

DEPARTEMENT Du VAR

Préfecture du VAR

COMMUNE D'OLLIERES

ENQUETE PUBLIQUE

PROJET d'ELABORATION PLU d' OLLIERES



RAPPORT ET ANNEXES

Du Mardi 04 Novembre 2025 au Vendredi 05 Décembre 2025

Le commissaire enquêteur : Christian MINE

Enquête Publique E 25000084/83-Projet d'élaboration d'un PLU sur la commune d'

Accusé de réception en préfecture
083-218300895-20260105-PLU01-AJ
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

SOMMAIRE

A – LE RAPPORT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

I - La présentation de l'enquête et du projet

I-1 - La nature et l'objet de l'enquête

I-2 - Le contexte réglementaire

a-généralités

b-contexte

I-3-Le cadre Juridique

I-4- Le rapport de Présentation

I-4-1-L'Etat Initial de l'Environnement

I-4-2-La justification des choix

I-4-3-L'Evaluation Environnementale

I-5 Le Plan d'Aménagement et de Programmation Durable (PADD)

I-6 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

I-7 Le Règlement

II - L'organisation de l'enquête

II-1 - La désignation du commissaire enquêteur

II-2 - Les réunions préalables et les visites préliminaires

II-3 - L'arrêté d'ouverture de l'enquête et l'avis d'enquête

II-4 - La publicité de l'enquête et l'information du public

II-5 - Le dossier d'enquête

III - Le déroulement de l'enquête

III-1 - La mise à disposition du dossier et du registre

III-2 - La vérification des affichages et des dispositifs d'information du public

III-3 - Les permanences des membres de la Commission d'enquête

III-4 - L'information du public sur le contenu du dossier en cours d'enquête

III-5 - Les entretiens avec les associations

III-6 - Les visites sur le terrain

III-7 - La clôture de l'enquête

III-8 - Les incidents relevés et les difficultés rencontrées

III-9 - La participation du public

III-10 - Les contributions du public

IV - Les observations du public et du Commissaire enquêteur

V- L'avis de l'Autorité Environnementale

VI – L'examen des avis PPA

VII- Le Procès Verbal de Synthèse et Le Mémoire en Réponse

B – LES CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE

ENQUÊTEUR

I – Conclusions du commissaire enquêteur

II -- Avis du commissaire enquêteur

C– LES ANNEXES

PREAMBULE

M Le maire rappelle que par délibération en date du 10 décembre 2014, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU), défini les objectifs poursuivis par la commune et fixe les modalités de la concertation avec le public. Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU ont été débattues lors de la séance du 9 décembre 2015 du Conseil Municipal.

Par délibération en date du 26 janvier 2016, le Conseil Municipal a décidé d'appliquer dans le PLU en cours d'élaboration le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU.

Le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation avec le public et arrêté le projet de PLU lors de la séance du 26 février 2020.

Le projet de PLU a été transmis pour avis aux personnes publiques associées à la procédure d'élaboration du PLU.

Considérant que la prise en compte de certaines observations émises par les personnes publiques associées à la procédure, et que le Porter à Connaissance des services de l'État emportait des modifications au projet dont l'ampleur portait atteinte à l'économie générale du PLU arrêté le 6 février 2020, le Conseil Municipal a abrogé cette délibération d'arrêt lors de la séance du 22 novembre 2024, et défini des modalités de la concertation complémentaires :

Les objectifs définis dans la délibération de prescription du PLU sont restés inchangés, à savoir :

- Poursuivre un développement maîtrisé de la commune, en adéquation avec la capacité des équipements publics et la fiscalité de la commune ;
- Développer un bâti harmonieux et intégré en adaptant le règlement d'urbanisme aux nouvelles dispositions de la loi ALUR ;
- Protéger l'environnement. Le projet devra s'inscrire dans le nouveau contexte de refonte des PLU et l'élaboration des grandes politiques sectorielles (environnement, déplacement, habitat, économique), visant à un développement équilibré du territoire par des mesures supplémentaires en faveur :
 - De la consommation modérée de l'espace, en accord avec le Grenelle 2,
 - Du développement des modes doux,
 - De l'amélioration des performances énergétiques dans l'habitat.

Les orientations générales du nouveau projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ont été débattues lors de la séance du 10/03/2025, conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme.

Suite à ce débat, certaines modifications ont été apportées au PADD, sans en modifier les orientations fondamentales. En effet, les orientations et objectifs poursuivis sont restés les mêmes, avec un texte inchangé, mais les cartographies ont été reprises à la marge pour reprendre quelques erreurs matérielles, clarifier les cartes, et apporter quelques précisions cartographiques et les demandes de la concertation :

L'étude concernant l'élaboration du PLU étant arrivée à son terme, le projet peut être arrêté, après avoir tiré le bilan de la concertation.

Le PLU arrêté sera transmis aux personnes publiques associées qui disposeront d'un délai de trois mois pour faire valoir leurs observations.

Ensuite, il sera soumis à enquête publique, ce qui permettra notamment au public de s'exprimer, une nouvelle fois, sur le projet et de faire valoir ses observations avant approbation du PLU.

Le commissaire enquêteur remettra ensuite son rapport et ses observations.

DEPARTEMENT Du VAR
Préfecture du VAR

COMMUNE D'OLLIERES

ENQUETE PUBLIQUE

PROJET d'ELABORATION PLU d' OLLIERES



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Du Mardi 04 Novembre 2025 au Vendredi 05 Décembre 2025

Le commissaire enquêteur : Christian MINE

I - La présentation de l'enquête et du projet

I-1 - La nature et l'objet de l'enquête

Il s'agit de soumettre à l'avis du public la demande d'élaboration d'un PLU (Plan Local d'urbanisme) déposé par la commune d'OLLIERES,département du Var , canton de Saint Maximin la Sainte Baume et appartenant à la communauté d'agglomération de la Provence Verte Verdon .

A cet effet il est nécessaire d'identifier :

- Le respect de la procédure notamment de concertation et d'avis,
- La compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme et d'environnement,
- les contraintes résultant des risques et contraintes environnementales
- le respect du PADD,
- le respect des OAP
- le respect du Règlement

I-2 - Le contexte réglementaire

a-Généralités

Le conseil municipal de la commune d'Ollières s'est réuni le 22 Novembre 2024 ,le maire et son conseil municipal ont décidé de :

1° D'abroger la délibération n°2020-02-26 05 du 26 Février 2020 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme et poursuivre la procédure de d'élaboration du PLU.

2° de considérer que les objectifs poursuivis restent inchangés ,à savoir :

-Poursuivre un développement maîtrisé de la commune,en adéquation avec la capacité des équipements publics et la fiscalité de la commune.

-Développer un bâti harmonieux et intégré en adaptant le règlement d'urbanisme aux nouvelles dispositions de la loi ALUR .

-Protéger l'environnement ;le projet devra s'inscrire dans le nouveau contexte de refonte des PLU et l'élaboration des grandes politique sectorielles (environnement,déplacement,habitat,économique)visant à un développement équilibré par des mesures supplémentaires en faveur de :

- de la consommation modérée de l'espace en accord avec le Grenelle 2
- du développement des modes doux
- de l'amélioration des performances énergétiques de l'habitat

b-Contexte

Le Plan Local d'Urbanisme d'Ollières

La commune d'Ollières a disposé d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en mai 1995.

Ce document a fait l'objet d'évolutions ponctuelles, notamment au travers de procédures de révisions simplifiées menées dans les années 2000 pour des projets de développement des énergies renouvelables (parcs photovoltaïques, parc éolien) ou pour un projet de zone d'activités économiques.

Il est resté en vigueur jusqu'au 27 mars 2017, date à laquelle il est devenu caduc. Depuis cette date, le droit des sols sur la commune est soumis aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU). Par délibération en date du 10 septembre 2014, la commune a prescrit l'élaboration de son PLU avec pour principaux objectifs :

- De poursuivre un développement maîtrisé de la commune, en adéquation avec la capacité des équipements publics et la fiscalité communale.
- De développer un bâti harmonieux et intégré en adaptant le règlement d'urbanisme aux nouvelles dispositions de la Loi ALUR.
- De protéger l'environnement. Le projet doit s'inscrire dans le nouveau contexte de refonte des PLU et l'élaboration des grandes politiques sectorielles (environnement, déplacement, habitat, économique, ...) visant à un développement équilibré du territoire par des mesures supplémentaires en faveur
 - de la consommation modérée de l'espace, en accord avec le Grenelle 2 ;
 - du développement des modes doux ;
 - de l'amélioration des performances énergétiques dans l'habitat.

Le Plan Local d'Urbanisme arrêté :

L'élaboration de l'ancien PLU arrêté d'Ollières s'est opérée au travers des principales étapes suivantes :

- réalisation du diagnostic territorial, complété d'un diagnostic agricole, et de l'état initial de l'environnement. Ces documents ont été présentés au groupe de travail des Personnes Publiques Associées (PPA) le 29 septembre 2015.

- définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le PADD a été présenté au groupe de travail des Personnes Publiques Associées en décembre 2015 et a fait l'objet du débat du Conseil Municipal prévu par les dispositions de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme le 3 décembre 2015. Le diagnostic et le PADD ont également fait l'objet d'une réunion de concertation publique le 21 mars 2017.

- traduction règlementaire du projet communal (zonage, règlement, OAP, etc...). Cette traduction règlementaire a été présentée au groupe de travail des Personnes Publiques Associées le 27 mars 2018 et en réunion de concertation publique en juin 2018.

L'élaboration du PLU d'Ollières n'étant pas obligatoirement soumise à évaluation environnementale, une saisine de l'Autorité Environnementale a été faite dans le cadre de la procédure dite du cas par cas. Par décision en date du 8 février 2016, l'Autorité Environnementale a informé que la commune que la procédure était soumise à évaluation environnementale.

Une évaluation environnementale vise à évaluer les effets potentiels ou avérés du PLU sur l'environnement, et ce à tous les stades de son élaboration.

Le processus d'évaluation environnementale du PLU se fonde sur une méthode itérative qui s'articule autour de 3 principes généraux :

- connaître les enjeux environnementaux du territoire et les hiérarchiser (Etat Initial de l'Environnement)
- identifier les incidences des dispositions envisagées et favoriser des choix ayant le souci de la qualité environnementale.
- mener une concertation tout au long du projet avec le public et les autorités. Issue de la Directive européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, l'évaluation environnementale a été transposée dans le droit français par l'Ordonnance du 3 juin 2004 puis le Décret du 27 mai 2005.

L'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en oeuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

L'article L.104-5 précise pour sa part que le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur.

- Arrêt du PLU le 26 février 2020

- Après l'arrêt du PLU, les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été consultées. L'ABF, le Syndicat Mixte Provence Verte Verdon et les services de l'Etat ont émis un avis défavorable au PLU arrêté. Les PPA ont notamment remis en cause la consommation du projet du PLU et la justification des objectifs de croissance du PLU arrêté.

- Le 22 novembre 2024, l'arrêt du PLU a été abrogé.

Le nouveau Plan Local d'Urbanisme :

L'élaboration du présent PLU s'est opérée au travers des principales étapes suivantes :

- réalisation du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement. Ces documents ont été présentés au groupe de travail des Personnes Publiques Associées (PPA) le 2 décembre 2024.

- définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui a ensuite été débattu en conseil municipal.

- traduction réglementaire du projet communal (zonage, règlement, OAP, etc...).

I-3 Le cadre juridique de l'enquête

Le PLU est le document d'urbanisme qui remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains « SRU » du 13 décembre 2000.

C'est un document stratégique de planification urbaine qui prévoit et organise l'avenir du territoire sur une dizaine d'années. Il définit et réglemente l'usage des sols sur la base d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), de documents graphiques et d'un règlement.

Il doit être compatible avec les documents supérieurs (SCOT, PLH....)

Le PLU s'impose aux programmes communaux et doit notamment respecter :

La loi SRU du 13 décembre 2000 ;

La loi Urbanisme et Habitat « UH » du 3 juillet 2003 ;

La loi portant Engagement National pour le Logement « ENL » du 16 juillet 2006 ;

Les lois portant Engagement National pour l'Environnement (dite « lois Grenelle ») du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 ;

La loi ALUR du 24 mars 2014 ;

La loi ELAN du 23 novembre 2018 ;

Le PLU doit respecter et promouvoir :

Un équilibre entre renouvellement, développement, restructuration, revitalisation et mise en valeur ;

Une diversité des fonctions urbaines et une mixité sociale ;

La préservation de l'environnement

Conformément à l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le dossier PLU comporte obligatoirement 5 pièces :

Le rapport de présentation

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le règlement

Les documents graphiques

Il est en outre accompagné d'annexes.

Le rapport de présentation est défini par l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme

I-4 Le Rapport de Présentation.

I-4-1 L'Etat Initial de l'Environnement

Ce document établit le contexte territorial et les enjeux environnementaux de la commune.

Contexte Physique et Occupation du Sol

La commune d'Ollières s'étend sur 3968 hectares. Son relief est marqué par des formations collinaires boisées au Nord, à l'Ouest et à l'Est, qui contrastent avec une plaine agricole d'altitude inférieure. Le sous-sol est principalement composé de calcaires jurassiques, bien qu'une bande centrale contienne des roches marneuses et argileuses plus propices à l'agriculture.

Le climat est de type méditerranéen (étés chauds et secs, hivers doux). Le territoire est particulièrement venté et ensoleillé, ce qui le rend propice au développement des énergies renouvelables.

Historiquement, l'occupation des sols a montré une grande stabilité entre les espaces naturels et agricoles. Les mutations récentes concernent :

- Le tracé de l'autoroute A8 (environ 9 hectares d'emprise) et ses annexes (11 hectares supplémentaires), qui constitue une rupture territoriale.
- L'urbanisation des quartiers résidentiels (La Fontaine du Saule, Les Saisides, Les Rabinets), totalisant environ 50 hectares cumulés.
- L'aménagement de plusieurs centrales photovoltaïques au sol (Selves, Beaumont, Suei Blanc), couvrant une surface cumulée de 79 hectares.

Biodiversité, Espaces Naturels et Paysage

Trame Verte et Bleue (TVB) Le territoire est identifié par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) comme un réservoir de biodiversité de la trame verte (espaces forestiers au nord) et de la trame bleue (cours d'eau). Le Vallat d'Ollières et la Garène sont identifiés comme des réservoirs de biodiversité à remettre en état. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Provence Verte Verdon (PVV) ne classe aucune zone à Ollières comme "cœur de nature", mais note que les continuités écologiques entre les massifs (Sainte-Victoire, Mont Aurélien) sont fragmentées par l'A8. Un écopont a été réalisé pour restaurer un corridor écologique.

Patrimoine Naturel Reconnu La commune d'Ollières n'est concernée par aucun périmètre Natura 2000 ni de ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique). Elle est toutefois proche des sites Natura 2000 de la Montagne Sainte Victoire. Quatre zones humides sont identifiées dans l'atlas régional (Mare du Plantacier, Marais de St Hilaire, Mares temporaires des Tourettes, Ancienne carrière des Rabinets).

Contexte Paysager et Patrimoine Le paysage est un mélange de plaine agricole (viticole), de collines boisées et d'un village au charme rural. L'A8 et la ligne électrique HTA constituent des ruptures paysagères majeures. Le centre-bourg possède un intérêt architectural et patrimonial fort, avec le Château médiéval, l'Église Saint Anne (dont le portail est inscrit Monument Historique) et un petit patrimoine bâti (moulins, fermes).

Enjeux Environnementaux majeurs (Biodiversité & Paysage) : Les enjeux sont forts en ce qui concerne :

- La protection des espaces forestiers et agricoles.
- Le maintien des haies, arbres et bosquets en plaine agricole (corridors écologiques).
- La conciliation entre la préservation de la biodiversité/paysage et les projets de parcs photovoltaïques au sol, nécessitant l'étude des effets cumulés.
- La protection stricte des cours d'eau et zones humides.

Risques Majeurs et Nuisances

Ollières n'a pas de Plan de Prévention des Risques (PPR) répertorié, mais est soumise à plusieurs risques :

- Feu de Forêt : Risque majeur et vulnérabilité élevée, renforcée par le changement climatique. Une grande partie du territoire se situe en zone d'aléa très fort et fort. Des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) sont en vigueur sur une très grande partie de la commune.
- Inondation : Risque par crues soudaines et ruissellements, avec trois arrêtés de catastrophe naturelle depuis 1982. L'État recommande de réaliser une étude hydraulique pour affiner l'aléa.
- Mouvements de terrain : Risque lié au retrait et gonflement des argiles (aléa fort notamment au niveau du village et de ses extensions) et des mouvements de terrain localisés (glissements, affaissements).
- Risques technologiques : Transport de Matières Dangereuses (TMD) par voies routières (A8, RD3, RD203) et par canalisations (gazoduc et oléoduc). Présence de deux Installations Classées Pour la protection de l'Environnement (ICPE) : la carrière Guintoli et le parc éolien Artigues/Ollières.
- Autres risques : Risque minier (ancienne concession de bauxite) ; Risque radon (niveau modéré, Catégorie 2) ; Risque sismique (Zone 2 - faible, n'imposant pas d'exigence constructive pour les habitations individuelles).

Nuisances et Pollutions :

- Bruit : Les voies A8 (classée Catégorie 1, nuisances sur 300m) et RD3 (Catégories 3 et 4) sont classées bruyantes.
- Air : Qualité de l'air affectée par l'ozone (pollution photochimique chronique estivale) et par les émissions d'oxydes d'azote (NOx) et de particules fines (PM) provenant principalement du trafic routier (A8 et RD3).
- Déchets : L'objectif de réduction des ordures ménagères résiduelles (OMR) par habitant (273 kg/hab en 2022) a été atteint, mais la production globale de déchets ménagers et assimilés (DMA) par habitant reste élevée (769 kg/hab en 2022).

Milieux Aquatiques et Énergies

Gestion de l'Eau

- Le territoire fait partie du bassin Argens (et Arc brièvement). L'état écologique des deux cours d'eau principaux est jugé moyen.
- Le rendement du réseau d'eau potable est de 72,3% (2022), en dessous de l'objectif de 85% du Grenelle 2. La consommation par habitant (85 m³/an) est faible par rapport à la moyenne de l'intercommunalité (129 m³/an).

- La station d'épuration (STEP, capacité 450 EH) souffre de son ancienneté et de sa localisation vulnérable dans le lit majeur du Vallat d'Ollières (secteur potentiellement inondable).

Énergies Renouvelables Ollières est un acteur majeur dans la production d'énergies renouvelables :

- Solaire Photovoltaïque : 3 parcs solaires au sol (79 hectares cumulés, 55,5 MWc) font d'Ollières la première commune du Var en production photovoltaïque.
- Éolien : Un parc éolien est en service (ZDE Artigues/Ollières).
- Bois-énergie : Trois chaufferies à bois privées existent.

Enjeux (Eau et Énergie) : Les enjeux sont modérés à forts concernant :

- La sécurisation de la station d'épuration.
- La gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique et à la pression urbaine/agricole.
- La poursuite du développement des énergies renouvelables dans le respect de la biodiversité et des paysages (notamment l'étude des effets cumulés).

I-4-2 La Justifications des Choix

1. Orientations Stratégiques du Projet de Territoire

L'élaboration du PLU vise à relancer le développement durable du territoire en respectant la géographie locale et en repositionnant le centre-bourg au cœur de la commune.

Le PADD, document stratégique fondamental, se décline en trois grandes orientations :

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

- Ceci implique de valoriser les paysages agricoles et le patrimoine remarquable, de protéger la biodiversité (notamment la trame verte et bleue), et d'intégrer les enjeux du changement climatique.

2. Maîtriser le développement urbain d'Ollières.

- L'objectif est de réinvestir le centre-village, de favoriser la densification des zones urbanisées existantes pour répondre aux besoins en logements, et de développer/améliorer les équipements collectifs et les déplacements.

3. Soutenir la diversité économique et l'emploi permanent.

- Ceci passe par la préservation et le confortement de l'activité agricole, ainsi que par le développement du tissu économique local (commerces, services de proximité, agritourisme).

2. Justification des Objectifs Chiffrés (Logement et Foncier)

Objectifs Démographiques et Logement La commune souhaite redynamiser son territoire pour contrer le vieillissement de la population et la stagnation démographique observée depuis 2010.

- **Objectif de Croissance** : Le scénario retenu vise une croissance moyenne de 1,36 % par an, soit l'accueil d'environ 99 habitants supplémentaires d'ici 2035.

- **Besoin en Logements** : Ce scénario implique la production de 74 résidences principales supplémentaires pour l'horizon 2035 (dont 27 logements nécessaires pour compenser uniquement la diminution de la taille moyenne des ménages).

- **Capacité du PLU** : Le PLU identifie une capacité d'accueil théorique d'environ 73 logements potentiels, combinant la construction sur foncier disponible (53 logements) et la réhabilitation de 20 logements vacants dans le centre-bourg.

Modération de la Consommation Foncière Le projet de PLU est très ambitieux en matière de limitation de l'étalement urbain et de la consommation d'espace.

- **Objectif PADD** : Le PADD fixe une consommation maximale de 10 hectares entre 2021 et 2035.

- **Consommation Anticipée** : La surface maximale consommée par le projet de PLU pour la période 2021-2035 sera de 6,8 ha (dont 4,1 ha directement liés au projet du PLU pour les logements et les équipements publics).

- **Réduction Massive** : Cette consommation représente une réduction de plus de 90% par rapport à la consommation observée entre 2011 et 2021 (53,1 ha), allant bien au-delà de l'objectif de réduction de 50% imposé par la loi Climat et Résilience.

3. Justification des Choix de Zonage et du Règlement

Le zonage s'appuie sur le constat que l'ancien POS (Plan d'Occupation des Sols, devenu caduc) avait généré un étalement urbain pavillonnaire dissocié du centre historique.

Un Zonage Protecteur, le zonage du PLU est hautement protecteur : plus de 98% du territoire est classé en zones Agricoles ou Naturelles, avec à peine 2% en zone urbaine.

Zones Urbaines (U) : Recentrage et Maîtrise

- **Absence d'Extension** : La commune n'ouvre pas de nouvelle zone à l'urbanisation (pas de zone AU).

- **Zone UV (Village Historique)** : 1,59 ha dévolu au centre-bourg compact. Les choix réglementaires favorisent la mixité des fonctions (habitat, commerces, services) pour revitaliser cette centralité et encadrent strictement la hauteur pour préserver le patrimoine.

- **Zone UEq (Équipements)** : 3,27 ha réservés aux équipements publics existants ou futurs pour conforter la centralité villageoise. La hauteur y est limitée pour préserver les vues sur le château et le centre ancien.

- **Zone UD / UDa (Quartiers Pavillonnaires)** : Ces zones pavillonnaires existantes sont maintenues mais la réglementation (CES limité à 15% ou 10% ; Coefficient d'Espace Vert de minimum 40%) vise une densification maîtrisée et encadrée pour préserver le cadre de vie, l'équilibre écologique et prévenir les risques (notamment incendie).

Zones Agricoles (A) Elles couvrent 707,35 ha (17% du territoire). Les choix ont consisté à protéger les terres agricoles en préservant toutes les zones A existantes de l'ancien POS et en y intégrant de nouveaux secteurs (comme Les Selves, La Verrerie, Les Rabinets) autrefois naturels mais possédant une vocation agricole ou étant actuellement cultivés.

Zones Naturelles (N) Elles représentent 3 235,24 ha (près de 81% du territoire) et visent la protection écologique et paysagère.

- Espaces Boisés Classés (EBC) : 1 206 ha (30,4% du territoire) sont classés pour protéger les boisements significatifs et structurants de la Trame Verte.
- Secteur Npv (Photovoltaïque) : 138,14 ha sont dédiés aux installations de production d'énergie solaire. Les constructions y sont autorisées uniquement si elles ne génèrent pas d'artificialisation selon les critères de la loi Climat et Résilience, et après réalisation d'études de dangers (risque incendie).
- Espaces Paysagers à Protéger (EPP) : Des secteurs spécifiques sont identifiés (EPP zones humides, EPP nature) pour préserver les continuités écologiques et les qualités paysagères.

4. Outils Opérationnels et Risques

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Cinq OAP sont définies pour traduire les ambitions opérationnelles :

- OAP Centre-Bourg : Vise à renforcer la centralité, notamment en sécurisant la circulation (déviation, giratoires), valorisant l'espace public (piétonisation de la Place Frédéric Mistral) et développant l'offre en logements/services.
- OAP Densification des quartiers pavillonnaires : Encadre la densification et l'extension de l'urbanisation dans les quartiers UD/UDa, en assurant notamment la bonne desserte et défendabilité face au risque feu de forêt.
- OAP Trame Verte et Bleue : Vise à maintenir la biodiversité et conserver les corridors écologiques, tout en adaptant les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD).
- OAP Mobilité et OAP Production d'énergie renouvelable.

Prise en Compte des Risques. Le PLU intègre les risques (inondation, feu de forêt, mouvement de terrain, retrait et gonflement des argiles) en appliquant des règles spécifiques.

- Feu de Forêt : La réglementation du PLU vise à réduire l'aléa subi dans les zones urbaines par la densification, la mise en œuvre des OLD et des mesures de défendabilité (pistes, citernes). En zones non urbaines soumises à aléa fort/très fort, la constructibilité est strictement limitée.
- Inondation : Dans les secteurs à risques, les projets de construction doivent être précédés d'une étude hydraulique et respecter des prescriptions strictes (planchers habitables surélevés, zones refuges).
- Emplacements Réservés (ER) : Neuf ER sont inscrits pour améliorer le trafic routier (création de giratoires, déviation de la RD3), la sécurité (liaisons piétonnes) et la défendabilité (création d'une piste DFCI).

I-4-3 L'Évaluation Environnementale

L'évaluation répond aux exigences du Code de l'urbanisme (article R.151.3), notamment en exposant les conséquences potentielles de l'adoption du plan sur la protection des zones environnementales importantes (incluant l'évaluation des incidences Natura 2000) et en présentant les mesures pour éviter, réduire et, si possible, compenser les effets négatifs.

La démarche a débuté par l'établissement d'un état initial de l'environnement, permettant d'analyser les forces et faiblesses communales, de définir les enjeux environnementaux, et d'établir la trame verte et bleue communale. Ces enjeux ont ensuite servi de cadre référentiel pour les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et pour la traduction réglementaire du PLU. Le projet du PLU s'inscrit dans une logique de développement durable par la préservation des grands espaces forestiers et agricoles.

Incidences Générales du PLU

Le PLU induit des incidences jugées très limitées sur les différentes composantes environnementales de la commune, compte tenu de ses objectifs de recentrage de l'urbanisation, de protection du terroir agricole et des espaces naturels, et de valorisation du potentiel d'énergies renouvelables.

Développement Urbain et Consommation des Sols

- Orientations Positives: Le PLU affiche une volonté de développement très maîtrisé, recentré autour des polarités villageoises. Il ne prévoit aucune zone à urbaniser (AU). Il consacre et protège les terres agricoles existantes par un classement en zone agricole (A).
- Croissance Démographique: Le projet vise l'accueil de 99 nouveaux habitants permanents (soit +14% par rapport à 2024), issus de la densification, de l'extension limitée de l'urbanisation existante et de la réhabilitation du bâti vacant (73 logements au total).

• Consommation Négative: L'extension limitée des espaces artificialisés représente un total cumulé de 49,5 hectares, dont 87% sont liés aux projets de parcs photovoltaïques.

Incidences Thématiques et Mesures "Éviter, Réduire, Compenser" (ERC)

L'évaluation thématique a porté sur plusieurs composantes environnementales:

1. Consommation des sols (Sols):

- *Évitement (E)*: Entre les versions du PLU, 75 ha initialement prévus pour le photovoltaïque ont été reclassés en zone naturelle.

- *Réduction (R)*: Le PLU impose qu'en fin d'exploitation, le démantèlement des installations photovoltaïques doit permettre la restitution des caractéristiques naturelles du site (reclassement en zone N).

2. Biodiversité et Milieux Naturels:

-Enjeux: Le territoire, bien que majoritairement naturel (98% en zones A ou N, soit 3 943 ha), abrite des espèces patrimoniales et des enjeux écologiques. Le classement de 1 206 ha en Espaces Boisés Classés (EBC) assure la préservation du massif forestier.

- Incidences Négatives: La densification et l'extension des espaces bâtis risquent de diminuer la perméabilité écologique des zones urbanisées. Les projets photovoltaïques (PV) peuvent impacter des habitats (perte d'habitat de reproduction pour certains oiseaux et d'habitat de chasse pour les chiroptères).

-*Réduction (R)*: Le PLU prévoit une adaptation des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD alvéolaire) pour les projets PV et impose un Coefficient d'Espaces Verts (CEV) majoré à 40% dans certaines zones urbaines pour maintenir la perméabilité écologique. L'utilisation d'espèces végétales régionales et peu exigeantes en eau est encouragée.

3. Risques (Incendie de Forêt et Inondation):

- Incidences Positives: Le développement urbain est évité dans les zones potentiellement inondables. Le PLU renforce la gestion des eaux pluviales et impose des Coefficients d'Emprise au Sol faibles (10 à 15% en zones UD et UDa) pour limiter l'imperméabilisation et le ruissellement.

- Incidences liées aux PV: Les zones de projets PV sont en aléa feu de forêt modéré à fort. Les études de défendabilité prévoient des mesures de réduction importantes (création de pistes DFCI, élargissement des accès, installation de citernes) qui permettent de contenir et même de réduire l'aléa (passant de fort à faible ou très faible dans le secteur de la Verrerie).

4. Paysages et Patrimoine:

-Incidences Positives: Le nouveau PLU est plus vertueux que la version antérieure en supprimant des zones d'extension urbaine (AU) et un projet de parc photovoltaïque, protégeant ainsi le paysage boisé.

- Incidences Négatives: L'extension du parc PV de Beaumont et les projets de la Verrerie sont susceptibles d'avoir une incidence sur le paysage, bien que les sites aient été choisis pour leur bonne intégration et la faible perceptibilité des projets.

- *Réduction (R)*: Des dispositions réglementaires sont mises en place concernant l'aspect extérieur des constructions, le traitement paysager des soutènements et des clôtures, et la majoration du Coefficient d'Espaces Verts (40%).

5. Ressource en Eau et Assainissement:

- Incidences Négatives: L'augmentation de la population (99 habitants) entraînera un besoin supplémentaire estimé à 20 m³/jour en eau potable et un volume supplémentaire d'eaux usées estimé à 20 m³/jour.

-Mesures: Le classement des périmètres de protection de captage en zone N inconstructible protège la ressource. Le PLU incite à la récupération et au stockage des eaux de pluie et encourage le recentrage de l'urbanisation sur les secteurs raccordables à l'assainissement collectif. La station d'épuration dispose d'une capacité nominale suffisante (450 EH) pour traiter ces effluents supplémentaires.

6. Ressource en Énergie:

- Incidences Positives: La commune d'Ollières est déjà un producteur important d'énergie renouvelable (79 ha de parcs PV, 55,5 MW). Le PLU, par les projets en zone Npv, vise à développer ce potentiel. La densification urbaine près du centre villageois encourage la moindre utilisation de véhicules automobiles et donc une moindre consommation énergétique.

Évaluation des Incidences Natura 2000

Bien que la commune d'Ollières ne contienne pas de site Natura 2000, elle est proche des sites Montagne Sainte Victoire (ZSC FR9301605 et ZPS FR9310067).

- Incidences Directes: Le PLU n'a pas d'incidences directes, car il protège 91% du territoire en zones naturelle ou agricole et les projets se situent hors périmètres Natura 2000.
- Incidences Indirectes: Les projets de parcs photovoltaïques se positionnent dans des habitats (chênaies pubescentes et vertes) qui présentent un intérêt comme zones de chasse pour certaines espèces (chiroptères, comme le Petit Rhinolophe, le Grand Rhinolophe, etc.) ou habitat pour les coléoptères (Lucane cerf-volant, Grand Capricorne), qui sont des espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site Natura 2000 Montagne Sainte Victoire.
- Conclusion Natura 2000: Les études écologiques menées ont permis de choisir des zones d'implantation présageant le moins d'impacts sur la faune et la flore, et il est conclu que les projets ne sont pas de nature à porter atteinte aux objectifs de conservation du site Natura 2000.

Analyse des Effets Cumulés

La commune concentre plusieurs installations photovoltaïques.

- Faune et Flore: Les impacts cumulés devraient être considérés comme limités, car les nouveaux projets sont localisés dans les zones identifiées comme ayant les moindres enjeux écologiques.
- Paysage: Les impacts cumulés sur le paysage sont jugés faibles, car les installations profitent des microreliefs et des lignes de crêtes qui créent des masques visuels.
- Risque Incendie: La multiplication des installations PV dans des massifs boisés pourrait aggraver le risque. Cependant, grâce à la mise en œuvre des OLD et des mesures prescrites par le SDIS (pistes, citernes), les impacts cumulés sont également considérés comme faibles.

I-5 Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une pièce obligatoire du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Ollières. Il constitue l'essence du PLU et le cadre de cohérence interne pour l'élaboration du règlement, du zonage, et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation des continuités écologiques.

De plus, il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Pour un horizon 2035, les intentions de développement communal s'articulent autour de trois orientations principales :

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

Cette orientation vise à protéger le patrimoine naturel et bâti et à intégrer les enjeux du changement climatique.

- Paysages et Patrimoine : Il s'agit de conserver et affirmer l'identité du village et de valoriser le patrimoine remarquable d'Ollières. Les actions comprennent la protection du réseau de haies bocagères et des cultures viticoles, qui constituent des identités fortes du paysage agricole. Il est également prévu de lutter contre la vacance du bâti dans le centre-bourg par la réhabilitation, et de conserver et valoriser les points de vue depuis et vers le centre-bourg pour maintenir sa silhouette. Le patrimoine bâti remarquable, incluant le château d'Ollières et l'église Sainte Anne (classée monument historique), doit être valorisé et préservé.
- Biodiversité : L'objectif est de maintenir le niveau de biodiversité remarquable, notamment dans la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) et la Zone de Protection Spéciale (ZPS) situées au nord. Le PADD prévoit la préservation des corridors écologiques et de la trame verte et bleue, notamment par le maintien des cours d'eau, des zones boisées et des haies bocagères.
- Changement Climatique et Risques : Le territoire est soumis aux risques d'inondation, feu de forêt, mouvement de terrain et gonflement de l'argile, ainsi qu'au risque industriel (Gazoduc et Oléoduc). Le PADD prévoit la poursuite de l'amélioration de la défense incendie et la prévention du risque inondation

par la mise en œuvre de règles spécifiques dans le règlement du PLU. Concernant les nuisances, l'objectif est d'apaiser la traversée du village par la planification d'une déviation de la RD3. Pour les ressources naturelles, il est prévu de réduire la consommation en eau des habitants (en limitant la capacité des bassins de piscines et favorisant les plantations méditerranéennes) et de favoriser la filière bois-énergie.

2. Redynamiser le village et améliorer les équipements publics

Cette orientation vise à maîtriser le développement urbain et à répondre aux besoins en logements et équipements collectifs.

- **Logement et Densification** : La commune affiche un regain démographique (+1,4%/an en moyenne 2021-2025) mais fait face à une population vieillissante et à un fort taux de vacance de logements (11,5% en 2021), principalement dans le centre-village. L'enjeu est d'optimiser le foncier de l'enveloppe urbaine existante. La commune privilégiera l'urbanisation par une densification raisonnée du bâti dans l'enveloppe urbaine existante. Un effort sera porté sur la réhabilitation du bâti ancien et/ou vacant pour remettre environ 20 logements sur le marché d'ici 2035 (soit 50% du parc vacant par décennie).

- **Équipements et Déplacements** : L'un des enjeux est de sécuriser la circulation automobile et piétonne, notamment autour du centre-bourg où la RD3 est étroite et dangereuse pour les piétons. Les actions incluent la sécurisation du centre village par la planification d'une déviation de la RD3 et la création de giratoires aux entrées. Le PADD prévoit d'améliorer les liaisons inter-quartiers et de développer les liaisons douces. Enfin, il est prévu de répondre aux besoins actuels et futurs en accompagnant la croissance démographique par la planification des équipements publics, notamment scolaires, la commune n'en ayant pas actuellement.

3. Soutenir la diversité économique et l'emploi permanent

Cette orientation cherche à renforcer l'activité locale et l'attractivité du territoire.

- **Activité Agricole** : L'identité agricole de la commune est forte, marquée par de grands domaines viticoles et l'obtention de labels de qualité (AOP, AOC, IGP). Les objectifs sont de maintenir et renforcer ce caractère agricole. Le PADD prévoit la préservation des espaces agricoles cultivés de toute urbanisation, le soutien à la diversification des cultures, et l'encouragement à l'installation de jeunes agriculteurs. De plus, il doit permettre le développement de l'agritourisme et d'activités complémentaires (fermes pédagogiques, hébergement, vente directe) autour des exploitations agricoles.

- **Tissu Économique Local** : Le territoire subit une perte de vitesse de sa structure d'emploi (baisse de 21% entre 2010 et 2021) et un important mouvement pendulaire (plus de 8 actifs sur 10 travaillent hors d'Ollières). L'objectif est de favoriser la création d'emploi et de redynamiser les services de proximité. Les actions incluent l'encouragement de l'installation de commerces et services de proximité, la création d'un « bistrot de Pays » pour dynamiser le centre-bourg, et le soutien aux professions médicales. Le renforcement des communications numériques (Très Haut Débit) est essentiel pour tous les acteurs économiques et le télétravail. L'attractivité touristique sera soutenue et diversifiée (tourisme vert, agri-tourisme, œnotourisme), en valorisant notamment le patrimoine paysager et les réseaux de randonnées.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

Conformément à la Loi Climat et Résilience, la consommation foncière entre 2021 et 2031 ne pourra excéder environ 26,55 ha, ce qui représente la moitié des 53,1 ha consommés durant la décennie précédente (2011-2021).

Le projet de PLU d'Ollières est toutefois plus ambitieux. Grâce à la densification (2,59 ha) et au réinvestissement des logements vacants, la commune vise une consommation foncière inférieure à 10 ha.

Ce projet ambitieux prévoit une réduction d'environ 80% par rapport à la consommation observée entre 2011 et 2021, ce qui correspond à seulement environ 1/3 du potentiel de consommation foncière maximale autorisé par la Loi Climat (26,6 ha).

I-6 Les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Elles ont pour objectif d'apporter des précisions quant à l'organisation urbaine, paysagère ou fonctionnelle des espaces concernés. Elles définissent des dispositions cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Le document d'OAP de la Commune d'Ollières se divise en deux types principaux:

1. L'OAP « sectorielle » (une seule : celle du centre-bourg).

2. Les OAP « thématiques » (au nombre de quatre)

1. L'OAP Sectorielle : OAP du « centre-bourg »

Cette OAP vise à redynamiser le centre-bourg et à renforcer son statut de centralité à l'échelle communale. Le centre-bourg est un village historique provençal caractérisé par un patrimoine bâti de qualité (Château d'Ollières, Église Ste Anne) mais qui souffre d'un manque de valorisation et d'une vacance importante.

Les orientations d'aménagement s'articulent autour de quatre axes principaux :

A. Organiser et sécuriser la mobilité

- Sécurisation de la RD3 : Création d'un giratoire au niveau du carrefour accidentogène avec la D203 et le boulevard Louis Gayraud pour sécuriser et apaiser les flux de circulation.

- Déviation de la RD3 : Aménagement d'une déviation pour contourner le centre-bourg, partant du futur giratoire et rejoignant la RD3 par un second giratoire. Cela permettra d'apaiser la circulation aux abords du village et d'éviter les problèmes de croisement, notamment pour les poids-lourds, sur l'ancienne portion sinueuse.

- Espace Public et Stationnement : La vaste esplanade du Château et la place Frédéric Mistral seront piétonnisées pour mettre en valeur le patrimoine et devenir des espaces publics arborés et perméables. Une zone de rencontre sera instaurée au cœur du centre-bourg, limitant la vitesse à 20 km/h et donnant la priorité aux piétons. Un nouvel espace de stationnement sera créé en extension au nord de la mairie pour compenser les places supprimées et répondre aux futurs équipements.

B. Développer l'offre en logements

- Réhabilitation : L'effort principal porte sur la réhabilitation du bâti vacant (environ 40 logements). L'objectif est de remettre sur le marché environ 20 logements d'ici 2035 (soit 50% du parc vacant par décennie), notamment pour la primo-accession.

- Nouvelles constructions : Elles sont très limitées. La piétonnisation de la place Frédéric Mistral pourrait permettre la création d'habitat groupé (R+1 maximum) pour environ 2 logements supplémentaires, dont les façades devront s'harmoniser avec l'architecture ancienne environnante.

C. Réaffirmer le statut de centre-villageois

- Équipements Publics : Le terrain vierge au nord de la mairie est identifié pour l'implantation de nouveaux équipements publics (groupe scolaire, crèche ou salle des fêtes) afin de soutenir la croissance démographique et de fixer la population. Les constructions seront limitées au rez-de-chaussée pour préserver les cônes de vue sur l'Église Sainte Anne et le Château.

- Commerces et Services : Développer une offre de proximité, notamment par la réutilisation des locaux communaux à l'Est du boulo-drome pour créer un « Bistrot de pays » communal.

D. Préserver le cadre paysager et le patrimoine bâti

- Paysage et Environnement : Les cônes de vue sur le paysage environnant (Mont Aurélien) et l'écrin végétal autour du village (jardins du Château) seront préservés. La végétalisation des places et des parkings est encouragée pour favoriser l'ombrage et l'infiltration des eaux pluviales.

- Patrimoine : La réhabilitation du bâti est favorisée pour maintenir l'unité architecturale. Les destructions/reconstructions sont interdites, sauf péril prouvé, auquel cas la reconstruction doit être à l'identique (hauteur, revêtement, toiture).

2. Les OAP Thématiques

OAP « Densification des quartiers pavillonnaires »

Cette OAP encadre la densification et l'extension du bâti, visant à optimiser le foncier dans l'enveloppe urbaine existante.

- Logements potentiels : Environ 51 nouveaux logements sont identifiés par densification (21) ou extension (30) dans les quartiers pavillonnaires, plus 2 logements potentiels dans le centre-bourg.
- Règles de Densité : Des critères de densité sont appliqués par zone (ex: Zone UD: 1 logement pour 1000 à 1500 m²; Zone UDa: 1 logement pour 1500 à 2000 m²).
- Accessibilité : La desserte des futurs logements doit être organisée à partir des voies existantes. La création d'un accès desservant plusieurs constructions nécessite un bouclage ou une aire de retournement.

OAP « Mobilité »

Elle vise à améliorer et sécuriser le schéma viaire communal et les liaisons inter-quartiers.

- Sécurisation du réseau routier : Planification de la création de giratoires et de la déviation de la RD3, comme détaillé dans l'OAP du centre-bourg.
- Redimensionnement : Élargissement de la RD203 (pour aménager des trottoirs) et du Chemin de l'Abbaye (à au moins 4m) pour faciliter le croisement et l'accès des véhicules de secours.
- Modes Doux : Renforcement et sécurisation des liaisons douces inter-quartiers, notamment vers les Saisides, Fontaine du Saule nord et les Rabinets, avec des aménagements piétons sécurisés d'une largeur minimale de 1,40m et l'installation de barrières physiques le long des voies rapides.
- Intermodalité : Favoriser le covoiturage en identifiant une aire de covoiturage potentielle au niveau du parking de l'arrêt de bus de Fontaine des Saules, ainsi que l'installation de stationnements vélos à proximité des équipements publics et des arrêts de bus.

OAP « Production d'énergie renouvelable »

Elle régleme l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, compte tenu de l'existence de parcs éoliens et de trois parcs photovoltaïques (avec des projets d'extension à Beaumont et de nouveaux sites à La Verrerie).

- Photovoltaïque au sol : Autorisé uniquement en zones Npv, sous réserve de ne pas générer de consommation d'espace selon l'arrêté de décembre 2023. Les installations doivent être compatibles avec l'activité agricole ou pastorale et ne pas affecter durablement le potentiel agronomique du sol.
- Défendabilité (Incendie) : Une étude de danger et de défendabilité doit être validée par le SDIS. Les voies de desserte doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres, et des Points d'Eau Incendie (PEI) d'une capacité de 120 m³ sont requis.
- Photovoltaïque sur bâti : Dans le centre-bourg, seules les tuiles solaires sont autorisées pour respecter l'identité architecturale.
- Autres énergies : La création de nouveaux parcs éoliens est interdite. L'implantation d'éoliennes domestiques est strictement encadrée (hauteur max 12m, implantation à 500m minimum des habitations, interdites en zones urbaines/abords des monuments historiques). La production d'énergie par méthanisation est interdite sur l'ensemble du territoire communal.

OAP « Trame Verte et Bleue » (TVB)

Rendue obligatoire par la Loi Climat et Résilience, cette OAP vise à maintenir et restaurer un réseau de continuités écologiques, composé de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

L'OAP TVB s'articule autour de trois axes :

1. Maintien des corridors écologiques : Le PLU limite l'extension de l'urbanisation à 4,1 ha et classe plus de 98% du territoire en zones naturelles ou agricoles. Les ripisylves (abords des cours d'eau, comme la Garène et le Vallat d'Ollières) sont protégées par classement en espaces boisés ou par des interdictions de construire sur 5 à 10 mètres de largeur. Il est recommandé d'utiliser des clôtures perméables (haies, grillages à large maille) avec des passages pour la petite faune (20 x 20 cm) et de limiter l'éclairage nocturne.
2. Maintien des espaces de nature dans les zones urbaines : Le règlement de la zone UD (pavillonnaire) impose la préservation d'un minimum de 40 % de la surface du terrain en espaces verts et limite l'imperméabilisation à 30 %. Il est préconisé de maintenir les boisements existants, de replanter un arbre à haute tige en cas de suppression, de privilégier les essences locales et d'utiliser des clôtures perméables (haies composées) pour favoriser le passage de la petite faune.

3. Adaptation des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) : Afin de concilier sécurité incendie et biodiversité, l'adaptation des OLD consiste à créer une lande « claire » dans la bande de 50m. Les travaux doivent aboutir à un espace ponctué d'arbres et la création d'îlots arbustifs (maximum 20 m² de surface, espacés d'au moins 5m) qui servent de zones de refuge écologique et de corridors pour la faune (reptiles, insectes, oiseaux). Les travaux sont recommandés en dehors de la période de reproduction (entre le 15 octobre et le 15 mars).

I-7 Le Règlement

I Dispositions Générales (Applicables à toutes les zones)

1. Structure et Portée du PLU : le PLU comprend le règlement écrit et graphique (opposables par voie de conformité), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, opposables par voie de compatibilité), et les annexes (dont les servitudes d'utilité publique). Le règlement graphique divise le territoire en zones urbaines (UV, UEq, UD), agricoles (A) et naturelles (N).
2. Adaptations et Dérogations La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de dix ans est autorisée, sauf dispositions contraires spécifiques. Les bâtiments non conformes ne peuvent faire l'objet de travaux que s'ils améliorent leur conformité ou s'ils sont sans effet à cet égard. Des adaptations mineures sont possibles, et certaines dérogations sont accordées pour la reconstruction suite à une catastrophe naturelle ou pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR).
3. Aménagements Spécifiques
 - Piscines : L'emprise au sol des piscines n'est pas incluse dans le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol (CES), mais leur emprise au sol ne doit pas excéder 50m² et le bassin 100m³. Elles sont limitées à une par habitation et doivent être situées à moins de 20 mètres de l'habitation principale.
 - Stationnement : Les aires de stationnement pour véhicules motorisés doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Chaque place doit avoir une superficie minimale de 25m². Les grands parcs de stationnement extérieurs de plus de 1500m² doivent être équipés d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur au moins la moitié de leur superficie, sauf exceptions techniques ou économiques.
4. Gestion des Eaux et Voies
 - Toute nouvelle imperméabilisation de surface ou extension de Surface de Plancher impose la création d'ouvrages de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales. La capacité de rétention doit être calculée à 0,1m³ par mètre carré de surface imperméabilisée (100 litres par m²).
 - Marges de recul : Les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres par rapport à l'axe des canaux d'irrigation. Pour les cours d'eau, le recul est de 5 mètres en zones urbaines (U) et 10 mètres en zones naturelles (N) et agricoles (A). Des retraits importants sont imposés par rapport aux voies départementales (RD3, RDN7) et à l'autoroute A8.
5. Qualité Architecturale et Environnementale L'insertion des constructions dans le paysage exige l'utilisation de volumes simples et de matériaux et couleurs en harmonie avec l'environnement provençal. La couleur blanc pur est interdite. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le plan de la toiture (non en surimposition) pour limiter l'impact visuel. Le défrichement est soumis à autorisation préalable dans les secteurs définis par la carte de défrichement.
6. Prise en Compte des Risques (Article 25) La commune est exposée à plusieurs risques : inondation, feu de forêt, risques sismiques, mouvement de terrain, retrait et gonflement des argiles, risque minier et radon.
 - Risque Inondation : Dans les secteurs identifiés (DCS, AZI, Exzeco), les constructions doivent être surélevées d'au moins 80 cm par rapport au Terrain Naturel (TN). Les sous-sols aménageables sont interdits. Les clôtures doivent être perméables à 80% minimum.
 - Risque Feu de Forêt : Des interdictions spécifiques s'appliquent dans les zones d'aléas FORT et TRES FORT (interdiction des établissements sensibles, campings, etc.). Les projets autorisés en zones urbaines doivent respecter les principes de défendabilité et être accompagnés d'une étude de danger. L'Obligation Légale de Débroussaillage (OLD) s'impose autour des constructions et dans toutes les parcelles en zone urbaine.

- Risque Minier : Tous travaux sont interdits dans les emprises des travaux souterrains de l'ancienne concession de bauxite Beauvillard, sauf ceux visant à réduire ce risque.

7. Servitudes et Patrimoine Le règlement délimite des Espaces Boisés Classés (EBC) qui sont inconstructibles et des Espaces Paysagers à Protéger (EPP), notamment les zones humides, où toute construction est interdite. Les éléments de patrimoine bâti à préserver sont listés, et leur démolition est interdite.

II. Dispositions Applicables aux Zones Urbaines (U)

1. Zone UV (Centre Villageois) Caractérisée par une forme urbaine dense. Les logements, l'hébergement (non touristique), la restauration, l'hôtellerie et les équipements d'intérêt collectif sont autorisés.

- Hauteur : Limitée à 7 mètres à l'égout pour les nouvelles constructions. La surélévation du bâti existant est interdite.

- Implantation : Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies (ordre continu) dans une bande de 15 mètres de largeur.

2. Zone UEq (Équipements d'Intérêt Collectif) Zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. Les logements sont autorisés uniquement s'ils sont des logements de fonction complémentaires.

- Hauteur : Les nouvelles constructions sont limitées au RDC, ne dépassant pas 4,50 mètres à l'égout.

3. Zone UD (Résidentiel Périphérique) Vocation d'habitat pavillonnaire. Le commerce de détail et la restauration y sont interdits, mais les activités de service accueillant une clientèle sont autorisées.

- Volumétrie : L'emprise au sol (hors annexes) est limitée à 15% en zone UD et 10% en zone UDa. Les annexes sont limitées à 5% de la surface du terrain (max 60m²). La hauteur est limitée au R+1, soit 7 mètres à l'égout.

- Espaces Libres : Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum 40% de la surface du terrain. Les surfaces imperméabilisées ne peuvent excéder 30%.

- Implantation : Retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies. Retrait d'au moins la moitié de la hauteur (minimum 4 mètres) par rapport aux limites séparatives.

III. Dispositions Applicables aux Zones Agricoles et Naturelles

1. Zone A (Agricole) Les occupations du sol autorisées sont conditionnées à la nécessité directe pour l'exploitation agricole.

- Habitation : Une seule construction à usage d'habitation par exploitation est autorisée, limitée à une Surface de Plancher maximale totale de 250m² (extensions et annexes comprises), sous réserve de l'existence d'un bâtiment technique édifié à proximité.

- Extensions : Les extensions des habitations existantes sont limitées à 30% de la surface de plancher existante (max 250m² total).

2. Zone N (Naturelle et Forestière) La zone est subdivisée en secteurs (Neq, Ne, Npv, Nj, Njp).

- Activités : Seules les constructions liées à l'exploitation forestière ou celles nécessaires à des équipements collectifs/services publics sont généralement autorisées.

- Production d'énergie : Les parcs photovoltaïques sont autorisés uniquement dans le secteur Npv, sous réserve de ne pas affecter les fonctions écologiques du sol et après validation d'une étude de danger relative au risque feu de forêt.

- Secteurs Nj et Njp : Ces secteurs (jardins et jardins à préserver) n'autorisent aucun aménagement, construction, ouvrage ou installation.

- Volumétrie : Les extensions des constructions existantes ne doivent pas augmenter leur hauteur. Les annexes sont limitées à 5% de la surface du terrain (max 60m²).

En matière de réseaux pour les zones A et N, le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire s'il existe, sinon une alimentation autonome est admise. Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif est autorisé après avis du SPANC, avec des distances minimales d'implantation (notamment 35 mètres d'un captage d'eau potable).

II - L'organisation de l'enquête

II-1 - La désignation du commissaire enquêteur

Pour faire suite à la demande de monsieur le Maire de la commune d'Ollières enregistrée le 29 Septembre 2025, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon par sa magistrate déléguée aux enquêtes publiques, par décision N° E25000084/83 du 06 Octobre 2025 (**Annexe n°1**), a désigné un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative au projet d'élaboration d'un PLU sur la commune d'Ollières .

Monsieur Christian MINE, directeur Service Commerce et Tourisme CCI Artois, retraité, demeurant 243 rue de Buffon C01 83150 Bandol est désigné en qualité de commissaire enquêteur.
Il est inscrit sur les listes départementales du Var d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur au titre de l'année 2025.

II - 2 – Les réunions préalables et les visites préliminaires

Dès la notification de la décision susvisée et que l'état de préparation du dossier le permettait , le commissaire enquêteur s'est rendu en mairie d'Ollières le 07 Octobre 2025, pour un premier contact avec le maire de la commune , de sa secrétaire générale et de la responsable du cabinet Urbanisme et Paysage de Saint Maximin pour prendre possession en l'état des différentes pièces constituant le dossier d'enquête et apprécier d'un premier échange sur l'objet de celle-ci.

Une nouvelle réunion d'organisation de l'enquête en présence de Monsieur le Maire d'Ollières et sa DGS a eu lieu le 14 Octobre afin de présenter les documents administratifs plus en détails du dossier, de répondre à nos questions , et d'apprécier ensemble du calendrier prévisionnel : l'arrêté de prescription de l'enquête, l'avis d'enquête, les insertions presse et signature par le maire.

Le 23 Octobre ,Monsieur Mine commissaire enquêteur s'est rendu dans la commune et s'est fait présenter de visu par Monsieur le Maire des situations particulières de la commune et des projets présentés dans le PLU .Il a pu constater du contexte topographique, de la particularité urbanistique , de la situation « environnementale » de certains secteurs de la commune et de la vision « harmonieuse » du développement de la commune.Ce même jour ,le commissaire enquêteur a signé et paraphé le dossier d'enquête publique.

II - 3 - L'arrêté d'ouverture de l'enquête et l'avis d'enquête

A la suite des réunions préparatoires ci-dessus évoquées entre le commissaire enquêteur et Monsieur le Maire d'Ollières ,ce dernier a arrêté le 14 Octobre 2025 les dispositions générales et particulières de l'enquête publique (**Annexe n°3**).
La durée en a été fixée à 32 jours, du Mardi 04 Novembre 2025 au Vendredi 05 Décembre 2025 inclus.

Les jours et heures de permanence du commissaire enquêteur dans la mairie de d'Ollères, siège de l'enquête, ont été déterminés.

Un avis d'enquête au format réglementaire (A2), ainsi qu'un autre plus réduit (**Annexe n°4-1 et 4-2**), ont été affichés à l'extérieur et à l'intérieur de la mairie ainsi qu'à l'entrée et à la sortie de la commune.

Le certificat d'affichage établi par la mairie à l'issue de l'enquête figure en (**Annexe n°6**) du présent rapport.

II - 4 - La publicité de l'enquête et l'information du public

II-4-1 – La publicité réglementaire dans la presse (Rubrique Annonces légales)

Conformément aux dispositions de l'article 5 de l'arrêté municipal du 14 Octobre 2025 précité, la publicité a été réalisée dans les formes suivantes:

- une insertion, par les soins de la commune et aux frais de celle-ci, dans les quotidiens locaux ou régionaux « Var Matin et la Marseillaise » » au moins quinze jours avant le début de l'enquête et rappelée dans les huit premiers jours de celle-ci. (**Annexe n°5-1 à 5-4**) :

Première parution :

- Var Matin du 19 Octobre 2025
- La Marseillaise du 18 Octobre 2025

Deuxième parution :

- Var Matin du 06 Novembre 2025
- La Marseillaise du 06 novembre 2025

II-4-2 - Les affichages :

L'avis d'enquête, tel que prévu par l'article R 123-11 du code de l'environnement est établi sur les bases de l'arrêté du 24 avril 2012 qui fixe les caractéristiques et dimensions de l'affichage. Comme indiqué par l'article 5 de l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête, il a été affiché 15 jours au moins avant le début de l'enquête sur un panneau dédié situé à l'extérieur et à l'intérieur de la mairie et sur les 2 emplacements d'affichage à l'entrée et sortie de la commune. (**annexe 7**) :

-sur la porte vitrée de l'entrée de la mairie et sur le panneau d'affichage en rappel en petit format.

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Par arrêté n° 423... en date du 14/10/2025, le Maire d'Ollières a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

Les objectifs principaux de l'élaboration du PLU sont :

- > Poursuivre un développement maîtrisé de la commune, en adéquation avec la capacité des équipements publics et la fiscalité de la commune
- > Développer un bâti harmonieux et intégré en adaptant le règlement d'urbanisme aux nouvelles dispositions de la loi ALUR ;
- > Protéger l'environnement. Le projet devra s'inscrire dans le nouveau contexte de refonte des PLU et l'élaboration des grandes politiques sectorielles (environnement, déplacements, habitat, économique, ...) visant à un développement équilibré du territoire par des mesures supplémentaires en faveur :
 - De la consommation modérée de l'espace, en accord avec le Grenelle 2.
 - Du développement des modes doux,
 - De l'amélioration des performances énergétiques dans l'habitat.

Le maire de la commune d'Ollières est responsable du projet du PLU.

L'enquête publique se déroulera du **mardi 4 novembre au vendredi 5 décembre inclus**, soit pendant 32 jours consécutifs.

M. Christian MINE désigné par décision du Président du Tribunal Administratif de Toulon en date du 06 octobre 2025, exercera les fonctions de commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête publique et les pièces qui l'accompagnent, seront tenus à disposition du public sur support papier à la mairie d'Ollières, 28 place Frédéric Mistral, aux jours et heures habituels d'ouverture au public de la mairie, soit :

- | | |
|----------------------------|---------------------------|
| > Lundi : 7h30 à 12h00 | > Jeudi : 8h00 à 12h00 |
| > Mardi : 8h00 à 12h00 | > Vendredi : 7h30 à 12h00 |
| > Mercredi : 14h00 à 17h00 | |

Le dossier d'enquête publique est également consultable par voie dématérialisée pendant toute la durée de l'enquête :

- > Sur un poste informatique dédié et en libre accès, à la mairie d'Ollières, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie,
- > Sur le site internet de la commune : <https://www.ollieres-83.com/>

Le public pourra formuler ses observations et propositions pendant toute la durée de l'enquête :

- > Sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, disponible en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie,
- > Par courrier postal adressé à la Mairie d'Ollières - À l'attention du commissaire enquêteur - 28 place Frédéric Mistral - 83470 OLLIERES, en spécifiant la mention « Ne pas ouvrir »,
- > Par courriel à : plu@ollieres.fr
- > Eventuellement lors des permanences du commissaire enquêteur en mairie :
 - le mardi 4 novembre 2025 de 9h00 à 12h00,
 - le samedi 15 novembre 2025 de 9h00 à 12h00,
 - le vendredi 5 décembre 2025 de 14h00 à 16h00.

Les observations et propositions doivent parvenir au commissaire enquêteur entre le mardi 4 novembre et le vendredi 5 décembre 2025.

À l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie d'Ollières, aux jours et heures habituels d'ouverture et sur le site internet de la commune pendant une durée d'un an.

Le Maire d'Ollières,
Olivier BARTHÉLÉMY



-sur un panneau municipal à la sortie de la mairie



II-4-3 –Dématérialisation de l'enquête publique

Conformément à l'article 6 du présent arrêté, et aux articles L.123-13 et L.123-10 du code de l'environnement , pendant toute la durée de l'enquête, il a été permis au public de faire parvenir ses observations et propositions par courrier électronique de façon systématique ainsi que par toute autre modalité précisée dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête, à l'adresse de la mairie d'Ollières par courriel : plu@ollieres.fr ainsi que sur le registre dématérialisé du site de la mairie d'Ollières : <https://www.ollieres-83.com> avant le 05 Décembre 2025 à 24h00.

II-4-4-Information du public

-la municipalité a informé les citoyens de la commune d'Ollières de manière très régulière durant l'élaboration du PLU :

- par de multiples réunions ,
- par les entretiens du maire et des membres du conseil municipal auprès de la population au gré des rencontres,
- par la diffusion d'une information sur les réseaux sociaux
- par l'information auprès des 3 associations du village

II-5- Le dossier d'enquête

Ce dossier était composé de :

1-Documents administratifs

- délibération de prescription 10 septembre 2014
 - délibération débat PADD du 03 décembre 2015
 - délibération écriture du règlement du 26 janvier 2016
 - délibération abrogation du PLU du 26 février 2020
 - débat sur le projet de PADD du 10 mars 2025
 - débat sur le bilan de la concertation du 23 juin 2025
- 2- Le rapport de présentation
 - l'état initial de l'environnement
 - La justification des choix
 - l'évaluation environnementale
 - 3-Le PADD
 - 4-Les OAP
 - 5-Le Règlement
 - 6-Les Annexes

Ce dossier d'enquête a été mis à la disposition du public, aux heures normales d'ouverture au public de la mairie d'Ollières 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique le 04 Novembre 2025.

Dossier d'enquête sur la table à l'entrée de la mairie ,disponible pour le public



III - Le déroulement de l'enquête

Conformément aux dispositions de l'arrêté municipal, l'enquête s'est déroulée du mardi 04 Novembre 2025 au vendredi 05 Décembre 2025 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs, ce qui est conforme aux 30 jours minimum imposés par l'article R 123-6 du code de l'environnement.

III - 1 - La mise à disposition du dossier et du registre :

Un exemplaire du dossier d'enquête et un registre d'enquête sont restés à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête du Mardi 04 Novembre 2025 au Vendredi 05 Décembre 2025 inclus, aux heures et jours d'ouverture habituels des bureaux de la mairie d'Ollières(le lundi 7h30 à 12h30, mardi 8h00 à 12h00, mercredi 14h00 à 17h00 , jeudi 8h00 à 12h30 , vendredi 7h30 à 12h00), où la secrétaire générale de la mairie a assuré la surveillance du dossier et du registre, ainsi que l'information éventuelle du public. Ce même dossier est resté consultable gratuitement sur un poste informatique dédié à cette enquête publique.

Le dossier d'enquête a également été mis à la disposition du public sur le site internet des services de la commune d'Ollières: www.ollieres-83.com

Le public avait la possibilité de s'exprimer :

- Sur le registre d'enquête ouvert à cet effet à la mairie de Saint Frichoux aux jours et heures habituels d'ouverture, précisés ci-dessus,
- A l'adresse mail suivante www.ollieres-83.com pendant toute la durée de l'enquête,
- Par courrier postal adressé à la Mairie, 28 place Frédéric Mistral 83470 Ollières à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur.
- Par courriel, à l'intention de Monsieur le commissaire enquêteur à l'adresse mail électronique suivant : plu@ollieres.com

Les courriels, courriers et observations consignés dans le registre ont été mis en ligne sur le site internet de la commune d'Ollières.

III - 2 - La vérification des affichages et des dispositifs d'information du public

La mairie se doit d'afficher cet avis d'enquête « sur les lieux habituellement réservés à cet effet au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée » (courrier de la Préfecture en date du 28 mars 2024)

Le commissaire enquêteur a vérifié du bon affichage de l'enquête publique lors de ses trois permanences sur les panneaux municipaux prévus à cet effet .

III - 3 - Les permanences du commissaire enquêteur

Les permanences ont été tenues :

A la mairie d'Ollières dans le bureau du maire, bien adapté pour l'accueil, l'expression et l'écoute du public.

Dates des permanences	Siège des permanences	Lieu des permanences	Créneau horaire	Nombre de personnes reçu par le commissaire enquêteur
Mardi 04 Novembre 2025	Mairie d'Ollières	Bureau du maire, au rez de chaussée	09h00 à 12h00	6
Samedi 15 Novembre 2025	Mairie d'Ollières	Bureau du maire, au rez de chaussée	09h00 à 12h00	7
Vendredi 05 Décembre 2025	Mairie d'Ollières	Bureau du maire, au rez de chaussée	14h00 à 17h00	8

Au cours de ses permanences le commissaire enquêteur a reçu 17 contributions en mairie pour 21 personnes représentées

III - 4 - L'information du public sur le contenu du dossier en cours d'enquête

a-Par le commissaire enquêteur

Au cours des trois permanences, le commissaire enquêteur a pu ,si nécessaire ,apporter des informations ou des précisions au public reçu.

b-Par les services de la Mairie d'Ollières

Aux heures et jours d'ouverture habituels des bureaux de la mairie d'Ollières (du lundi 7h30 à 12h30,mardi 8h00 à 12h00, mercredi 14h00 à 17h00 , jeudi 8h00 à 12h30 , vendredi 7h30 à 12h00), où la secrétaire générale de la mairie a assuré la surveillance du dossier et du registre, ainsi que l'information éventuelle du public.

III - 5 - Les entretiens avec les associations

Les associations locales à savoir le comité des fêtes,la Société de chasse d'Olières,l'asso MusicOll et l'asso Dans'All ne se sont pas présentées et n'ont demandé aucun entretien ou échange avec le commissaire enquêteur.

III - 6 - Les visites sur le terrain :

A l'occasion des ses divers déplacements sur la commune d'Ollières, le commissaire enquêteur au gré de ses visites et discussions avec la population n'a pas eu de remontées négatives sur le projet d'élaboration du PLU.

III - 7 - La clôture de l'enquête.

L'enquête a été clôturée à l'expiration du délai d'enquête, le Vendredi 05 Décembre 2025 à 16h00 (horaire de fermeture de la mairie) . Ce même jour le commissaire enquêteur a récupéré le dossier et le registre d'enquête et a formalisé la clôture de l'enquête en signant le registre en présence de Monsieur le maire et de la secrétaire générale de mairie .

III - 8 - Les incidents relevés et les difficultés rencontrées

Cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et dans un bon climat. Il n'a pas été noté d'incidents susceptibles de nuire au bon déroulement de la procédure.

III - 9 - La participation du public

Commune	Permanences	Hors permanences	Courriels Site mairie	Total	Dépôt lettre ou dossier
Ollières	16	1	14	31	4
Total					35

Il convient de souligner le caractère relativement correct de la participation du public à cette enquête, au regard des enjeux de ce projet . Cette participation est le résultat d'une attention permanente et positive de la commune avec son maire et ses services pour mobiliser la population autour du projet . L'enquête publique étant le dernier rempart de la démocratie participative ou tout à chacun peut s'exprimer librement et apporter sa contribution favorable ou défavorable à un projet, mais la participation du public aurait pu être beaucoup plus importante. Il faut néanmoins relativiser cette participation en demi teinte au vu du nombre de réunions organisées préalablement à l'enquête publique avec le soutien et la plupart du temps la présence des services de l'Etat. Il ne faut pas oublier aussi la nouvelle concertation en Mars 2025 pour éclairer et préciser la vision concrète d'application du PLU.

III - 10 - Les contributions du public :

Le public s'est exprimé avec 21 personnes reçues par le commissaire enquêteur, ayant déposé 33 observations relatives à l'élaboration du PLU après son abrogation.

Le public s'est exprimé également par le dépôt de 4 courriers pour 7 observations et 14 courriels pour 37 observations.

III-11- Les observations du Commissaire enquêteur:

Les observations du commissaire enquêteur résultent d'une part de l'étude et de l'analyse du dossier, et d'autre part des entretiens avec le public et de l'écoute du porteur de projet.

Les thèmes retenus concernant le dossier de la commune d'Ollières sont les suivants :

-Le logement et la stratégie urbaine, cohérence PADD et règlement

- les infrastructures et reseaux,STEP et eau
- risques et environnement,PV et biodiversité
- patrimoine et archéologie

- L'avis de la MRAe

- les avis des PPA avec de nombreux commentaires,remarques,réserves.

IV - Les observations du public

4-1-Observation du public.

Le fait qu'il n'y ait pas eu d'observations importantes du public ne me semble pas traduire un désintérêt de la population à l'égard du projet mais plutôt un « accord tacite » à un projet connu de la population qui a « trainé » dans sa lenteur de réalisation; ce dossier ayant plus de 10 ans de procédure.

4-2-Observations du commissaire enquêteur

Les observations du commissaire enquêteur sont le reflet de l'analyse détaillée de celui-ci sur le dossier , sur les différentes études et sur les avis des Personnes et Organismes Associés ainsi que sur les réponses apportées du porteur de projet au complément d'informations et mémoire portées dans les différents documents du dossier d'enquête.

V- L'avis de l'Autorité Environnementale MRAe

Décision soumise à évaluation environnementale après examen au cas par cas en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme du 19 Janvier 2022 N°MRAE 004083/A PP.

Avis adopté en collégialité le 24 Septembre 2025.

La mission régionale d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application du décret n°2016-519 du 28 avril 2016 ;

La commune d'Ollières, située dans le département du Var, comptait une population de 638 habitants en 2022 (INSEE) sur une superficie de 3 970 ha. Elle est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale Provence Verte Verdon.

Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) retient un taux moyen de croissance démographique de 1,36 % par an sur les dix prochaines années. Il prévoit, à l'horizon 2035, d'accueillir 100 habitants supplémentaires et de produire 74 logements.

Le rapport de présentation ne comporte pas de justification de l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau (qualifiée de « *stratégique pour l'alimentation en eau potable future* » par le SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027, sur laquelle une zone de sauvegarde est à délimiter) et les besoins futurs liés au projet de développement du territoire, en tenant compte des effets du changement climatique.

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 la trame noire.

Le rapport n'analyse pas les incidences de l'aménagement de la zone UEq du centre-bourg (création

d'équipements publics ou d'intérêt collectif en particulier) sur les cônes de vue à préserver.

Le rapport n'analyse pas les incidences induites par l'aménagement des secteurs de projet situés en zone Npv de Beaumont et de la Verrerie sur le risque de feu de forêt et le paysage à l'échelle éloignée. Il ne quantifie pas, ni ne hiérarchise les impacts sur le milieu naturel.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

La MRAe recommande de prendre en compte, dans l'analyse de compatibilité avec les plans ou programmes, 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 du Var – objectifs 2025.

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...).

La MRAe recommande de préciser et de justifier le besoin en foncier résidentiel.

La MRAe recommande de justifier quantitativement l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et l'estimation des besoins à l'horizon du PLU, et de montrer que les choix d'urbanisme retenus sont compatibles avec un approvisionnement en eau sécurisé, réduisant les tensions sur la ressource et les conflits d'usage dans un contexte de changement climatique, en tenant compte des éventuelles tensions sur l'approvisionnement actuel en eau.

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.

La MRAe recommande de cartographier la trame noire à préserver ou à restaurer.

La MRAe recommande 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, de prévoir des mesures spécifiques d'intégration des futurs équipements.

La MRAe recommande de compléter le rapport par l'analyse des incidences induites par l'aménagement des secteurs de projet situés en zone Npv de Beaumont et de la Verrerie sur le risque de feu de forêt et le paysage à l'échelle éloignée, 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.

VI- Les avis des PPA

Les Personnes Publiques Associées ont été sollicitées par courrier pour cette enquête publique ..Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Ollières, plusieurs personnes publiques ont été obligatoirement consultées conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (articles L.132-7, L.132-9 et L.132-10) .L'abrogation du PLU le 22 Novembre 2024 a obligé la commune à remettre en place une concertation et avis des PPA avec l'arrêté municipal du 23 juin 2025 pour le nouveau PLU.Les 16 PPA ont fait part à nouveau d'un très grand nombre d'observations,réserves,recommandations,remarques ou corrections à apporter,Le PVS en fait état et le mémoire en réponse devra apporter réponse.

1. Services de l'État	
• Préfet du Var	
• Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM 83)	Avis favorable avec observations, préconisations ou modifications
• INAO	Avis sans remarques
• CDPENAF	Avis favorable avec réserves
• Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL PACA)	
• Avis ONF	Avis avec remarques
2. Collectivités et établissements publics locaux	
• Président du Conseil Régional de Provence-Alpes-Côte d'Azur	
• Président du Conseil Départemental du Var	Avis Favorable avec observations
• Président de la Communauté d'agglomération Provence Verte	Avis avec remarques
• Président du Syndicat Mixte Provence Verte Verdon (chargé du SCoT)	Avis avec réserves
• Métropole Aix Marseille Provence	Avis défavorable pour parcs photovoltaïques
3. Chambres consulaires :	
• Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI du Var)	
• Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Var (CMA 83)	
• Chambre d'Agriculture du Var	Avis favorable avec observations et modifications.
4. Communes limitrophes	
• Monsieur le Maire de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume	
• Monsieur le Maire de Pourcieux	
• Monsieur le Maire de Pourrières	
• Monsieur le Maire d'Artigues	
• Monsieur le Maire d'Esparron	
• Monsieur le Maire de Seillons-Source-d'Argens	
5. Autres Organismes	
• Avis naTran	Avis avec remarques
• Avis DSDEN	Avis favorable
• Avis ENEDIS	Avis avec recommandations
• Avis DGAC	Avis avec observations

VII- LE PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET LE MEMOIRE EN REPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Les dispositions de l'article 7 de l'arrêté municipal du 24 Octobre 2025 , prescrivant l'enquête publique, prévoient : « le commissaire enquêteur *rencontrera, dans la huitaine suivant la clôture 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 Ce procès-verbal qui reprend aussi les observations du commissaire enquêteur a été adressé au maire le mercredi 10 decembre 2025 par mail..

Ces documents ont fait l'objet d'un courrier de réception en date du même jour soit le 10 décembre signé par le maire (**Annexe 11**)

Le maire a transmis le PVS au cabinet conseil Urbanisme et Paysages de Saint Maximin pour appui et conseils à la rédaction du mémoire en retour du PVS .Le commissaire enquêteur a reçu les réponses aux questions et observations du PVS lors d' une réunion en mairie le jeudi 18 decembre de 10 à 12 h. (**Annexe 12**).

Mémoire en réponse au PVS de Synthèse par Monsieur Olivier Barthélémy , maire d'Ollières reçu par mail le 30 Mai 2024.

Le commissaire enquêteur a reçu par mail le mémoire en réponse au PVS de Synthèse 48 heures après le délai initial prévu entre le cabinet conseil Alteréo et la mairie .

Ce document répond aux attentes du commissaire enquêteur, tant sur le fonds que sur la forme ,celui ci en tiendra compte dans son avis final.L'engagement de la commune à corriger,aménager,modifier son PLU est clair. Les principaux acteurs soucieux des engagements attendus trouveront dans ce mémoire les réponses souhaitées.



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 mairie 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 générale 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.

Dès 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:

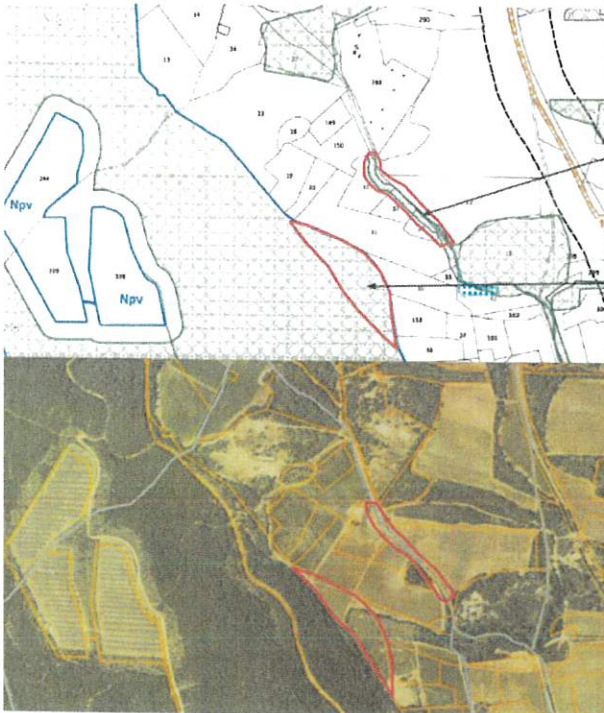
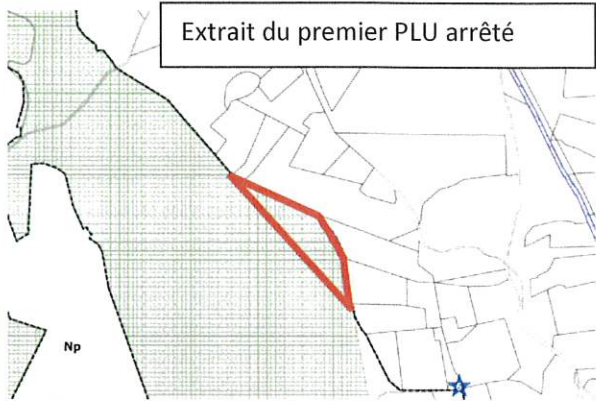
- Le public s'est exprimé uniquement à travers:
- un registre d'enquête sur la commune d'Ollières
 - des notes, lettres ou documents remis sur les lieux de permanences et joints aux registres d'enquête
 - une adresse courriel,
 - des notes, lettres ou documents déposés sur l'adresse courriel
 - des échanges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

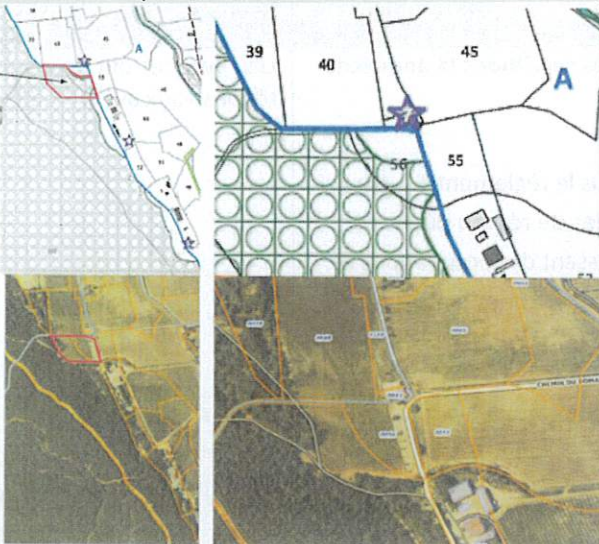
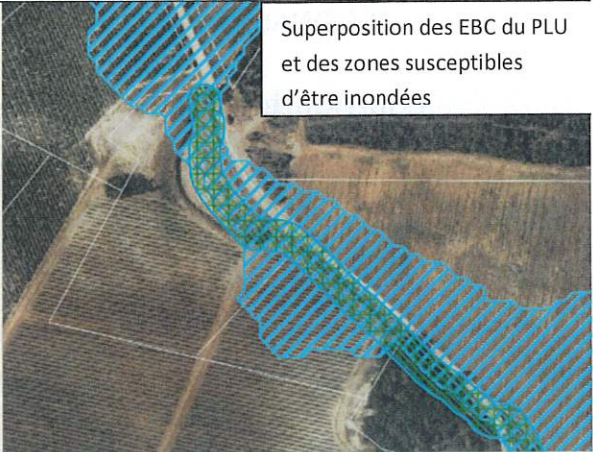

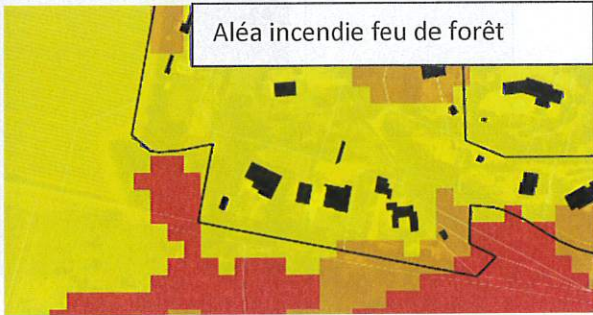
Communes Contributions	Total
Registre lieu Permanence (R)	17
Registre dématérialisé (RD) Courriel	14
Lettres ou dossiers joints (L)	4
Lettres ou dossiers joints (LD)	0
Contributions orales	3

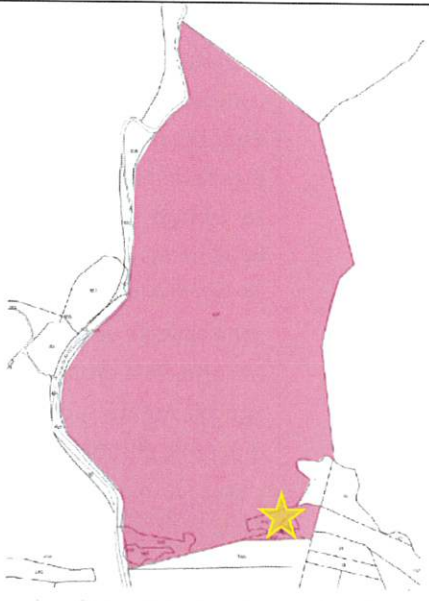
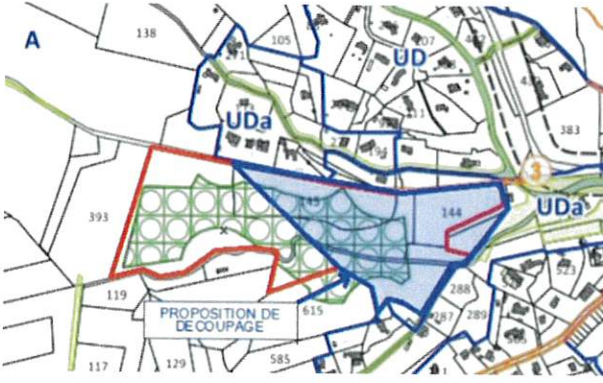




I- RÉPONSES AUX CONTRIBUTIONS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

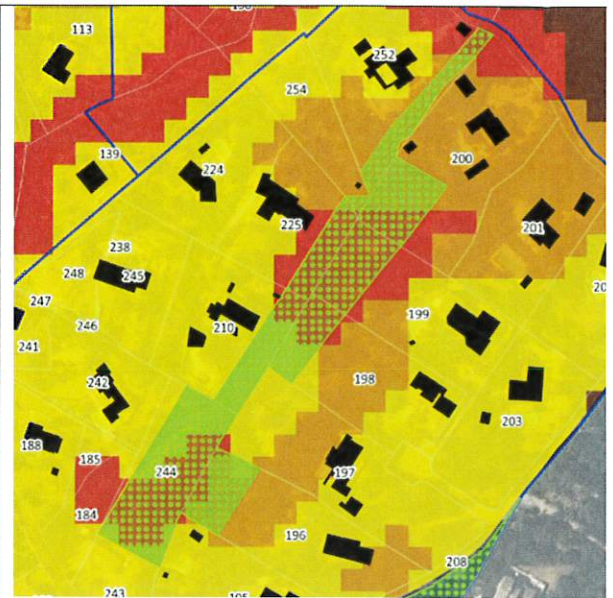
Contributions dématérialisées

Contributaire	Observation	Réponse de la commune
CD01 : RTE	<ul style="list-style-type: none"> - Demande la mise à jour des servitudes I4 annexées au PLU - 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. 	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> <ul style="list-style-type: none"> - EBC parcelle A250 / EBC parcelles A32-33-34 : 	<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>Extrait du premier PLU arrêté</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>
CD03 : SCI St Hilaire	<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>
CD05 : SCI Domaine d'Agoult	<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>

		
<p>CD07 : Salins du Midi Participations</p>	<p>Demande le classement d'une grande partie des parcelles 144, 141, 145, 146 et 618 section D en zone UDa.</p> 	<p>AVIS DÉFAVORABLE</p> <p>Secteur qui avait été classé en partie en zone 2AU dans le premier PLU arrêté (périmètre bleu ciel sur la carte ci-dessous).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le secteur possède également un boisement significatif, classé en EBC par le PLU, le rendant en grande partie inconstructible.</p> <p>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 a pour objectif de privilégier la 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,</p> 

		<p>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 :	A rencontrer des difficultés d'accès à la version dématérialisée des documents arrêtés du PLU. Demande à savoir s'il était le seul à avoir rencontré des difficultés.	<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 Guy- laine	<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>



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.

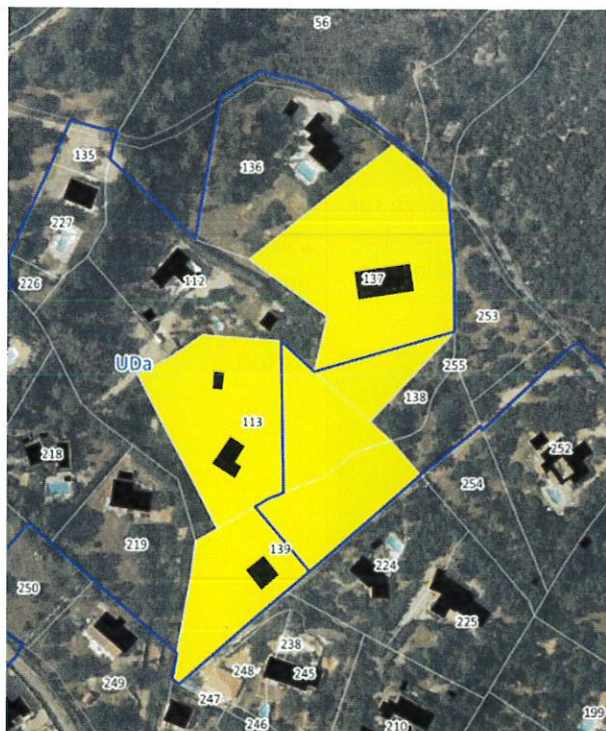
La constructibilité y sera conditionnée en fonction de l'accessibilité, de la défendabilité face au risque feu de forêt (présence de cuve notamment) etc...

CD11 : M. & Mme DELAGE-BAUDEUF (C137)

CD12 : VILAL-LONGUE Luc (C113)

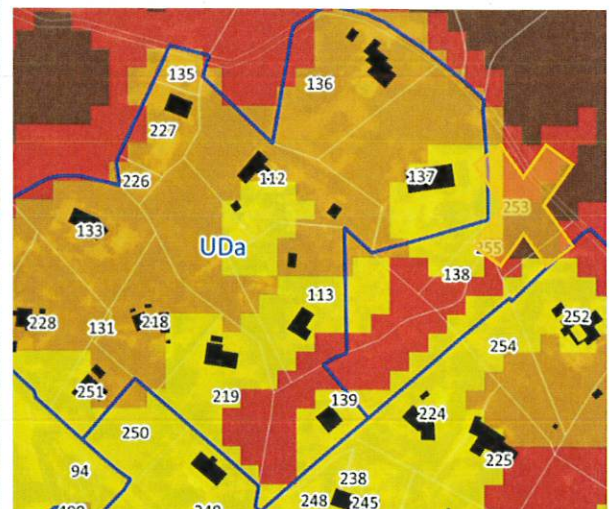
CD13-CD14 : KAMMERLO-CHER Laurie & M. & Mme SANTINI (C139)

Demandent le classement de la totalité de leur parcelle en zone U du PLU.



AVIS FAVORABLE

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.



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>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>
--	--	--

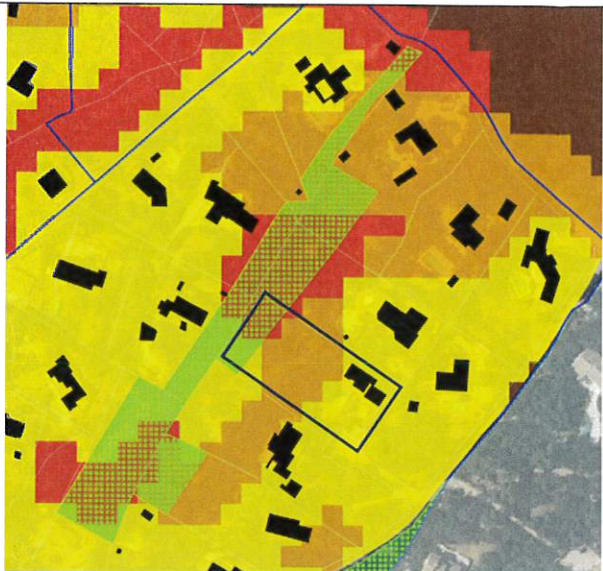
Annotation du commissaire enquêteur

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

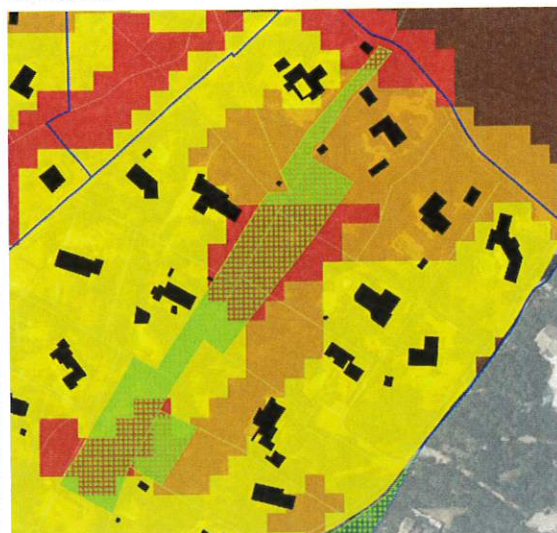
Contributaire	Observation	Réponse de la commune
<u>L02</u> : SEMIOLI Guylaine	<p>Demande le retrait d'un Espace Paysager Protégé sur la parcelle C 198 car elles sont déjà occupées par des installations et aménagements liés aux habitations existantes.</p> 	<p>AVIS FAVORABLE</p> <p>L'EPP du PLU concerne 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>

		 <p>Cependant, compte tenu des aménagements et installations présentent sur ce fond de parcelle, l'EPP sera revu afin d'éviter la parcelle.</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>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.</p>
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 L'EPP du PLU concerne un boisement significatif du quartier des Rabinets. Celui-ci se trouve en fond de

installations et aménagements liés aux habitations existantes.



parcelle et est compris, en partie, en zone d'aléa feu de forêt fort.



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 de 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
---------------	-------------	-----------------------

<p><u>RP01</u> : D'ANDREA Ja- nine & LAPAS- SET Evelyne</p>	<p>Souhaitent connaître le devenir de leurs parcelles res- pectives (Mme. D'ANDREA : D673-674 & Mme. LAPAS- SET : 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> : TILMANT Da- niel</p>	<p>Souhaite connaître le devenir du chemin des La- vandes.</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 con- tournement du village se fasse très rapidement.</p>	<p>Le chemin des Lavandes est un chemin privé.</p> <p>Cette question 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> : 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 arrêté du PLU a été supprimée. Le terrain des Salins du Midi est inconstructible.</p> <p>La parcelle A190 est en zone UDa.</p> 
<p><u>RP04- CD02</u> : ROUY Charles DELEIGNE Oli- vier (En- gieGreen)</p>	<p>Sont venus présenter le projet de parc photovoltaïque de La Petite Verrerie.</p>	<p>La commune est favorable au projet, néanmoins, sa réa- lisation est soumise à la décision du préfet.</p>

<p><u>RP05</u> : 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 092m².</p>  <p> ■ 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>
<p><u>RP06</u> : 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><u>RP07</u> : 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> <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>RP08</u> : BRUNEL Jean-Christophe & BARTHELEMY Olivier</p>	<p>Demandent quel est le devenir des parcelles constructibles desservies par des chemins privés qui font moins de 4m de large.</p>	<p>Le règlement de la zone exige une voie d'accès de 4m pour permettre la construction d'une nouvelle habitation.</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> <p>C'est au porteur de projet de projet / propriétaire de justifier de cette largeur au moment du dépôt du permis de construire.</p>

<p>RP09 : RODRIGUEZ Sylvain</p>	<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>
<p>RP10 : FOUQUET Nicolas</p> <p>RP13 : ROSA Bernard & SEMIOLI Guylaine</p>	<p>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 car elles sont déjà occupées par des installations et aménagements liés aux habitations existantes.</p>	<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>RP11 : 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>RP12 : 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 identifiés 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>



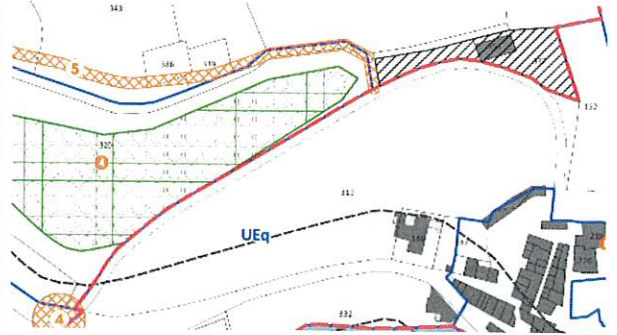
RP14 :
ROUY Bruno

Demande des éclairages sur :
- La zone Ueq

- La servitude non altius tolendi

Observations sur l'OAP du centre-bourg :

Zone Ueq : Le périmètre du zonage est basé sur le cadastre (Cf : extrait ci-après du plan de zonage du règlement graphique) et ne déborde pas sur la parcelle B320. La carte mentionnée par le contribuable est issue du rapport de présentation sur laquelle, le zonage et l'orthophoto sont en décalage. Les illustrations du rapport de présentation en sont pas opposables.



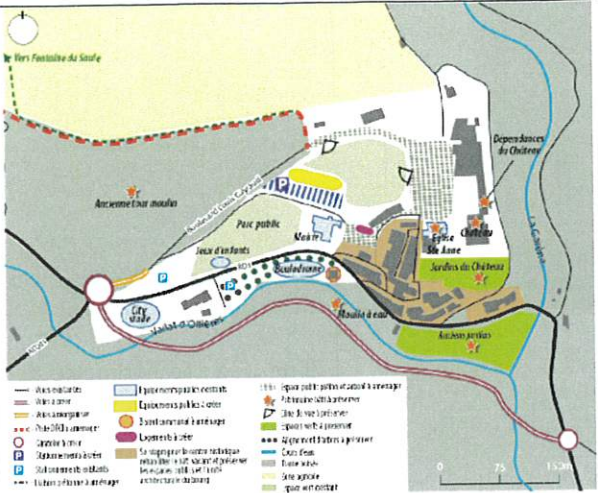

Servitude non altius tolendi : Cette limitation de hauteur interdit la surélévation du bâti existant afin de préserver l'unité architecturale du village ainsi que les vues sur le paysage environnant. Cette limitation répond à la recommandation de l'avis de l'Etat sur le premier PLU arrêté. En effet, il était demandé de prendre en compte la préservation du paysage sur le village et ses alentours et particulièrement sur ce secteur qui selon l'Etat, se situe en balcon sur le village et constitue donc un enjeu paysager important.

Pour rappel, les 2 bâtiments existants sont en zone agricole, qui normalement dans le règlement, ne permet que les constructions nécessaires à l'activité agricole. Le règlement écrit de la nouvelle zone A permet néanmoins la réhabilitation des 2 bâtiments existants.

Réponses aux observations sur l'OAP :

Espace public piéton : **AVIS FAVORABLE**

La piétonisation de la partie nord du boulevard Louis Gayraud sera retirée et le périmètre de l'esplanade revu afin

	 <p>- L'espace public piéton</p> <p>- L'emplacement réservé pour ouvrage public (piste DFCI et chemin piéton)</p> <p>- La zone de défrichement</p>	<p>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 validé 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>
<p>RP15 : COZ Florian</p>	<p>Est venu présenter le projet d'extension du parc photovoltaïque de Beaumont.</p>	<p>La commune est favorable au projet, néanmoins, sa réalisation est soumise à la décision du préfet.</p>
<p>RP16 : TAIEB Maurice</p>	<p>Souhaite savoir si la parcelle A140 est constructible.</p>	<p>La parcelle n'est pas constructible car soumise au risque feu de forêt fort (Cf. réponse page 4).</p>
<p>RP17 : ABONNEL Frédéric</p>	<p>Demande si les parcelles D214 et 215 seront constructibles.</p>	<p>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.</p> 

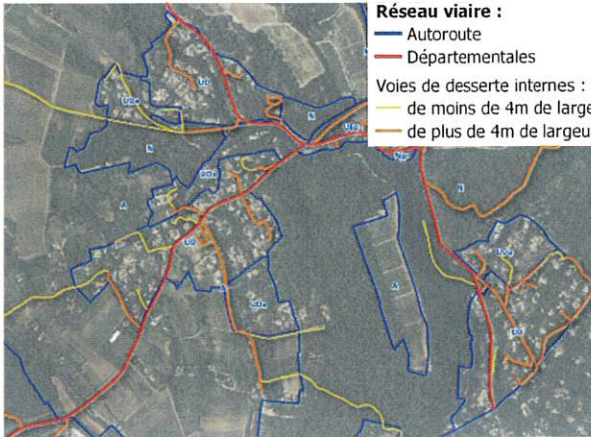
Annotation du commissaire enquêteur

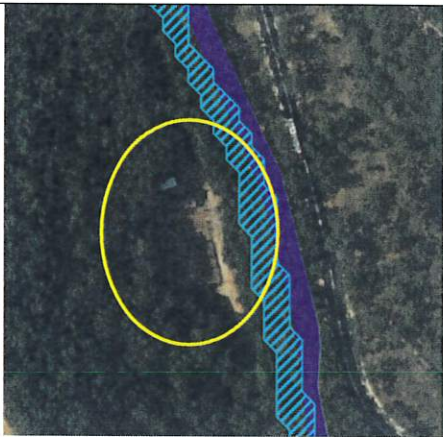
La commune montre une volonté d'équilibrer les contraintes réglementaires strictes (risques d'incendie, préservation agricole) avec les réalités du terrain signalées par les habitants. Ainsi la commune a répondu à de nombreuses demandes de précision ou de modification :

- 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 Verrière, 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 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>
2. Densification et desserte des quartiers pavillonnaires (Zone UDa) :	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>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.</p>

		<p>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 des 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>  <p>Réseau viaire : — Autoroute — Départementales Voies de desserte internes : — de moins de 4m de large — de plus de 4m de large</p>
<p><u>II. Infrastructures et Réseaux (STEP et EAU)</u></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 conséquence.</p>

		
2. Sécurité de l'alimentation en eau potable (AEP) :	<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 pour les Projets Photovoltaïques :</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 fait que ces détails sont souvent renvoyés à la phase de l'étude d'impact ?</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 a été réalisée. Elle conclut à la faisabilité du projet sous condition de compensations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <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>
2. Articulation OLD et Biodiversité :	<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</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</p>

	approche est-elle articulée avec les prescriptions légales strictes de l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 ?	que les îlots boisés doivent respecter une surface maximale de 20m ² , espacés d'au moins 5m du reste de la végétation. 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).
IV. Patrimoine & Archéologie	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.	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.
1. Consultation ABF :		
2. Contraintes archéologiques du Centre-Bourg :	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 risque majeur pour la viabilité économique des projets de réhabilitation dans le bâti ancien.	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 périmètres d'étude suivant l'importance du projet.

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 inter-communale 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

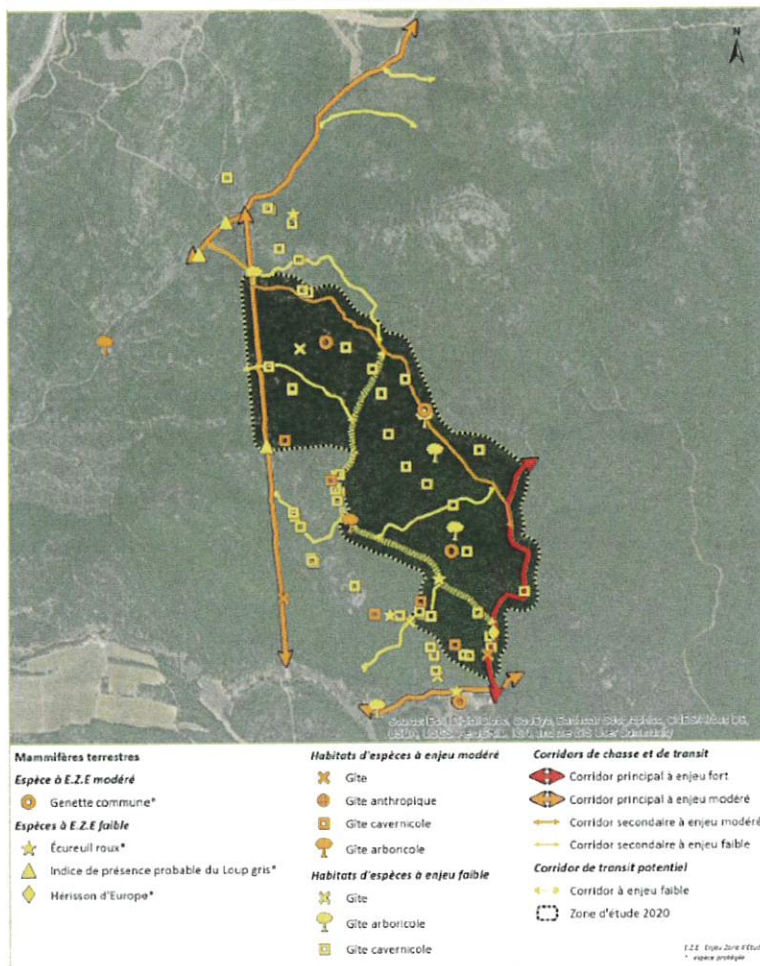
Evaluation environnementale	La MRAe demande de consolider l'évaluation environnementale sur la consommation d'espace, la ressource en eau,	L'évaluation environnementale sera complétée et consolidée sur les thématiques identifiées (consommation d'espace, ressource en eau, trames, paysage, bruit, qualité de l'air, zones affectées).
------------------------------------	---	--

	les trames verte, bleue et noire, le paysage, le bruit et la qualité de l'air, l'analyse des zones susceptibles d'être 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</p>

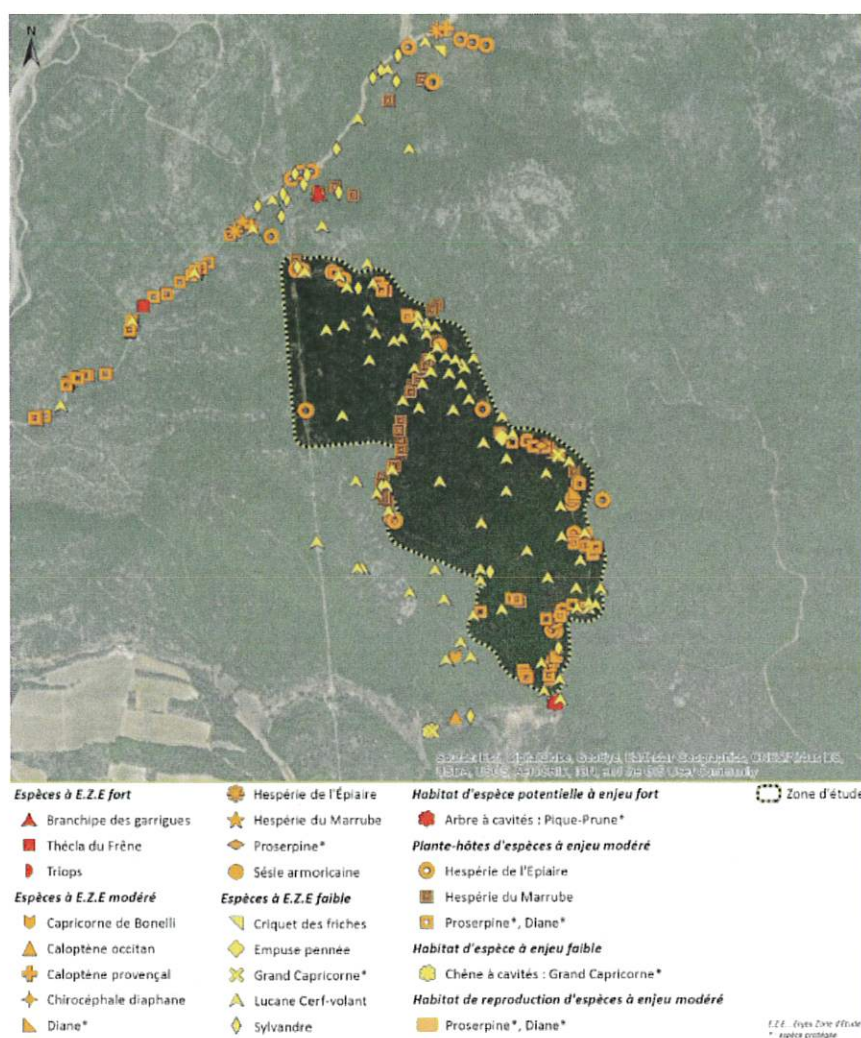
		<p>45 habitants supplémentaires. Cette augmentation de la population rapportée à la population de 2021, induit une croissance de + 1.79%.</p> <p>Le PLU a volontairement limité les possibilités de création de logements dans les poches urbaines existantes afin de contrôler la croissance démographique : 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 5 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 la nappe, afin de maintenir une vigilance sur les dispositifs d'assainissement non collectif qui pourraient impacter la</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>

	futur 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 préserver ou à restaurer :</p>	<p>Le territoire d'Ollières n'est pas couvert par des réservoirs de biodiversité dits 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 reprécisé 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, le 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>

ENJEUX RELATIFS AUX MAMMIFÈRES Projet de parc photovoltaïque - Ollières (83)



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).



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)



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.

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 et cadre feu tactique, Initiateur des Analystes du feu en France, sont reconnus par les services de l'Etat

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.

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.

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 grand 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.

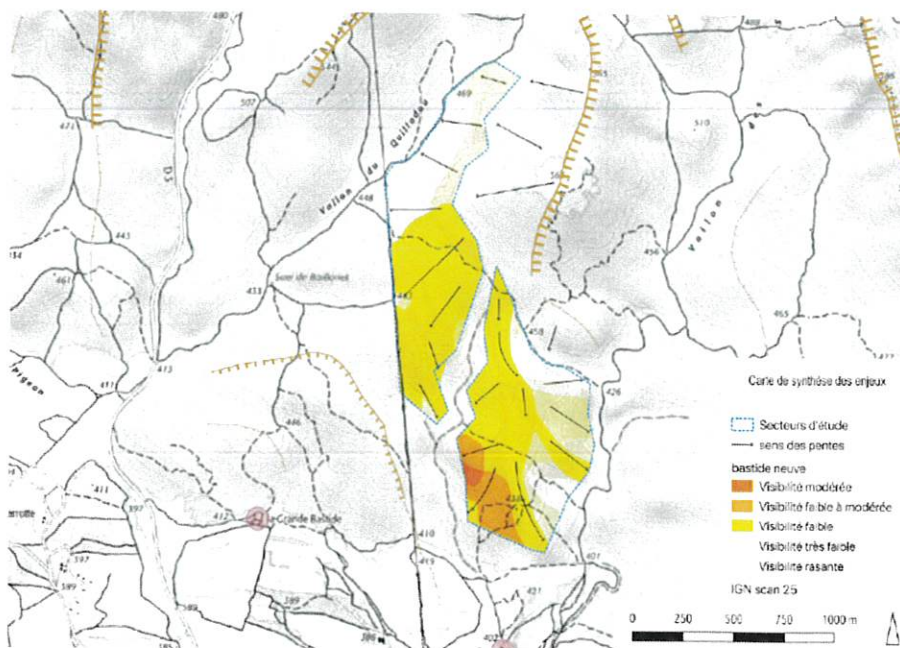
6 - à l'OLD du parc photovoltaïque existant, il permet d'éviter une continuité de panneau et offre un espace de respiration.



(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 BIOMEQ)



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.

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.

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.

		→ 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.
--	--	--

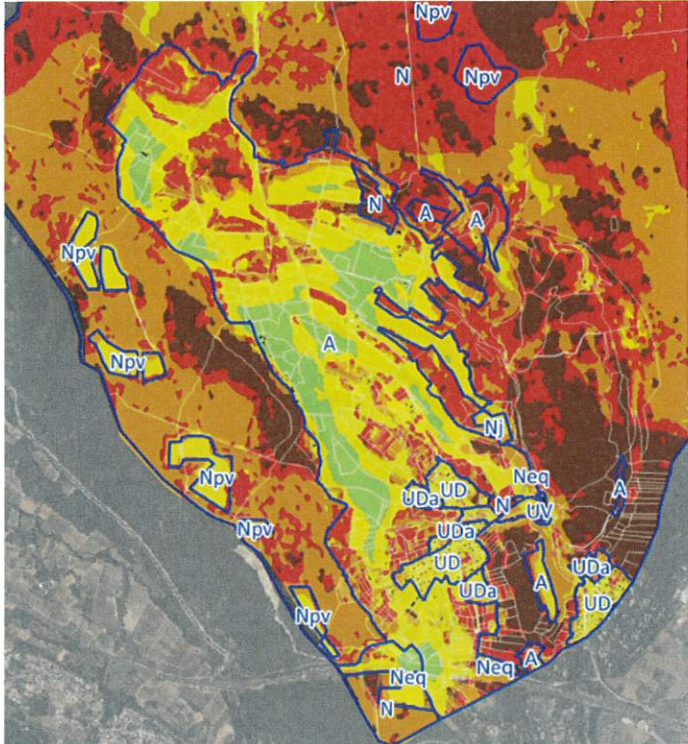
Annotation du commissaire Enquêteur

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. OAP densification des quartiers pavillonnaires qui identifie des secteurs de densification concernés par l'aléa moyen à très fort : pas recommandé 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	Le PAC sera retiré des annexes du PLU. 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. 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 subit grâce à un certain nombre d'aménagements qui accompagneront le projet et notamment

	<p>: 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>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 (page 21) 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>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>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>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>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>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	<p>Effets cumulés avec les parcs photovoltaïques 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>Les effets cumulés avec les parcs existants seront complétés pour l'extension du parc de Beaumont dont l'étude d'impacts est terminée.</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 topographie il sera nécessaire de réaliser des études de faisabilité, notamment concernant les aménagement piétons le long de la RD3"</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> <p>L'OAP sera complétée pour prendre en compte cette observation.</p>
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 mentionné 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'ap-pui de mises à jour, de compléments, rectifications certifiés par les réponses de la commune.

III- Avis du Syndicat Mixte Provence Verte Verdon

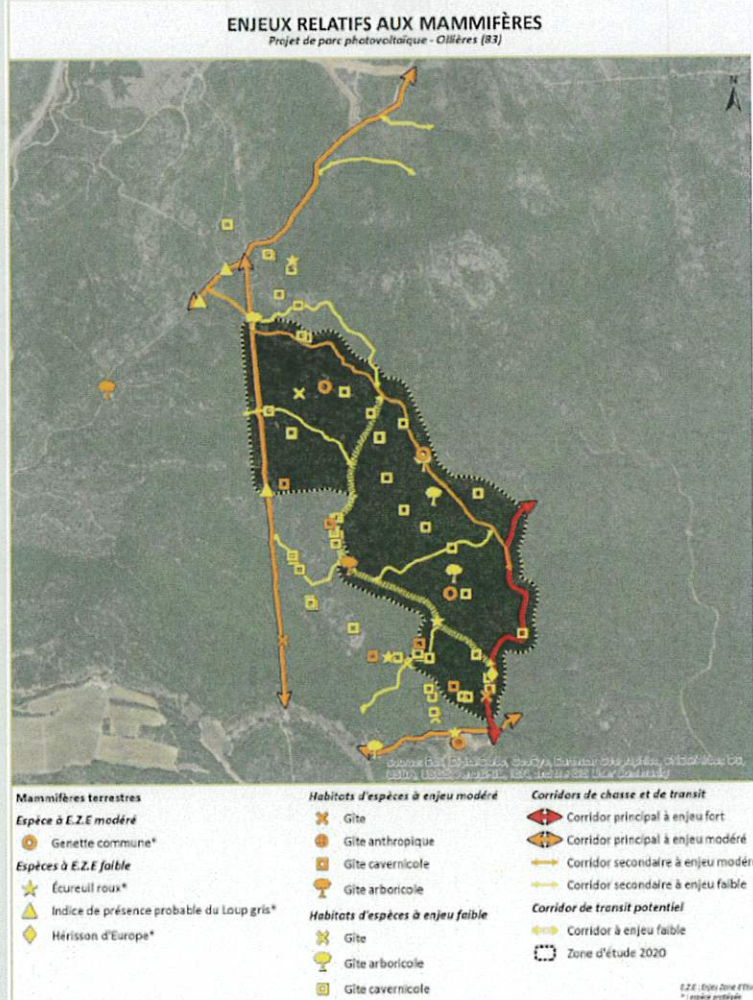
Sujet	Observation	Réponse de la commune
Préservation des milieux naturels et de la biodiversité	Le Syndicat Mixte Provence Verte Verdon propose de re-classer le corridor écologique longeant le cours d'eau « La Garène » en zone NCo pour « Corridor écologique en zone Naturelle ».	La mise en place de ce sous-zonage sera étudiée.
Implantation des centrales photovoltaïques au sol	Les secteurs de projet de nouvelles centrales photovoltaïques correspondent à des secteurs identifiés par le SCOT comme "extension du cœur de nature". Le Syndicat Mixte demande de les reconsidérer car le SCOT précise p. 834 du DOO que "les projets de centrales photovoltaïques au sol s'implanteront prioritairement sur les secteurs déjà artificialisés ou impactés par l'activités... et le cas échéant sur les espaces naturels de moindre qualité".	<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> <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> <p>Concernant le projet du secteur de 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 également 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>




Concernant le projet de 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.

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).



		 <p>FORET DE LA PETITE VERRERIE COMMUNE D'OLLIÈRES DÉPARTEMENT DU VAR CARTE DES PEUPELEMENTS</p> <p>ÉCHELLE : 1/10 000 sur Format A3 SURFACE : 329,829 Hectares RÉALISATION : CABINET FORESTIER JÉRÔME BOLEA JANVIER 2021</p> <p>■ Taillis à croissance moyenne de Chêne Pubescent ■ Taillis à croissance réduite de chêne Pubescent ■ Taillis clair à croissance moyenne de Chêne Pubescent</p>
Taux de croissance démographique	<p>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.</p>	<p>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%.</p> <p>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 St-Maximin la Ste-Baume (commune centre) dont le foncier s'est raréfié et devenu inaccessible pour les jeunes ménages.</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. 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 5 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> <p>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).</p> <p>L'application d'un taux de croissance de 0,7%/an freinerait la dynamique en cours sur le territoire et entrainerait 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.</p>
Consommation d'ENAF	<p>Le Syndicat Mixte Provence Verte Verdon demande de re-calculer la</p>	<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>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>	<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>
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	<p>1°/ Demande de rappeler la présence des ouvrages NaTran dans les dispositions générales et les prescriptions qui y sont liées.</p> <p>2°/ Demande d'autoriser à la construction les équipements d'intérêt collectif et de service public dans</p>	<p>Le règlement sera complété pour prendre en compte cette observation.</p> <p>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.</p>

	chaque zone traversée par un ouvrage NaTran,	
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 et 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 nonaedificandi 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) méritent 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
Rapport de présentation	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). 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).	Le rapport de présentation sera complété pour prendre en compte ces éléments. Le rapport de présentation sera revu pour prendre en compte cette observation.
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 si 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 entraineraient une consommation de l'espace forestier.</p> <p>Paragraphe 5.1 : Nuancer l'information selon laquelle le territoire Provence Verte Verdon est autosuffisant à 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>Cf. Réponse avis du SCoT, page 32.</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 Production d'énergie renouvelable : <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>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>

	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	La mise en place de ce sous-zonage sera étudiée.
--	---	--

Annotation du Commissaire Enquêteur

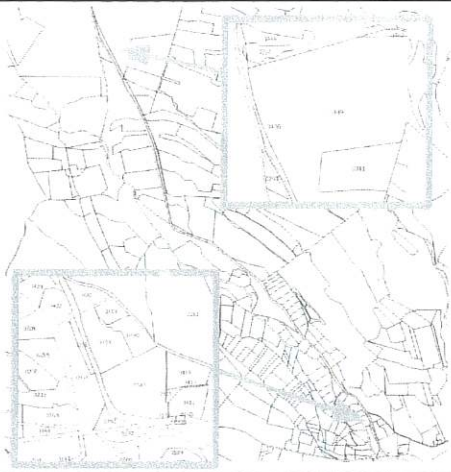
Le commissaire enquêteur acte les réponses de la commune à l'Agglomération Provence Verte par les modifications apportées au PLU. En ce qui concerne l'OAP, la déviation prévue par le PLU se situe en contrebas de la RD actuelle donc elle ne masquerait pas le village. Rappelons que l'objectif du PLU est de planifier de nouvelles voies afin de renforcer la sécurité du village. Enfin l'extension du parc de Beaumont, celle-ci 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,

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 du 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 »	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. Le Département recommande de limiter les accès directs sur les RD et de privilégier le regroupement des accès sur des voies secondaires."	L'OAP sera complétée pour prendre en compte cette demande. Cette recommandation sera traduite dans l'OAP.
OAP « Trame verte et bleue »	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 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	L'OAP sera complétée pour prendre en compte cette observation. 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.
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.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. Suggestion d'intégration de la phrase "En bordure d'une RD, les propriétaires riverains devront respecter les dispositions du règlement départemental de voirie en matière d'écoulement des eaux pluviales"	Le règlement sera complété pour prendre en compte cette observation.
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. 26 : Demande de : - 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. - 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, > 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, > 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).	L'adresse de la DRAC sera corrigée. Le règlement sera complété pour prendre en compte cette observation.
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	Un retrait minimal de 10m a déjà été imposé pour la RD3, voie principale qui traverse le territoire. 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.
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 fournit :	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

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_charte 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 depuis les cimes des montagnes Ste Victoire et Ste Baume.	<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> <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. Celle-ci s'appuyant sur l'exhaustivité de ses propres études et 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.
Règlement : dispositions particulières	<p>Pour les lignes électriques HTB : Pour les occupations du sol et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, préciser que " les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques."</p> <p>Pour les postes de transformations : Préciser que "les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport</p>	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.

	aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent les ouvrages RTE"	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.
--	--	---

Annotation du Commissaire Enquêteur

Le commissaire enquêteur acte les réponses et compléments apportés par la commune.

XIV- Avis SCP

Avis qui correspond à un état des lieux de la ressource en eau et des ouvrages existants sur la commune. L'avis expose également la situation d'Ollières par rapport aux périmètres de protection du canal de Provence.

--> Pas d'observation sur l'élaboration du PLU

XV- Avis SDIS

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	OK

	logements de fonction des exploitants afin d'en garantir la pérennité	
	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 de la zone agricole de la Chambre d'Agriculture	Ok

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 correspondant pas à des ripisylves	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.
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 à exprimer 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.
- 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 .

Le mémoire en réponse a été reçu par le commissaire enquêteur le 18 Décembre à l'occasion d'une réunion en mairie d'Ollières en présence du maire et la DGS qui ont commenté les réponses de la commune et permettant ensuite à celui-ci d'apporter ses annotations.

Le commissaire enquêteur, à Bandol le 05 Janvier 2026



DEPARTEMENT Du VAR

Préfecture du VAR

COMMUNE D'OLLIERES

ENQUETE PUBLIQUE

.....

PROJET d'ELABORATION PLU d' OLLIERES



ANNEXES

Du Mardi 04 Novembre 2025 au Vendredi 05 Décembre 2025

Le commissaire enquêteur : Christian MINE

LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 Décision E25000084/83 du 06 Octobre 2025 de Mr le président du T.A. de Toulon.
- Annexe 2 Délibération du conseil municipal du 22 Novembre 2024 abrogation délibération
- Annexe 3 Arrêté municipal prescription ouverture enquête publique du 14 Octobre 2025
- Annexe 4 Avis d'Enquête Publique
- Annexe (5-1 , 5-2) Publication La Marseillaise et Var Matin du 18 Octobre 2025
- Annexe 5-3 Publication Var Mati 06 Novembre 2025
- Annexe 5-4 Publication La Marseillaise du 06 Novembre 2025
- Annexe 6 Certificat d'affichage Mairie d'Ollières
- Annexe 7 Photo affichage avis d'enquête en mairie
- Annexe 7 bis Photo affichage avis d'enquête dans la commune
- Annexe 8 Procès Verbal de Synthèse
- Annexe 9 Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage