

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**RAPPORT N° 81**

**CONSEIL DEPARTEMENTAL  
DES BOUCHES-DU-RHONE**

**REUNION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU 21 Octobre 2016**

**SOUS LA PRESIDENCE DE MME MARTINE VASSAL**

**RAPPORTEUR(S) : MME SOLANGE BIAGGI**

---

**OBJET**

Avis du Département sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de Puylobier

---

**Direction de l'Environnement, des Grands Projets et de la Recherche  
Service Aménagement et Urbanisme  
22 34**

## PRESENTATION

Le Conseil Municipal de PUYLOUBIER a arrêté par délibération du 18 juillet 2016 le projet du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de sa Commune.

La Commune a sollicité l'avis de notre collectivité dans le cadre de la consultation des membres associés prévue par l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Le Conseil Départemental dispose d'un délai de trois mois pour formuler son avis. Au-delà du 3 novembre 2016, il sera réputé favorable.

## LA CONSULTATION DU DEPARTEMENT

Le projet de PLU de la Commune de PUYLOUBIER s'inscrit dans une logique de développement durable basée sur la densification des constructions et la préservation des espaces agricoles et naturels que soutient le Département des Bouches-du-Rhône.

Le Département formule les observations suivantes sur ce projet de PLU :

-  **dans le domaine des Routes :**

Concernant les Emplacements Réservés (ER) au bénéfice du Département, il conviendra de noter les réajustements suivants :

- les ER situés dans la partie agglomérée du village ne devront pas figurer au bénéfice du Département mais pourront figurer au bénéfice de la Commune si elle le souhaite. Il s'agit des ER tels que figurés dans le tableau suivant :

ER numéros	Routes Départementales	Emprise	Observations
1bis	RD17	12 mètres (agglomération)	
2bis	RD57 Sud-Ouest du village	12 mètres	Il s'agit de la RD57 et non de la RD57b
3bis	RD12, lieu-dit les Ferrages	12 mètres	
5 bis	RD57 Est du village	12 mètres	
8	RD17/RD57 carrefour à aménager		

Compte-tenu de la spécificité du réseau routier départemental sur la Commune de Puylobier, le Département ne souhaite pas conserver d'emplacement réservé à son bénéfice pour l'aménagement des voiries.

Les ER seront remplacés par le maintien des marges de recul, qui sont précisées dans les articles n° 6 du règlement du projet de PLU liés à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

De ce fait, il conviendra de supprimer sur les planches graphiques du projet de PLU, les trames correspondantes aux ER au bénéfice du Département.

En outre, l'article n°10 des Dispositions Générales du règlement du projet de PLU précise que les dispositions de la Loi BARNIER s'appliquent le long de la RD7n : ce qui correspond à une marge de recul non aedificandi de 75 mètres de part et d'autre de la RD7n qui figure sur les planches graphiques du PLU.

Concernant cette marge de recul non aedificandi impactant la Route départementale RD7n, il importe pour le Département que ces précisions soient clairement énoncées comme le prévoit précisément ce projet de PLU.

Concernant la desserte de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°4 « Les Ferrages », le projet d'accès principal est envisagé sur la RD57d, classée en agglomération, avec stationnement paysager le long de la voie. Le projet de carrefour d'accès sur la RD57d devra être étudié en concertation avec la Direction des Routes du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône.

**- dans le domaine de l'Agriculture :**

La Commune de PUYLOUBIER, située dans un territoire naturel et agricole de haute qualité, a su conserver jusqu'à présent son caractère de commune rurale et son identité villageoise.

Le projet de PLU continue dans ce sens puisque les extensions urbaines, limitées en surface, restent dans l'enveloppe urbaine existante en mobilisant notamment les capacités résiduelles du POS (Plan d'Occupation des Sols).

D'autre part, entre POS et projet du PLU, les zones à urbaniser diminuent fortement alors que se pérennisent ou se renforcent les zonages protecteurs des espaces agricoles et naturels.

Enfin, les deux seuls secteurs de taille et de capacité limitée correspondent à des objets très précis (extension limitée d'un domaine viticole et prise en compte de possibilités d'extension au niveau du bâti de la Légion) et sont fortement encadrés par le règlement du projet de PLU.

Ce projet de PLU est très fortement protecteur des espaces agricoles, dans un secteur pourtant soumis à une pression foncière résidentielle élevée au pied de la Sainte-Victoire : le Département partage tout à fait cette vision d'aménagement du territoire.

Néanmoins, certaines dispositions du règlement de la zone agricole, notamment la possibilité d'un changement de destination du bâti et la possibilité de construire des bâtiments non directement liés à l'exploitation agricole (établissements d'enseignement, par exemple) risquent d'entraîner un mitage de ces espaces.

Il est à noter que le changement de destination du bâti est juridiquement soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers).

Il conviendrait de revoir ces dispositions afin d'éviter toute dérive au niveau de la constructibilité en zone agricole.

## **INCIDENCE FINANCIERE**

Ce rapport n'entraîne aucune incidence financière.

## **PROPOSITION**

Sur proposition de Madame la Déléguée à l'Aménagement du Territoire;

Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, je vous propose :

- d'émettre un avis favorable sous réserve que soient prises en considération les observations figurant dans le rapport,
- et de bien vouloir prendre la délibération ci-jointe.

Signé  
La Présidente du Conseil Départemental

Martine VASSAL