



**Mairie de SAINT PANTALEON LES
VIGNES**
**26770 SAINT PANTALEON LES
VIGNES**

Pôle Développement des Territoires

Réf.
PL
Dossier suivi par
Philippe LACOSTE
Tél : 04 75 82 40 00
Fax : 04 75 42 85 76

Bourg lès Valence, le 9 novembre 2018

Siège social
95 avenue Georges Brassens
CS 30418
26504 BOURG-LÈS-VALENCE Cedex
Tél. : 04 75 82 40 00
Fax : 04 75 42 85 76
accueil@drome.chambagri.fr

Objet : Projet carte communale SAINT PANTALEON LES VIGNES
Avis chambre d'agriculture

Madame le Maire,

J'ai bien reçu notification le 15 octobre 2018 du projet d'élaboration de la carte communale de SAINT PANTALEON LES VIGNES, et j'ai l'honneur de vous transmettre par la présente l'avis de la chambre d'agriculture sur ce projet.

◇ Sur le projet démographique communal

Le projet démographique communal est exprimé en pages 184 à 186 du rapport de présentation : la commune projette une croissance démographique de 0,9 % par an sur 12 ans de façon à viser une augmentation de population de 48 habitants d'ici à 2030, ce qui nécessite la production de 23 logements. Lorsqu'on y ajoute les 9 logements issus du phénomène du point mort, le projet de carte communale identifie un besoin total d'une trentaine de logements. Ce chiffre nous apparaît cohérent par rapport au projet démographique, lequel peut être qualifié de mesuré.

◇ Sur la capacité des zones constructibles au village

Les trois dernières pages du rapport de présentation identifient précisément la capacité et la localisation des zones constructibles au village, en distinguant les parcelles qui sont considérées comme des potentiels réellement constructibles et celles qui ne sont pas considérées comme telles. Les potentiels n°3 et 7 devraient à notre sens être retenus dans la capacité constructible dans la mesure où le caractère inconstructible qui leur est prêté ne relève d'aucune contrainte objective d'urbanisme. Toutefois, à l'inverse, le nombre de logements estimés sur d'autres potentiels pourrait à notre sens être considéré comme légèrement inférieur : le potentiel n°8 a une surface réelle de 58 ares (63 ares estimés dans le dossier), et le nombre de logements estimables sur les potentiels n°1 et 16 semblerait moindre que celui estimé dans le dossier au regard de la faible densité existante du secteur. Au final, et au-delà de cette question de comptabilisation/répartition de la capacité constructible qui peut



toujours être sujette à débat, qui plus est dans une carte communale, il y a lieu d'estimer selon nous que le potentiel donné aux zones constructibles de ce projet n'est pas surdimensionné par rapport aux objectifs démographiques communaux.

Il aurait cependant été intéressant que le dossier indique les solutions esquissées par la municipalité (maîtrise foncière ? droit de préemption ? projet connu d'un opérateur ?) pour permettre la réalisation effective des deux opérations groupées et stratégiques des potentiels n°2 et 8, et éviter le « *gâchis d'espace* » en plein village par exemple constaté sur le terrain n°7.

◇ Sur la localisation des zones constructibles au village

Notre compagnie consulaire est tout à fait favorable à la localisation de la capacité constructible dans la mesure où :

- Tout le potentiel constructible reste situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, les deux parcelles agricoles consommées (potentiels n°2 et 8) pouvant être considérées comme des dents creuses au sein du tissu urbanisé du village ; d'autre part, la préservation de l'entité viticole sise au nord-est du village (parcelles OA 848, 406, 404) est révélatrice d'une bonne prise en compte de la préservation des espaces agricoles et de la zone d'AOC viticole Côtes du Rhône – St Pantaléon les Vignes.
- les alentours du siège d'exploitation agricole situé au sud-ouest du village ont été préservés afin d'éviter au maximum les risques de conflits d'usage agriculture/habitat.

◇ Sur la zone d'activités

L'absence d'extension de la zone d'activités au-delà de son enveloppe actuelle est également un élément très favorable à la préservation de l'activité agricole, et plus spécialement viticole.

Nous nous permettons cependant de vous rappeler que l'article R.161-5 du code de l'urbanisme permet au document graphique d'une carte communale de réserver certains secteurs à l'implantation d'activités. L'utilisation d'une telle possibilité sur l'ensemble de cette zone C sise en limite ouest de la commune permettrait d'éviter la construction de nouvelles habitations dans cette zone, et donc l'aggravation des risques de conflits d'usage, que ce soit vis-à-vis des bâtiments d'activités ou vis-à-vis de l'activité agricole voisine.

Compte tenu de l'ensemble des remarques ci-dessus, j'émetts un avis favorable au projet de carte communale de SAINT PANTALEON LES VIGNES.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

La Présidente,



Anne Claire VIAL