzeco et/ou autres zones)</p> <p>Mesurer les marges de recul par rapport aux cours d'eau par rapport au haut de la berge et non par rapport à l'axe du cours d'eau</p> <p>Dans le cadre du risque minier : Interdiction de tous travaux dans l'emprise de la concession à compléter pour prévoir des dérogations soumises à la réalisation d'études spécifiques, notamment pour les infrastructures et les équipements publics...</p>	<p>Intégrer ces deux documents sur la planche des risques poserait des problèmes d'interprétation.</p> <p>La planche de zonage des risques ne sera pas modifiée étant donné que l'AZI et les zones susceptibles d'être inondées du DCS ne seront pas intégrés à la planche.</p> <p>Le règlement sera rectifié afin de prendre en compte cette observation qui s'inscrit dans les préconisations du PAC en pages 67-68 relative à la limitation des ruissellements à la source, objectif de l'étude EXZECO. Une étude hydraulique est déjà préconisée pour déroger à l'obligation de surélévation du plancher habitable de 0.80m.</p> <p>Le règlement précise déjà que seule l'enveloppe EXZECO (=zones susceptibles d'être inondées par écoulement des eaux de pluie lorsque la superficie drainée est supérieure à 1 km²), représentée sur le règlement graphique est soumise à des prescriptions particulières.</p> <p>Le règlement sera clarifié afin de rendre plus explicite cette disposition.</p> <p>Aujourd'hui il est impossible de définir les limites des berges car ce n'est pas régulier : il faudrait un relevé topographique sur tout le territoire. La méthode appliquée depuis toujours et validée par les services du pôle risque s'applique à partir de l'axe du cours d'eau car seuls le cours d'eau est cartographié sur l'IGN et non les berges.</p> <p>Le règlement sera complété pour prendre en compte cette observation.</p>
Biodiversité	Effets cumulés avec les parcs photovoltaïques	<p>Les effets cumulés avec les parcs existants seront complétés pour l'extension du parc de Beaumont dont l'études d'impacts est en cours.</p> <div data-bbox="1056 2018 1535 2114"> <p>Reçu en préfecture 083-218300895-20260105-PLU02-AR Date de télétransmission : 05/01/2026 Date de réception préfecture : 05/01/2026</p> </div>

	<p>existants qui ne sont pas justifiés > sinon rechercher des sites ayant un impact écologique moindre et reclasser les zones de projets en N</p> <p>Indicateurs de suivis (Tome 2 page 91) concernant la thématique Biodiversité absents du projet à compléter.</p>	<p>Concernant les parcs de La Verrerie, ces effets seront étudiés dans le cadre de l'étude d'impact au moment de la demande d'autorisation de construire.</p> <p>Le rapport de présentation sera complété pour prendre en compte cette observation.</p>
Gestion des eaux pluviales	<p>Demande de préciser le règlement pour la méthode de calcul du volume de rétention des eaux pluviales : d'autres méthodes doivent être mises en œuvre selon la doctrine MISEN pour tous les projets soumis à la loi sur l'eau au titre de l'article R.214-1 du CE.</p>	<p>Le règlement sera complété pour prendre en compte cette observation.</p>
Mis à jour du Rapport de présentation	<p>Compléter les évolutions législatives après 2018</p> <p>Compléter le résumé non-technique sur la base du R.151-3 du CU.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété pour prendre en compte cette observation.</p> <p>Le rapport de présentation sera complété pour prendre en compte cette observation.</p>
OAP	<p>Demande de compléter les OAP pour prendre en compte les contraintes techniques et environnementales des lieux prévus pour la réalisation des ouvrages dans le cadre du contournement du village</p> <p>Préciser dans l'OAP mobilité "qu'au regard des caractéristiques altimétriques et de</p>	<p>L'OAP qui concerne principalement la déviation du village et l'OAP « mobilité ». Elle sera complétée par l'obligation de réalisation d'une étude technique et environnementale lors de la mise en œuvre du projet.</p>

	topographie il sera nécessaire de réaliser des études de faisabilité, notamment concernant les aménagements piétons le long de la RD3"	L'OAP sera complétée pour prendre en compte cette observation.
Zonage	<p>Justification insuffisante de l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination : ajouter un descriptif du bâti existant et de la vocation initiale</p> <p>Erreur matérielle : remplacer parcelle D 728 par B 728 dans la liste des changements de destination</p> <p>Servitude non altius tollendi à mentionner dans la justification des choix du RP et à mentionner dans l'OAP du centre-bourg. Annexer l'acte notarié de cette servitude au PLU.</p>	<p>Un descriptif du bâti existant ainsi que de la vocation initiale, lorsqu'elle est connue ont déjà été réalisés et intégrés au PLU (Cf. 4.4- Liste des changements de destination).</p> <p>Le numéro de la parcelle sera corrigé.</p> <p>Il s'agit d'une règle de gabarit et pas d'une servitude privée du code civil. Le terme « non altius tollendi » du code civil sera remplacé par « limitation de hauteur ».</p>
Annexes	Plan des annexes sanitaires anciens : les actualiser afin de mieux correspondre aux réseaux collectifs existants	Actuellement, il n'existe pas d'annexes mises à jour. Le PLU pourrait être mis à jour lorsque l'actualisation de ces annexes sera disponible.

Annotation du Commissaire Enquêteur

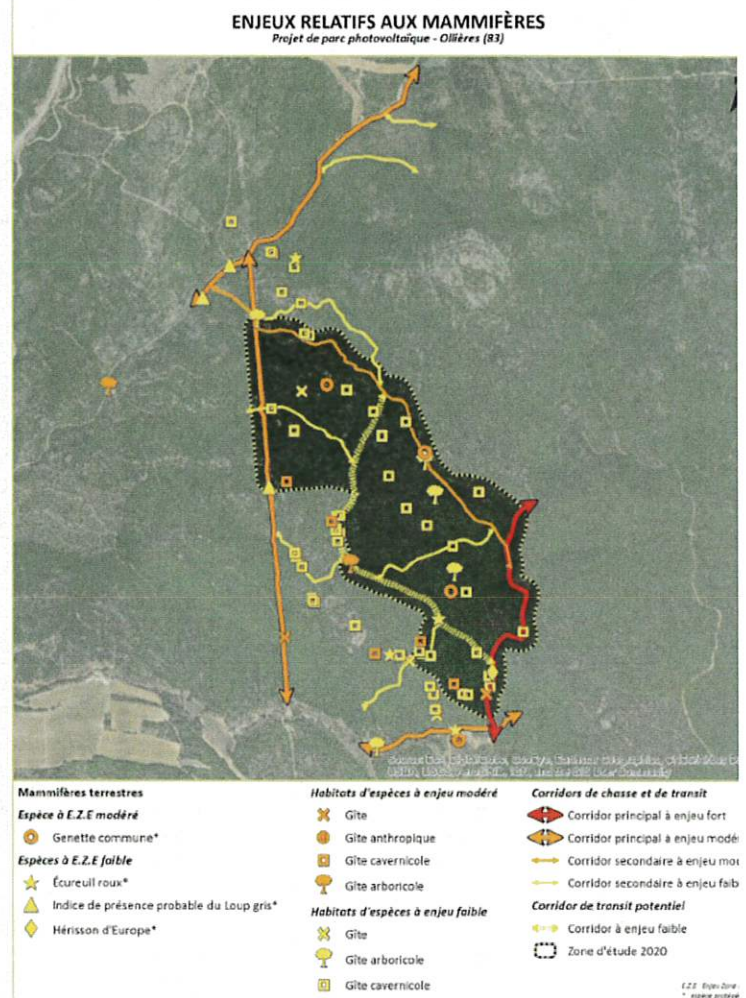
Le commissaire Enquêteur peut s'appuyer probablement sur la pertinence des justifications techniques et légales apportées par la commune (risques d'inondation/incendie, compatibilité SIG) et la vérification que les engagements pris par la commune (retrait du PAC, compléments au rapport de présentation, rectification du règlement) sont suffisants pour lever les réserves de la DDTM qui se confirmeront à l'appui de mises à jour, de compléments, rectifications certifiés par les réponses de la commune.

III- Avis du Syndicat Mixte Provence Verte Verdon

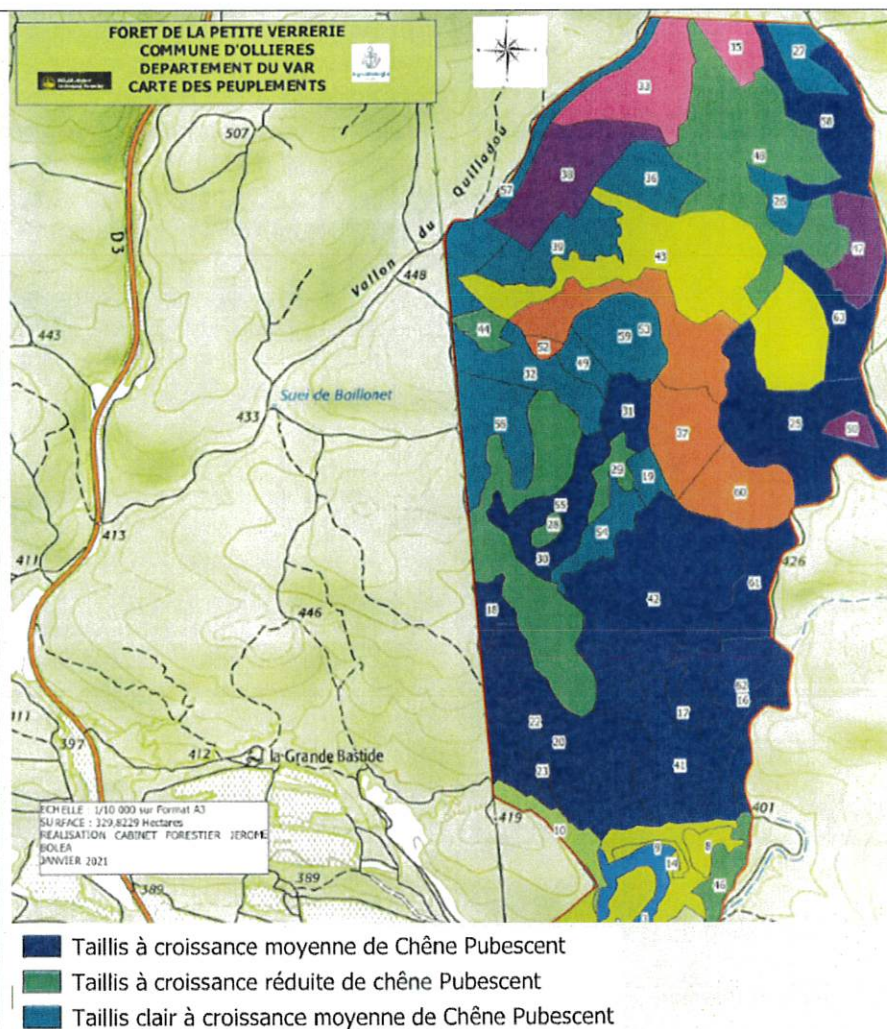
Sujet	Observation	Réponse de la commune
-------	-------------	-----------------------

Accusé de réception en préfecture
083-218300895-20260105-PLU02-AR
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

L'avis de la MRAe pointe un risque d'impact sur les chiroptères et les insectes. Compte tenu des enjeux identifiés pour les mammifères (voir carte suivante – source VNEI ECOMED), l'implantation du projet et la déclinaison graphique sur le zonage Npv proposée évite bien les corridors de chasse et de transit à enjeux forts et modérés des chiroptères.



Concernant les insectes, l'implantation du projet et la déclinaison graphique sur le zonage Npv proposée évite les enjeux forts et modérés, essentiellement concentrés sur les chemins périphériques situés hors zone Npv (voir carte suivante sur les insectes - source VNEI ECOMED).



Taux de croissance démographique

Le Syndicat Mixte Provence Verte Verdon **remet en cause le taux de croissance** retenu par le PLU qui conduit à une programmation de logements dépassant l'équilibre visé par le SCoT en termes de croissance démographique : 0,7%/an pour le SCoT contre 1,36%/an pour le PLU.

Il est vrai que jusqu'à 2021, la croissance démographique a été plutôt stable. Cependant à partir de cette date, elle a atteint 1,79%/an, nettement au-delà de 0.7%/an du SCoT

Ainsi, depuis début 2021 et fin 2024 (arrêt des travaux du diagnostic du projet du PLU), 28 nouveaux logements (maisons) ont été réalisés et ont engendré environ 45 habitants supplémentaires. Cette augmentation de la population rapportée à la population de 2021, induit une croissance de + 1.79%.

Cette hausse s'explique par le fait qu'Ollières est devenue une commune très attractive pour les jeunes ménages qui n'arrivent pas à trouver à se loger sur les communes voisines et particulièrement sur la commune centre de S Maximin la Ste-Baume (commune centre) dont le foncier s'est raréfié et devenu inaccessible pour les jeunes ménages.

Le PLU a volontairement limité les possibilités de création de logements dans les poches urbaines existantes afin de contrôler la croissance démographique : la volonté étant de ne pas poursuivre la tendance de 1.79%/an. Cette capacité de densification permet de répondre à une croissance assez limitée : 74 logements pour les 10 prochaines années. Ces 74 logements ont été jugés comme permettant de répondre suffisamment aux besoins futurs de la commune sans qu'il y ait besoin d'envisager de nouvelles extensions. Ils pourraient induire une croissance d'environ 1.36% par an, ce qui largement inférieur au 1.79% actuel.

Il est à noter que parmi les 74 logements potentiels, une 20aines est prévue en réhabilitation du bâti ancien du vieux village.

Ainsi, ce ne sont qu'une 50aines (foncier limité à environ 6ha seulement en tout et pour tout) de logements neufs qui pourraient être construits théoriquement, soit **5 logements par an au maximum**.

Ainsi, la volonté de la commune est de poursuivre une croissance plutôt au fil de l'eau.

Il s'agit d'un taux de croissance intermédiaire entre les projections de croissance identifiées par le SCoT sur le territoire Provence Verte Verdon (1,44%/an en moyenne à l'horizon 2035) et la croissance observée lors de la décennie précédente sur le territoire de la communauté d'agglomération (1,28%/an en moyenne entre 2010 et 2021).

Accusé de réception en préfecture
083-218300895-20260105-PLU02-AR
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

		L'application d'un taux de croissance de 0,7%/an freinerait la dynamique en cours sur le territoire et entraînerait à terme, le déclin de cette commune rurale. A noter également que ce chiffre avancé de 0,7%/an pour le territoire d'Ollières, n'est pas mentionné dans le document du SCoT.
Consommation d'ENAF	Le Syndicat Mixte Provence Verte Verdon demande de recalculer la consommation d'ENAF en intégrant les projets de centrales photovoltaïque au sol > total de 49,9ha (projet photovoltaïque + habitat) contre une possibilité de consommation fixée à 25,6ha par la loi Climat	<p>Dans le respect de la doctrine de la préfecture du Var, le PLU n'autorise les centrales photovoltaïques dans les zones Npv qu'à la condition qu'elles ne créent pas d'artificialisation -ni de consommation- en répondant aux critères du décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023.</p> <p>Les collectivités ont en effet la possibilité de les déduire de leur consommation d'ENAF dans le cadre de leurs documents de planification et d'urbanisme, si leur installation respecte les modalités fixées par le décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace au titre du 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, ainsi eu son arrêté d'application du même jour.</p> <p>L'OAP « production d'énergie renouvelable » spécifie également que sont autorisées les centrales photovoltaïques sous réserve qu'elles ne génèrent pas de consommation de l'espace au sens de l'Arrêté ministériel du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers</p> <p>Pour rappel : les secteurs dédiés aux parcs photovoltaïques sur le PLU ont été proposés par les services de l'Etat dans le cadre de la planification des Zones d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAE nR). Cette planification a été actée notamment par une délibération du conseil municipal de la commune d'Ollières en date du 21 février 2024 à la demande du Préfet du Var.</p> <p>Il ne s'agit que de propositions de site d'étude puisque tout projet devra être confirmé lors du dépôt du permis de construire qui nécessite la réalisation d'une étude d'impact</p>

Annotation du Commissaire Enquêteur

Le commissaire Enquêteur reconnaît 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 : *le projet de PLU donne des possibilités d'étude et non une autorisation. Les permis des parcs photovoltaïques sont des permis octroyés par le Préfet uniquement si l'étude d'impact sur l'environnement le permet.*

IV- Avis NaTran

Partie concernée	Observation	Réponse de la commune
Rapport de présentation	<p>Demande de mentionner les des deux types de Servitudes d'Utilité Publique (SUP) : SUP d'implantation I3 et SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1. (cf. annexes de l'avis).</p> <p>Les moyens mis en œuvre pour tenir compte du risque industriel & transport de matières dangereuses devront être exposés dans le choix de développement de la commune.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété pour prendre en compte cette observation.</p> <p>Le projet de la commune est de privilégier un développement au sein des secteurs urbanisés et d'éviter les zones agricoles et naturelles et notamment les secteurs de <u>risque TMD liés au gazoduc et oléoduc</u>.</p>

Accusé de réception en préfecture
083-218300895-20260105-PLU02-AR
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

PADD	Demande de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics dans les zones d'effets des servitudes I1 des ouvrages de transport de gaz haute pression.	Il sera rappelé dans le PADD qu'il faudra veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics dans les zones d'effets des servitudes NaTran.
Règlement	1°/ Demande de rappeler la présence des ouvrages NaTran dans les dispositions générales et les prescriptions qui y sont liées. 2°/ Demande d'autoriser à la construction les équipements d'intérêt collectif et de service public dans chaque zone traversée par un ouvrage NaTran,	Le règlement sera complété pour prendre en compte cette observation. Cette possibilité est déjà admise en zone A (agricole) où est localisée la servitude Natran. Elle pourrait être étendu aux autres zones mais sous conditions de justifier l'absence d'impacts sur l'environnement des habitants pour les zones d'habitat.
Plan de zonage	Demande de faire apparaître les zones d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation des ouvrages NaTran (SUP1 de la servitude I1).	La donnée est déjà représentée sur la planche des SUP et a été extraite du Géoportail. Cependant, au-delà d'une certaine échelle la donnée disparaît. C'est pour cela que la SUP n'est visible que sur l'encadré à petite échelle.
Changements de destination	Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des ouvrages de transport de gaz et de leurs SUP. Il convient d'éviter la création de zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages NaTran et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.	Aucun changement de destination n'est prévu par le PLU dans le périmètre des SUP NaTran. Aucune zone U ou zone AU ne se trouve dans le périmètre des SUP NaTran.
Espaces Boisés Classés,	La présence d'une canalisation et de sa servitude d'implantation, <i>non-aedificandi</i> et <i>non-sylvandi</i> , libre de passage, ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé, haies ou éléments végétaux protégés.	Une vérification du périmètre des EBC sera réalisée afin d'éviter d'éventuels secteurs traversés par la canalisation et sa SUP.
Liste des SUP	Le détail de la servitude d'implantation I3 doit être rappelé en précisant la largeur de la zone nonaedicandi et non-sylvandi de la canalisation. Les distances et le détail de la servitude I1 (SUP 1/2/3 relatives à la maîtrise de l'urbanisation) mérite d'être ajoutés sur la liste des SUP.	La liste officielle des SUP est transmise par le Préfet. Le PLU a pris en compte la liste transmise. Néanmoins, la liste pourrait être complétée pour prendre en compte ces éléments.

Annotation du Commissaire Enquêteur

Le commissaire enquêteur acte les réponses appropriées de la commune de cette entreprise « acteur de référence » des réseaux qui acheminent les gaz de la transition énergétique.

V- Avis ONF

Partie concernée	Observation	Réponse de la commune
		<div> Accusé de réception en préfecture 083-218300895-20260105-PLU02-AR Date de télétransmission : 05/01/2026 Date de réception préfecture : 05/01/2026 </div>

Rapport de présentation	<p>1°/ Demande de mentionner la forêt publique présente sur le territoire communal et exposer les points principaux de l'aménagement forestier, particulièrement en ce qui concerne les orientations de gestion (maintien des corridors écologiques, des espaces de nature dans les zones urbaines et adaptation des OLD).</p> <p>2°/ Rappeler qu'en forêt communale, toute occupation est soumise à l'avis de l'ONF afin de vérifier la compatibilité des installations avec l'aménagement forestier (art R214-19 du code forestier).</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété pour prendre en compte ces éléments.</p> <p>Le rapport de présentation sera revu pour prendre en compte cette observation.</p>
Annexe	Insérer la carte des forêts relevant du régime forestier en annexe du PLU "à titre informatif" (carte jointe à l'avis)	La carte transmise sera intégrée en annexe du PLU

Annotation du Commissaire Enquêteur

La commune revoit et intègre les observations de l'ONF ,c'est parfait.

VI- Avis Communauté d'Agglomération Provence Verte

Partie concernée	Observation	Réponse de la commune
PADD	<p>Page 8-Déchets : corriger Communauté d'Agglomération "de la Provence Verte" à la place de "Provence Verte Verdon"</p> <p>Page 9-ressource en eau : corriger Communauté d'Agglomération "de la Provence Verte" à la place de "Provence Verte Verdon"</p> <p>Page 21-objectifs chiffrés : corriger SCoT "Provence Verte Verdon" à la place de "de la Provence Verte"</p>	Le nom de l'intercommunalité sera rectifié.
Règlement	La CAPV émet des recommandations d'ordre réglementaire ne remettant pas en cause le projet de règlement du PLU.	Ces recommandations seront étudiées et éventuellement intégrées au règlement s'elles sont conformes à l'objectif du projet de PLU.
Rapport de Présentation Tome 1	Partie 4.2 : Demande une analyse plus fine des impacts des centrales photovoltaïques existantes en matière d'aménagement de l'espace en qualité de retour d'expérience pour les projets futurs.	Les autorisations de création de parcs photovoltaïques sont soumises à étude d'impact. C'est dans cette étude, plus détaillée et plus fine que le document de planification urbaine (PLU) que l'on retrouvera l'impact réel du projet d'aménagement final retenu par le maître d'ouvrage ainsi que les retours d'expérience sur lesquels le projet s'est appuyé.
Rapport de Présentation Tome 2	<p>Paragraphe 4.2.3 : relatif à la consommation foncière et la compatibilité avec la loi Climat et résilience : la CAPV considère que les futurs parcs photovoltaïques entraîneraient une consommation de l'espace forestier.</p> <p>Paragraphe 5.1 : Nuancer l'information selon laquelle le territoire Provence Verte Verdon est autosuffisant à</p>	Cf. Réponse avis du SCoT, page 32.

Accusé de réception en préfecture
083-218300896-20260106-PLU02-AR
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

	<p>seulement 9% de sa consommation énergétique globale → le territoire Provence Verte Verdon est autosuffisant à + de 84,9% en matière d'énergie électrique (source Enedis 2024 Bilan Mon territoire Provence Verte Verdon).</p>	<p>Le rapport de présentation sera revu pour prendre en compte cette observation.</p>
OAP	<p>Centre-bourg :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Déviation de la RD3 qui viendrait masquer complètement le village > un aménagement de ralentissement disposé sur la RD3 sera plus bénéfique sur le dynamisme de la commune. - Piste DFCI "à aménager" qui n'est pas répertoriée au PIDAF en vigueur - partie 4 : "De manière à limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, ces espaces piétons et espaces de stationnement seront préférentiellement perméables" > élément non repris dans l'article 14 Stationnement des dispositions générales du règlement <p>Production d'énergie renouvelable :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pourrait faire l'objet d'une OAP sectorielle plutôt que thématique pour mieux contraindre les espaces liés au développement des énergies renouvelables. - Dispositions liées à la défendabilité de ces parcs qui doivent se référer impérativement aux recommandations établies par le SDIS 83 (décembre 2024) <p>TVB : Classer le corridor écologique longeant le cours d'eau "La Garène" en NCo (Naturel Corridor-écologique) pour favoriser la préservation de la ripisylve. De manière générale faire de même pour les éléments de la TVB du SCoT</p>	<p>La portion de la RD3 du village est sinueuse et étroite, compliquant la circulation des véhicules et notamment des poids-lourds et constitue un risque permanent pour les habitants du village.</p> <p>La déviation prévue par le PLU se situe en contrebas de la RD actuelle donc elle ne masquerait pas le village bien au contraire, elle va permettre son ouverture aux habitants, particulièrement pour ceux venant des autres quartiers, qui pourront y accéder en toute sécurité. Cette sécurisation de la RD pourrait permettre de créer des activités et donc de l'attractivité le long de la RD.</p> <p>L'objectif du PLU est de planifier de nouvelles voies afin de renforcer la sécurité du village et permettre ultérieurement leur création. Il s'agit de planifier, de prévenir et de renforcer.</p> <p>Cette possibilité sera étudiée en fonction des différentes zones du PLU.</p> <p>En ce qui concerne l'extension du parc de Beaumont, son extension a déjà été détaillée et intégrée à l'OAP « énergie renouvelable » car le projet était suffisamment avancé pendant la rédaction du PLU.</p> <p>En revanche, pour les autres projets du secteur de La Verrerie, il n'y a pas de projet précis pour l'instant, il n'est donc pas possible de créer une OAP.</p> <p>Pour rappel les OAP pour la création de parcs photovoltaïques ne sont pas obligatoires.</p> <p>L'OAP sera complétée et renverra aux dispositions de défendabilité des parcs photovoltaïques recommandées par le SDIS83.</p> <p>La mise en place de ce sous-zonage sera étudiée.</p>

Annotation du Commissaire Enquêteur

Le commissaire enquêteur acte les réponses de la commune à l'Agglomération Provence Verte par les modifications apportées au PLU et pour l'OAP, la déviation prévue par le PLU se situe en contrebas de la RD actuelle donc elle ne masquerait pas le village et l'objectif du PLU est de planifier de nouvelles voies afin de renforcer la sécurité du village. Enfin l'extension du parc de Beaumont, son extension a déjà été détaillée et intégrée à l'OAP. En revanche, pour les autres projets du secteur de La Verrerie, il n'y a pas de projet précis pour l'instant,

Accusé de réception en préfecture
083-218300895-20260105-PLU02-AR
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026


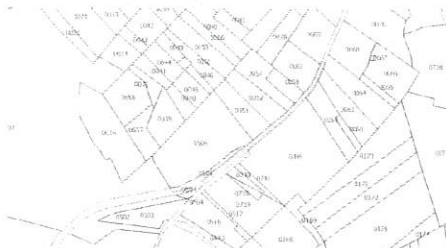
VII- Avis Département

Avis favorable sous réserve de prendre en compte les observations suivantes :

Partie concernée	Observation	Réponse de la commune
Patrimoine archéologique	Tome 1 du RP, p.37 : pourrait être évoqué le patrimoine archéologique non classé, riche de 26 sites archéologiques identifiés dans la commune à ce jour --> se rapprocher de la DRAC	La commune se rapprochera de la DRAC et le rapport de présentation sera complété sous réserve d'avoir accès aux données.
Nuisances sonores	Tome 1 du RP, p. 64 : Faire apparaître la bande soumise à obligation d'isolation acoustique de la RDN7	La bande soumise à obligation d'isolation acoustique de la RDN7 est mentionnée sur la carte classement sonore des infrastructures routière dans le RP, page 64 d Tome 1. De plus, elle est également reportée sur la cartographie du zonage réglementaire.
Déchets	Tome 2 du RP, p. 67 : corriger "plans départementaux d'élimination des déchets" par "plan de prévention et de gestion des déchets (PRPGD) inclus dans le SRADET"	La dénomination sera corrigée.
OAP « densification des quartiers pavillonnaires »	<p>Demande de mentionner que "le règlement départemental de voirie, disponible sur le site internet var.fr, fixe des dispositions relatives aux accès des propriétés riveraines sur les routes départementales : autorisations de voirie, restrictions, prescriptions d'aménagement.</p> <p>Le Département recommande de limiter les accès directs sur les RD et de privilégier le regroupement des accès sur des voies secondaires."</p>	<p>L'OAP sera complétée pour prendre en compte cette demande.</p> <p>Cette recommandation sera traduite dans l'OAP.</p>
OAP « Trame verte et bleue »	<p>Demande de préciser que les OLD sont prioritaires par rapport aux préconisations de l'OAP, en particulier pour la mise à distance des végétaux et la suppression des continuités végétales qui pourraient propager le feu</p> <p>Demande de corriger l'axe 3 "adaptation des OLD dans le respect d'une meilleure prise en compte de l'environnement", car les préconisations formulées contredisent l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015</p>	<p>L'OAP sera complétée pour prendre en compte cette observation.</p> <p>Seule la disposition relative à « l'élagage des branches basses » diffère de l'arrêté du 30 mars 2015. Cette disposition sera revue afin d'être conforme à l'arrêté.</p>
Règlement : Article 4 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations	P. 8 : demande de mentionner le règlement départemental de voirie, disponible sur le site var.fr, qui fixe les droits et obligations du Département et des propriétaires riverains des RD.	Le règlement du PLU renverra au règlement départemental de voirie.
Règlement : Article 12 – Equipements techniques	P.12 : demande d'ajouter que l'implantation des locaux de déchets reste soumise à un avis du gestionnaire de voirie et à la délivrance d'une permission de voirie, qui donnera les prescriptions techniques à mettre en œuvre par le demandeur	Le règlement sera complété pour prendre en compte cette observation.
Règlement : Article 16 – Dispositions relatives à la gestion et à la réduction du ruissellement urbain	<p>P.15 : Demande de préciser que ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements du réseau routier départemental, qui restent soumis à la loi sur l'eau.</p> <p>Suggestion d'intégration de la phrase "En bordure d'une RD, les propriétaires riverains devront respecter les dispositions du règlement</p>	Le règlement sera complété pour prendre en compte cette observation.

Accusé de réception en préfecture
083-218300895-20260105-PLU02-AR
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

	départemental de voirie en matière d'écoulement des eaux pluviales"	
Règlement : Article 22 – Les alignements d'arbres	P.19 : Demande de rappeler que les alignements d'arbres doivent respecter les prescriptions du règlement départemental de voirie	Le règlement sera complété pour prendre en compte cette observation.
Règlement : Article 29 – Présomption de prescription archéologique	<p>P. 26 : Demande de :</p> <p>- corriger l'adresse de la Direction régionale des affaires culturelles - Service régional de l'archéologie : Bâtiment Austrelitz, 21 allée Claude Forbin, CS 80783, 13625 Aix-en-Provence Cedex 1.</p> <p>- rappeler les principales règles applicables sur l'ensemble de la commune, y compris en dehors des zones de présomption archéologique, en application du livre V titre II du code du patrimoine : > toute découverte fortuite de vestige archéologique doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Service régional de l'archéologie,</p> <p>> les travaux et aménagements suivants sont soumis à une évaluation préalable par la Direction régionale des affaires culturelles : zone d'aménagement concerté et lotissements affectant une superficie supérieure à 3ha, aménagements et ouvrages soumis à étude d'impact, travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du code du patrimoine, et travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques,</p> <p>> pour anticiper les éventuelles prescriptions archéologiques et les intégrer dans l'organisation de leur opération, les porteurs de projet peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation d'urbanisme, saisir la Direction régionale des affaires culturelles afin qu'elle examine si le projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (article R523-12 du code du patrimoine).</p>	<p>L'adresse de la DRAC sera corrigée.</p> <p>Le règlement sera complété pour prendre en compte cette observation.</p>
Règlement : Article UEq 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	P.49 : Demande d'imposer un retrait de minimum 5m par rapport à l'alignement des routes départementales	Le règlement pourrait prendre en compte cette observation.
Règlement : Article UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	P.54 : Demande d'imposer un retrait de minimum 10m par rapport à l'alignement des routes départementales	<p>Un retrait minimal de 10m a déjà été imposé pour la RD3, voie principale qui traverse le territoire.</p> <p>Pour les RD « secondaires », de moindre trafic, ce retrait a été abaissé à 5m également car elles traversent des quartiers d'habitation où l'urbanisation est déjà existante dans la bande de 5m.</p>

ER n°1 – Elargissement de la RD3	Souhaite conserver l'ER uniquement d'après le schéma fourni : 	L'emprise de l'ER sera modifiée pour correspondre à la demande du Département
ER n°2 – Elargissement de la D203	Souhaite conserver l'ER uniquement d'après le schéma fourni : 	L'emprise de l'ER sera modifiée pour correspondre à la demande du Département
ER n°4 / 5 – Création de giratoire et ER n°7 – Déviation de la RD3	En l'absence de projet, demande la suppression des ER ou bien leur inscription au bénéfice de la commune	Ces ER seront inscrits au bénéfice de la commune.

Annotation du Commissaire Enquêteur

L'interprétation générale des réponses de la commune d'Ollières à l'avis du Département du Var est celle d'une acceptation quasi systématique des 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. Et donc la réponse de la commune est 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.

VIII- Avis DGAC

Consulté par la DDTM dans le cadre de la rédaction de son avis (**pas d'observation**).

IX- Avis DSDEN

Accusé de réception en préfecture
083-218300895-20260105-PLU02-AR
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Consulté par la DDTM dans le cadre de la rédaction de son avis. Emet un avis **favorable (pas d'observation)**.

X- Avis ENEDIS

Consulté par la DDTM dans le cadre de la rédaction de son avis (**pas d'observation**).

XI- Avis INAO

Consulté par la DDTM dans le cadre de la rédaction de son avis (**pas d'observation**).

XII- Avis Métropole Aix-Marseille

Consulté par la DDTM dans le cadre de la rédaction de son avis sur les **projets de création et extension de parcs photovoltaïques : défavorable**

Observation	Réponse de la commune
Volet <i>Biodiversité</i> > Zones d'implantation des nouvelles CPS non compatibles avec la présence de certaines espèces protégées	<p>L'évaluation environnementale et l'étude d'impact spécifique au projet de Beaumont, mettent en place des mesures d'évitement et de réduction de l'impact sur la biodiversité.</p> <p>Plusieurs mesures voire scénarii ont été étudiées pour limiter l'impact (situation à proximité du périmètre OLD du parc existant de Beaumont pour réduire l'augmentation de la zone à débroussailler, calendrier adapté aux périodes de reproduction de la faune et de la flore, mise en œuvre d'un chantier « propre » afin d'éviter toute propagation des travaux sur les franges, etc...).</p>
Volet <i>Continuité écologique</i> > Vient fragmenter le corridor écologique entre Calanques, Ste Baume, Etoile-Garlaban et Ste Victoire	<p>La Métropole Aix-Marseille fait référence à un corridor qui a été étudié dans le cadre d'études spécifiques menée par le PNR de la Ste Baume sur les continuités écologiques entre les parcs des Calanques, Etoile-Garlaban, Sainte-Baume et Ste Victoire : https://www.pnr-saintebaume.fr/wp-content/uploads/sites/4/2021/12/Rapport-methodologique_PNRSB_V3_chartee_BD.pdf</p> <p>Cette étude a pour objectif d'identifier les enjeux qui constitueront une base de réflexion pour la définition d'un corridor écologique entre ces quatre grands massifs naturels. Ainsi, elle doit être complétée par des études spécifiques pour chaque territoire pour la définition des corridors écologiques.</p> <p>Extrait de l'étude page 74 :</p> <p>Enfin, cette analyse reste une modélisation, basée sur des données présentant des biais, soumise à des choix (d'espèces, de renseignement des traits de vie). Elle permet de faire ressortir des zones à enjeux pour le fonctionnement des continuités écologiques au sein et entre les massifs de la Sainte-Baume, de la Sainte-Victoire, des Calanques, de l'Etoile et du Garlaban. Sur certaines zones à enjeux, l'analyse pourrait être complétée par des relevés de terrain et/ou par une analyse plus fine.</p> <p>Le PLU est un document à l'échelle communale et il a étudié les enjeux écologiques à cette échelle. Il a pris en compte les corridors identifiés par le document hiérarchiquement supérieur (SCoT) et a définis à l'échelle du territoire les corridors écologiques qui le traversent. Il est beaucoup plus précis que la cartographie générale de l'étude mentionnée par la Métropole Aix-Marseille.</p> <p>Dans tous les cas, il convient de souligner que sur les 6 espèces étudiées par le PNR, une seule a été aperçue sur le territoire de la commune. Ainsi, les investigations des écologues dans le cadre de la réalisation du PLU et spécifiquement sur les secteurs de projets de CPS, sont plus précises.</p> <p>A noter que l'étude de la Métropole n'a pas de portée juridique pour s'imposer directement au PLU de la commune.</p>
Volet <i>Paysages</i> > Il est reproché aux projets de CPS d'être potentiellement visible	<p>L'avis de la Métropole souligne bien l'impact limité voire inexistant des secteurs des projets de CPS depuis les principaux axes routiers et de manière générale depuis les sites immédiats et ou rapprochés.</p>

Accusé de réception en préfecture
083-218300895-20260105-PLU02-AR
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

depuis les cimes des montagnes Ste Victoire et Ste Baume.	<p>Il est tout à fait évident que des vues depuis les cimes des montagnes permettent de voir non seulement les secteurs de projet mais la totalité du territoire.</p> <p>Il est rappelé que les projets ont fait l'objet d'études paysagères poussées et proposent des aménagements qui permettent notamment de réduire les Co visibilité depuis les sites éloignés.</p>
---	---

Annotation du Commissaire Enquêteur

En synthèse, 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 en s'appuyant sur l'exhaustivité de ses propres études et en rappelant que, malgré l'avis défavorable de la Métropole, la décision finale sur les projets photovoltaïques revient à l'autorité préfectorale, après vérification des études d'impact environnemental.

XIII- Avis RTE

Partie concernée	Observation	Réponse de la commune
Plan de servitudes	Demande d'intégrer aux annexes du PLU les SUP affectant l'utilisation du sol que constituent les ouvrages électriques codifié I4 suivant : liaison aérienne 225 000 Volts, liaison souterraine 63 000 Volts, liaison souterraine Hors-Tension et Poste de transformation 225 000 et 63 000 Volts	Les annexes du PLU seront complétées pour prendre en compte cette observation.
Liste des servitudes	Demande de mettre au sein de la liste des servitudes l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux : RTE Groupe Maintenance Réseaux Côte d'Azur, Chemin de la gare de Lingostière-06205 NICE CEDEX 3	La liste des servitudes sera complétée pour prendre en compte cette observation.
Règlement : dispositions générales	Demande d'indiquer que "Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des "équipements d'intérêt collectif et services publics" (4° de l'article R,151-27 du CU) et entrent au sein de la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées" (4° de l'article R. 151-28 du CU). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des "constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics" (4° de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations)	Les dispositions générales du règlement du PLU autorise déjà, dans son article 11, la construction des équipements nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés.

Accusé de réception en préfecture
083-218300895-20260105-PLU02-AR
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Partie concernée	Observation	Réponse de la commune
Prise en compte de l'aléa et du risque feu de forêt	Demande de modifier la règle pour les annexes et extensions en zone N et A : seulement 20m ² supplémentaires (en une fois) seront autorisés.	Déjà pris en compte dans le PLU : Cf. réponse avis DDTM page 21.
Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)	Un paragraphe sur la DECI pourrait être intégrée dans le règlement en précisant que la DECI a vocation à protéger prioritairement tout type de construction et non spécifiquement les massifs forestiers	Le règlement a une portée réglementaire, cette information pourrait être introduite dans le rapport de présentation.

XVI- Avis CDPENAF

Avis **favorable sous réserve** de prendre en compte les observations suivantes :

Partie concernée	Observation	Réponse de la commune
Règlement	Revoir la définition de l'exploitation agricole selon la base de la rédaction proposé par la Chambre d'Agriculture dans sa suggestion de règlement de la zone agricole	La définition d'exploitation agricole de la Chambre d'Agriculture est déjà annexée au règlement du PLU.
	Attribuer la sous-destination "agricole" aux logements de fonction des exploitants afin d'en garantir la pérennité	OK
	Réduire la hauteur maximale des annexes en zone agricole de 4 à 3,5m sauf impossibilité techniques	Ok
	Limiter l'emprise au sol des annexes à 50m² selon les recommandations de la suggestion de règlement	Ok

Accusé de réception en préfecture
083-218300895-20260105-PLU02-AR
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

	de la zone agricole de la Chambre d'Agriculture	
--	--	--

Annotation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur acte la prise en compte des observations de la CDPENAF

XVII- Avis Chambre d'Agriculture

Avis favorable sous réserve de prendre en compte les observations suivantes :

Partie concernée	Observation	Réponse de la commune
Rapport de présentation	Demande de justifier la consommation de zones A notamment au travers des OAP	La consommation de zones agricoles a été justifiée dans le rapport de présentation : page 42 du Tome 2. Elle est également justifiée dans les OAP : page 56 relative à l'OAP Trame Verte et Bleue.
	Erreur matérielle page 103 : SAU de 398 ha en 2020 dans le graphique contre 474,8 ha dans le texte	Le rapport de présentation sera corrigé.
	Demande de valoriser les friches agricoles.	Le PLU permet la valorisation des friches agricoles par un classement en zone A. Ce classement permettra la reconquête des friches agricoles ainsi que le développement des exploitations agricoles sur le territoire communal.
Règlement	Demande de revoir la définition de l'exploitation agricole selon la base de la rédaction proposé par la Chambre d'Agriculture dans sa suggestion de règlement de la zone agricole	La définition d'exploitation agricole de la Chambre d'Agriculture est déjà annexée au règlement du PLU.
	Demande d' attribuer la sous-destination "agricole" aux logements de fonction des exploitants afin d'en garantir la pérennité	Ok
	Demande de réduire la hauteur maximale des annexes en zone agricole de 4 à 3,5m sauf impossibilité techniques	Ok
Changement de destination	Demande de remplacer les photos satellites des bâtiments par des photos vues de face	La liste des changements de destination sera complétée pour prendre en compte cette observation.
EBC	Demande à ce qu'en zone A, soient retirés des EBC les boisements ne	En zone A, seuls les boisements ayant un intérêt écologique et paysager ont été classés en EBC. Par conséquent, leur suppression remettrait en cause la trame verte et/ou bleue à protéger du PLU.

Accusé de réception en préfecture
083-218300895-20260105-PLU02-AR
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

	correspondant pas à des ripisylves	
ER	Demande de revoir les ER 2 et 9 : doivent limiter au maximum les impacts qu'ils pourraient engendrer sur la zone agricole et doivent emprunter des routes ou chemins d'exploitations déjà existants	L'ER n°2 correspond à un élargissement de la départementale RD203 qui d'ailleurs va être revu à la baisse à la demande du Département. L'ER n°9 correspond à la création d'un cheminement piéton le long de la RD3 et ne traverse pas de terrains agricoles et/ ou cultivés, il s'inscrit en lisière d'un boisement.

Annotation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur accueille avec satisfaction l'opinion favorable globale de la chambre d'agriculture, tout en soulignant 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. Le texte approuve les efforts de la municipalité pour réintégrer des terrains cultivés dans les zones protégées et valoriser le 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.

II-4 LA RENCONTRE AVEC MONSIEUR LE MAIRE D'OLLIERES

Plusieurs conversations ont eu lieu avec Monsieur Olivier Barthélémy, Maire et Madame Bousier directrice des services de la commune durant cette enquête et notamment lors d'un tour de la commune le jeudi 23 Octobre 2025.

Les entretiens de qualité se sont présentés également à chacun des passages du commissaire enquêteur au gré des permanences et de chacun de ses passages en mairie.

Le commissaire enquêteur en retient les éléments suivants:

- La nécessité d'aboutir et finaliser maintenant rapidement sur ce dossier d'élaboration du PLU d'Ollières débuté depuis plus de 10 ans.

- L'intérêt de sortir des règles appliquées sous le régime du RNU (Règlement National d'Urbanisme) pour mettre en place des règles précises, claires, connues du public, votées par l'équipe municipale pour un développement harmonieux de la commune pour les années à venir et qui prennent en compte toutes les spécificités du territoire de la commune.

- de la volonté manifeste du maire de la commune, qui est à la fin de son premier mandat de maire mais qui avait connu les tergiversations "improductives" du précédent mandat alors qu'il n'était que conseiller municipal, de reprendre et faire aboutir ce dossier.

- La cohérence avec le dessein communal d'accueillir de nouveaux habitants tout en préservant la qualité du cadre de vie. Cohérence également avec l'ambition de répondre aux enjeux du territoire reposant sur le développement économique de la commune et plus particulièrement Agricole et Energies Renouvelables.

- Les projets photovoltaïques sont considérés comme un moteur de développement économique et énergétique, mais nécessitent une gestion stricte des impacts environnementaux (biodiversité et risques) grâce à des mesures ERC spécifiques.

Accusé de réception en préfecture
083-218300895-20260105-PLU02-AR
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

-La station d'épuration, bien que fonctionnelle en termes de traitement, représente un risque majeur pour l'environnement et les infrastructures en raison de sa position inondable, rendant son déplacement stratégique pour le développement futur de la commune.

Commentaire du commissaire enquêteur:

Monsieur Olivier Barthélémy, pour son premier mandat avec son équipe municipale et plus particulièrement avec sa directrice des services; a oeuvré fortement à l'accélération de ce PLU depuis son abrogation en novembre 2024 et pour sa mise en l'enquête publique en novembre 2025.

L'écoute permanente des citoyens de la commune dans les dernières étapes de ce lourd dossier de PLU et l'implication de tous les services concernés et compétents et plus particulièrement ceux de l'Etat ont permis à l'enquête de se dérouler dans les meilleures conditions.

L'ancienneté dans la commune du maire et sa famille et son attachement à la commune pour la mener vers des horizons 2035 de bien être et de bonheur dans cette petite commune ; ont toujours prévalu dans les positions, réunions, décisions parfois difficiles à prendre.

Monsieur le maire s'est écouté, vu, s'entourer des "bonnes personnes" pour accompagner le développement harmonieux de sa petite commune.

Le commissaire enquêteur au sortir de cette enquête, ou il en ressort une manifeste sérénité et vision partagées de toutes et tous du devenir de la commune, pourra sans conteste émettre un avis impartial.

Le Procès Verbal de Synthèse a été transmis par mail le mercredi 10 Décembre 2025 dans l'attente d'Accusé réception du PVS de Synthèse et pièces jointes (registre des observations et lettres jointes) par Monsieur le Maire d'Ollières, Monsieur Olivier Barthélémy .

Accusé de réception en préfecture
083-218300895-20260105-PLU02-AR
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026