

## PRÉFET DE LA DRÔME

Valence, le

06 DEC. 2018

Service aménagement du territoire et risques  
Secrétariat de la CDPENAF

Affaire suivie par : Dominique Gutiez

Tél. : 04.81.66 81 05

Fax : 04 81 66 80 80

courriel : [ddt-cdpenaf26@drome.gouv.fr](mailto:ddt-cdpenaf26@drome.gouv.fr)

[dominique.gutiez@drome.gouv.fr](mailto:dominique.gutiez@drome.gouv.fr)

**Courrier RAR**

Madame le Maire ;

Comme spécifié dans mon courrier du 10 octobre 2018 le dossier d'élaboration de la carte communale de votre collectivité, transmis le 08 octobre 2018 au secrétariat de la CDPENAF a été examiné en commission le 06 décembre 2018

Aussi je vous transmets l'avis de la commission.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Préfet et par subdélégation,  
Le chef du service aménagement des territoires  
et risques,



Jacques Bourquin

Céline LASCOMBES , Maire

Mairie

4 place de la Mairie

26770 SAINT PANTALEON-LES-VIGNES

# ÉLABORATION DE LA CARTE COMMUNALE DE LA COMMUNE DE SAINT PANTALEON-LES-VIGNES

## AVIS de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers du 06 décembre 2018

- Vu les articles L 163-4 et R163-3 du code de l'urbanisme ;
- Vu l'article R161-5 du code de l'urbanisme ;
- Vu le document de la commune de Saint Pantaléon lès Vigne soumis pour examen à la CDPENAF ;

### 1. Au titre de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers

- Considérant que la commune souhaite recentrer son développement sur les secteurs directement en prise avec le village, mais qu'elle ne maîtrise pas le foncier et que la nature juridique de la procédure choisie, qui diffère du régime foncier du document précédent, ne permet ni la maîtrise de la forme urbaine ni le phasage de l'ouverture à l'urbanisation ;
- Considérant que le projet de carte communale de Saint Pantaléon-les-Vignes nécessiterait une adéquation entre les surfaces urbanisables projetées et le nombre de logements réellement construits à l'horizon 2028 afin de préserver un développement de l'habitat groupé et la morphologie du « village » ;
- Considérant qu'il conviendrait donc de limiter le nombre de terrains classés immédiatement constructibles et de prévoir de réviser le document en fonctions des besoins et qu'à défaut le projet en l'état représente une consommation excessive des espaces naturels agricoles et forestiers et risque de perpétuer une mode d'urbanisation très consommateur de foncier et par à-coups ;
- Considérant qu'il est préférable de préserver la destination de la zone artisanale pour ne pas voir s'y développer un habitat susceptible de générer des conflits d'usages avec l'agriculture environnant la dite zone ;

La CDPENAF a émis un avis favorable sous réserve :

1. D'exclure de la zone constructible les terrains 8 et 15 (parcelles cadastrées A 158, A 159 et A 806).
2. D'exclure par conséquent les parcelles A157, A 805 et A 821 et de ramener la limite de la zone constructible de la carte communale au plus près des surfaces bâties sur la parcelle A 657 en excluant la moitié nord de la dite parcelle.
3. De réduire la partie nord du terrain 16 (parcelle cadastré A 972) de telle façon que la limite de la zone constructible respecte la ligne de crête.
4. De porter un indice sur la zone constructible du secteur de la zone d'activité en indiquant que cette zone est dédiée à l'artisanat et ce afin d'en préserver la destination et d'éviter la construction à usage d'habitation.

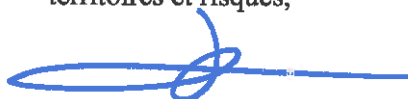
La CDPENAF suggère de plus à la commune d'instaurer un droit de préemption urbain sur le secteur 2 afin de maîtriser la densité en cohérence avec le projet présenté.

## 2. Au titre de l'atteinte substantielle aux terres classées en AOP

- Vu l'article L112-1-1 du code rural de et de la pêche maritime ;
- Vu le décret du le décret n ° 2016-1886 du 26 décembre 2016 ;
- Considérant que la surface ouverte à l'urbanisation constitue une atteinte substantielle surfacique au titre des AOP viticoles (Côtes du Rhône Villages et Côtes du Rhône) et qu'à ce titre la commission est appelée à émettre un avis conforme sur le projet de carte communale de la commune de Saint Pantaléon les Vignes ;
- Considérant que le choix des parcelles retenues pour développer le projet de la commune tient compte de façon satisfaisante de la problématique de préservation des terres classées au titre des AOP et AOC ;

La CDPENAF a émis un avis favorable conforme.

Pour le Préfet et par subdélégation,  
Le chef du service aménagement des  
territoires et risques,



Jacques Bourquin

Zonage tel qu'il est demandé par la CDPENAF

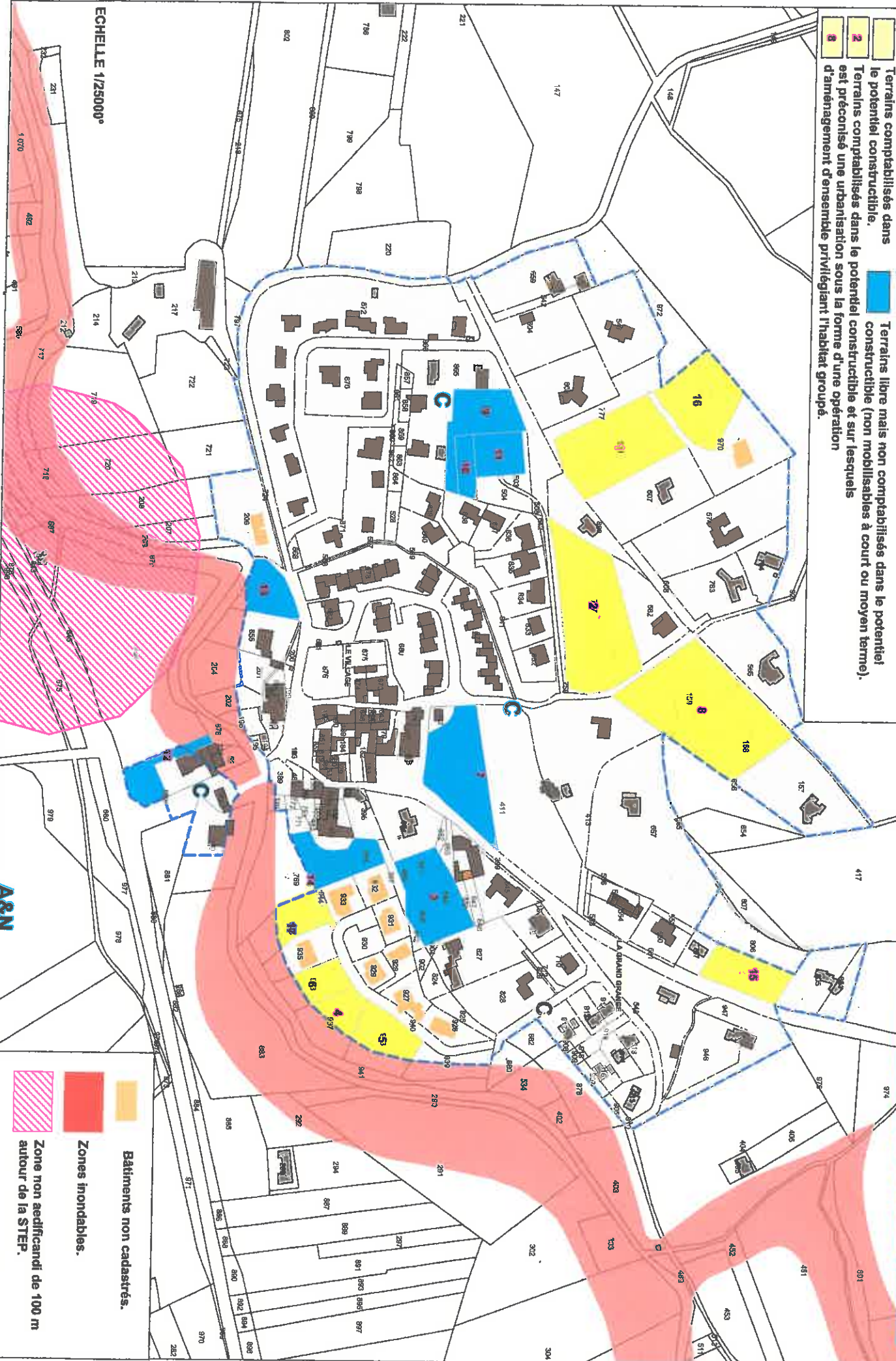


**C**

Premier projet de zone constructible.

- Terrains comptabilisés dans le potentiel constructible.
- Terrains comptabilisés dans le potentiel constructible (non mobilisables à court ou moyen terme).
- est préconisé une urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble privilégiant l'habitat groupe.

**PROJET DE ZONAGE SUR LE VILLAGE.**



ECHELLE 1/25000<sup>e</sup>

A&N

- Bâtiments non cadastrés.
- Zones inondables.
- Zone non aedificandi de 100 m autour de la STEP.

**Tableau récapitulatif des surfaces libres classées en zone constructible**

Numéro au plan	Surface (ha)	Commentaire	Surface mobilisable	Potentiel probable (log.)
1	0,381	Comptabilisé: Trois maisons prévues par le propriétaire	0,381	3
2	0,503	Comptabilisé	0,503	8
3	0,240	Acheté par la maison voisine pour "être tranquille"	0,000	
4	0,077	Comptabilisé	0,077	1
5	0,122	Comptabilisé	0,122	1
6	0,084	Comptabilisé	0,084	1
7	0,310	Terrain bâti et sans projet de redivision	0,000	
8	0,627	Comptabilisé	0,627	9
9	0,186	Jardin public	0,000	
10	0,060	Pour extension cimetière	0,000	
11	0,107	Cimetière	0,000	
12	0,099	Terrain école	0,000	
13	0,114	Aire de jeux publique	0,000	
14	0,152	Jardin d'agrément maison / pas d'accès	0,000	
15	0,155	Comptabilisé	0,155	1
16	0,259	Comptabilisé	0,259	2
17	0,099	Comptabilisé	0,099	1
<b>TOTAL</b>	<b>3,58</b>		<b>2,31</b>	<b>27,00</b>