



**Motifs de consultation
de la commission**

Consultation au titre du L. 163-4 du code de l'urbanisme et du L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime : projet de carte communale transmis pour avis à la CDPENAF réceptionné le 27 mai 2026.

En 2018, la commune de Saint-Pardoux a renoncé à son projet de carte communale suite à l'avis défavorable du préfet du 30 mai 2018, au motif que les réserves exprimées par la CDPENAF le 14 septembre 2017 n'avaient pas été prises en compte.

1. Informations générales concernant la commune

**Dispositions
d'urbanisme**

La commune de Saint-Pardoux ne dispose pas de document d'urbanisme. Elle est actuellement soumise aux dispositions fixées par le règlement national d'urbanisme (RNU). L'élaboration de la carte communale a été engagée par délibération du conseil municipal le 14 mars 2025.

Intercommunalité

La commune est membre de la communauté de communes Combrailles Sioule et Morge (29 communes, 19 800 habitants).

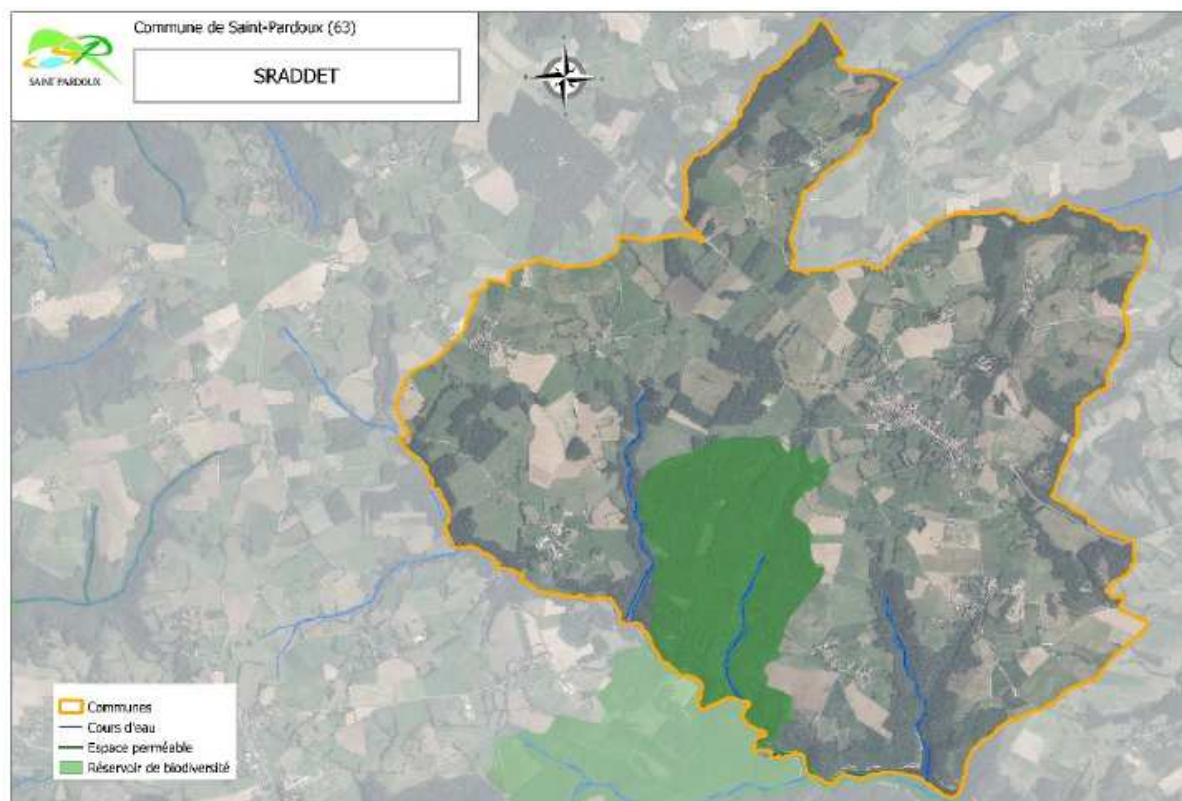
Loi Montagne

Saint-Pardoux est soumise aux dispositions de la loi Montagne qui prévoit, conformément aux articles L.122-5, L.122-9 et L.122-10 du code de l'urbanisme, une urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux et groupes d'habitations existantes, la préservation des espaces et des paysages, la préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières ainsi que la protection des parties naturelles des rives des plans d'eau, d'une superficie inférieure à 1000 ha sur une distance de 300 m.

**Schéma régional
d'aménagement, de
développement
durable et d'égalité
des territoires
(SRADDET)**

Le SRADDET a été approuvé par le conseil régional en décembre 2019 et est opposable aux documents de planification depuis son approbation par le préfet de région par arrêté du 10 avril 2020. Ce document fixe des objectifs à horizon 2030, notamment en matière de biodiversité, à l'échelle régionale. Il a pour objectif la préservation et la restauration des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, pour assurer une meilleure connectivité des milieux.

Le SRADDET identifie sur la commune de Saint-Pardoux un réservoir de biodiversité (ZNIEFF de type I), des espaces perméables et des cours d'eau à préserver.



Saint-Pardoux est concernée par les trames vertes et bleues (TVB) suivantes :

- des espaces perméables relais (surfaciues) : il s'agit surtout d'espaces mêlant milieux agro bocagers et milieux boisés, lesquels concourent à garantir les déplacements de la biodiversité et à préserver les réservoirs de biodiversité,
- des cours d'eau (linéaires) à préserver,
- un réservoir de biodiversité qui reprend le périmètre de la ZNIEFF de type I.

Périmètre de SCoT

La commune de Saint-Pardoux fait partie du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays des Combrailles approuvé le 10 septembre 2010, modifié par déclaration de projet le 14 mars 2014 et dont la révision a été prescrite par délibération du 26 octobre 2022.

Elle est identifiée comme une commune rurale du secteur est.

Le SCoT du Pays des Combrailles préconise de limiter les extensions urbaines. L'objectif étant de densifier les espaces déjà bâtis et de privilégier un développement urbain par densification du bâti existant et le remplissage des « dents creuses » avant de s'étendre. Les extensions de l'urbanisation existante devront être encadrées et en continuité immédiate des formes urbaines existantes en tenant compte des caractéristiques communales.

Concernant la remise des bâtiments vacants sur le marché, l'objectif affiché dans le SCoT est d'au moins 30 % de ceux vacants. Cet effort permettra de répondre aux besoins et ainsi de réduire la consommation foncière.

Programme local de l'habitat (PLH)

Il n'existe pas de plan local de l'habitat en vigueur sur le secteur concerné.

Démographie
(source INSEE)

2011	2016	2022	Sur la période 2011-2022, la commune a connu une baisse démographique de - 1,83 % (- 8 habitants), soit un taux de variation annuel moyen de - 0,17 %. Sur la période 2016-2022, le taux de variation annuel moyen est de + 0,76 % (+19 habitants).
436 hab	409 hab	428 hab	

Superficie

1 601,5 ha.

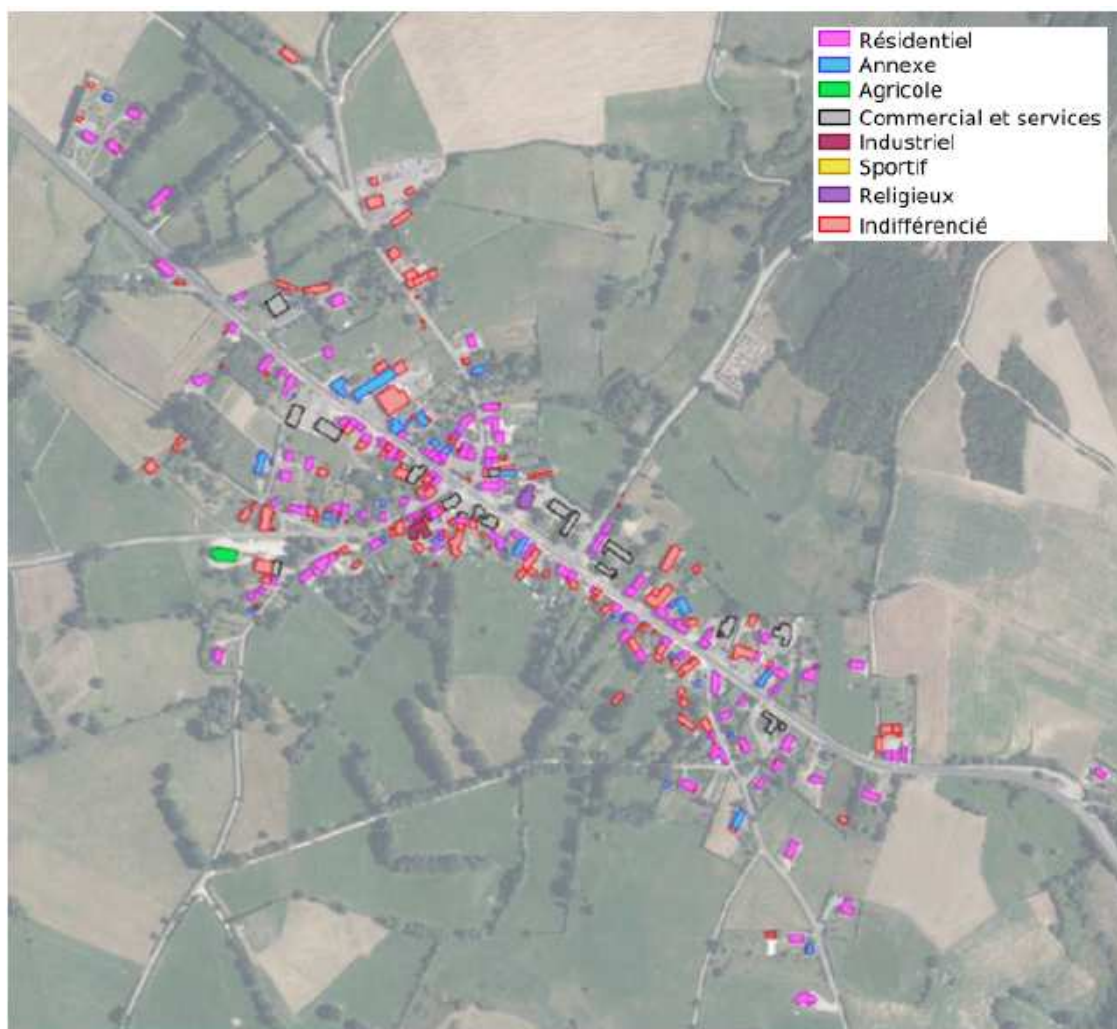
**Caractéristiques de
l'urbanisation de la
commune**

Le territoire de Saint-Pardoux est étendu et densément peuplé (45 hab/km²). Il est composé d'un chef-lieu (le bourg), 9 villages (Monteipdon, Fontbonne, Les Mazières, Les Graverolles, Serverant, Les Girards, Isserteaux, Les Picards et Nioux) et plusieurs hameaux et lieux-dits à vocation agricole.

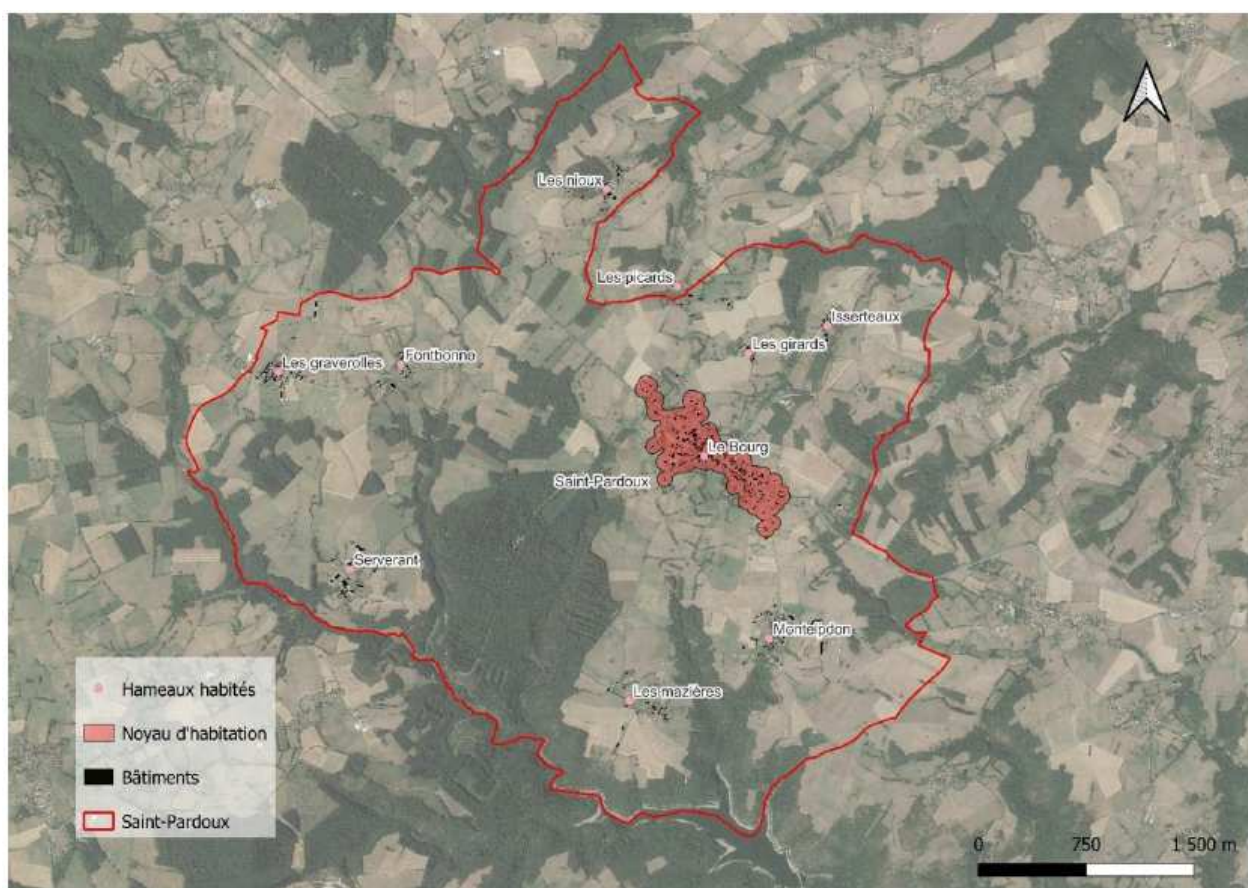
Le bourg de Saint-Pardoux est le pôle central du territoire communal. Il s'organise autour d'une importante route départementale en ligne droite et de largeur importante.

Il regroupe l'essentiel des équipements, services et commerces de la commune, comme l'école ou la mairie. Il s'agit du site ayant le plus évolué au cours du temps. Les extensions se sont réalisées dans toutes les directions et notamment sur les parties ouest et est, le long de la route. Ce bourg est ainsi considéré comme un « village-rue ».

Le bourg de Saint-Pardoux



Les villages du territoire de Saint-Pardoux



La commune de Saint-Pardoux se caractérise par une majorité de résidences principales (82 % du parc) dont 96 % des logements sont des maisons.

La diversité de taille des logements est faible, puisque près de 54 % des résidences principales disposent de 5 pièces ou plus.

Le parc est relativement ancien avec 55 % des résidences principales datant d'avant 1946. C'est donc un parc vieillissant, avec des surfaces importantes, plutôt adapté aux familles, mais moins au desserrement des ménages.

Les logements locatifs sont au nombre de 28 en 2022.

Saint-Pardoux compte plusieurs logements sociaux (7 maisons gérées par Auvergne Habitat et 3 autres logements en gestion communale).

La commune de Saint-Pardoux a recensé entre 26 et 37 logements vacants. En revanche, selon l'INSEE, Saint-Pardoux compte 27 logements vacants en 2022, soit 10,6 % du parc. Ces logements sont particulièrement présents sur le bourg de Saint-Pardoux et sont localisés en bordure de la route départementale.

2. Les espaces agricoles, naturels et forestiers

Superficie des espaces agricoles 1 021,8 ha.

dont îlots déclarés à la PAC (RPG 2024)
Structures agricoles

927,3 ha sont dédiés à une activité agricole déclarée à la PAC.

La commune de Saint-Pardoux connaît une baisse du nombre d'exploitations.

De 1988 à 2020, la commune a perdu près de la moitié de ses exploitations. Elle en comptait 12 en 2020.

L'activité agricole de la commune est axée sur l'exploitation bovine (bovins viande). L'activité herbagère domine largement sur la commune, même si la répartition entre les superficies toujours en herbe et les terres labourables fluctue au cours des décennies. Le dernier recensement (2020) montre un écart plus prononcé entre les terres labourables et les surfaces en herbe (majoritaires), les prairies représentant 80 % des terres utilisées.

**Superficie des
espaces forestiers**

476,7 ha.

**Espaces naturels
remarquables (ENR)**

245,4 ha.

(Natura 2000, ZNIEFF,
APB, réserves
naturelles, espaces
naturels sensibles)

Saint-Pardoux ne compte pas de site Natura 2000.
Le territoire communal est en revanche concerné par une ZNIEFF de type I « Vallée de la Morge » et une ZNIEFF de type II « Gorges de la Sioule ».

**Signes
d'identification de la
qualité et de l'origine
(www.inao.gouv.fr)**

La commune est incluse pour tout ou partie dans les aires d'appellation d'origine suivantes :

- l'aire géographique de production de lait, de transformation et d'affinage de l'AOP fromagère « Bleu d'Auvergne »,
- l'aire géographique d'affinage de l'AOP fromagère « Saint-Nectaire »,
- l'aire géographique des Indications Géographiques Protégées (I.G.P.) « Jambon d'Auvergne », « Porc d'Auvergne », « Porc du Limousin », « Puy-de-Dôme », « Saucisson sec / Saucisse sèche d'Auvergne », « Val de Loire », « Volailles du Forez » et « Volailles d'Auvergne ».

3. Les orientations de la carte communale

Ambitions démographiques, besoins en logements et en foncier

Saint-Pardoux souhaite se positionner sur un accueil raisonnable de nouveaux habitants, porté par des demandes d'installations de jeunes ménages auprès des élus.

Cette politique d'accueil de nouveaux habitants vise ainsi à accroître le renouvellement de la population afin de limiter le phénomène de vieillissement observé sur territoire communal.

Pour cela, la commune souhaite se fixer un rythme démographique de l'ordre de +0,45% habitant par an, soit l'accueil d'une vingtaine d'habitants supplémentaires à horizon 2035, (au total 448 habitants / 428 aujourd'hui), représentant une moyenne d'un nouveau ménage par an jusqu'en 2035.

Remarque DDT : le taux de +0,45 % fixé par la commune est en cohérence avec la reprise démographique observée depuis 2016 (+0,76 %).

Le projet prévoit 10 logements pour l'accueil de nouveaux habitants et 11 logements pour le desserrement des ménages, soit 21 logements.

Le nombre de logements vacants à remettre sur le marché s'élève à 8.

Compte tenu des 8 logements vacants à remettre sur marché, le nombre de logement neufs à construire s'élève à 13 logements comme le mentionne le tableau ci-dessous issu du rapport de présentation de la carte communale.

Le besoin foncier pour 13 logements est estimé à 1,4 ha

Estimation des besoins en logements (2025 - 2035)			
Projet 2035			
Démographie : scénario retenu (en % / an)	0,45	Nombre de nouveaux habitants	20
Pourcentage de logements vacants à remettre sur le marché (%)	30	Nombre de nouveaux logements	13
1er facteur : desserrement des ménages			
A - Taille des ménages en 2025 :	2,04	C - Nombre d'habitants en 2025 :	428
B - Taille des ménages en 2035 :	1,94	D - Nombre d'habitants en 2035 :	448
E - Nombre de logements nécessaires en 2025 : C/A =			210
F - Nombre de logements nécessaires en 2035 : D/B =			221
G - Nombre de logements à prévoir pour pallier uniquement le desserrement des ménages : F-E =			11
2ème facteur : arrivée de nouveaux habitants			
H - Nombre de nouveaux habitants prévus d'ici 2035 : D - C =			20
I - Nombre de logements que la commune doit prévoir pour pallier l'arrivée de nouveaux habitants : H/B =			10
J - Nombre total de logements à créer : G + I =			21
Besoin en constructions neuves			
K - Nombre de logements vacants dans le parc total :			25
L - Logement vacants à remettre sur le marché			8
M - Nombre de logements neufs à construire : L - J =			13

Ventilation par type d'habitat (SCOT)		
	Nombre	Surface (ha)
Habitat individuel (10/15 logements à l'hectare) : 70%	9	0,9
Habitat groupé (25 logements à l'hectare) : 30%	4	0,2
Surface totale tenant compte du coefficient de rétention foncière de 1,3		1,4

4. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

♦ Répartition des disponibilités foncières et évolution de la consommation

Disponibilités foncières (ha)	RNU ex-POS	Projet CC	Évolution de la disponibilité foncière
Espaces agricoles	19,5	1,5	-18,0
<i>dont espaces agricoles déclarés à la PAC</i>	13,7	0,2	-13,5
<i>dont espaces naturels remarquables</i>	0,0	0,0	0,0
<i>dont AOC viticole (le cas échéant)</i>	0,0	0,0	0,0
Espaces forestiers	0,2	0,0	-0,2
<i>dont espaces naturels remarquables</i>	0,0	0,0	0,0
<i>dont AOC viticole (le cas échéant)</i>	0,0	0,0	0,0
Espaces naturels remarquables hors agricoles, forestiers et urbanisés	0,0	0,0	0,0
<i>dont AOC viticole (le cas échéant)</i>	0,0	0,0	0,0
Espaces urbanisés	0,8	0,3	-0,6
<i>dont AOC viticole (le cas échéant)</i>	0,0	0,0	0,0
Autres espaces	0,0	0,0	0,0
<i>dont AOC viticole (le cas échéant)</i>	0,0	0,0	0,0
TOTAL	20,5	1,8	-18,8
Sous-total : espaces naturels, agricoles et forestiers	19,7	1,5	-18,2
Sous-total : AOC viticole (le cas échéant)	0,0	0,0	0,0

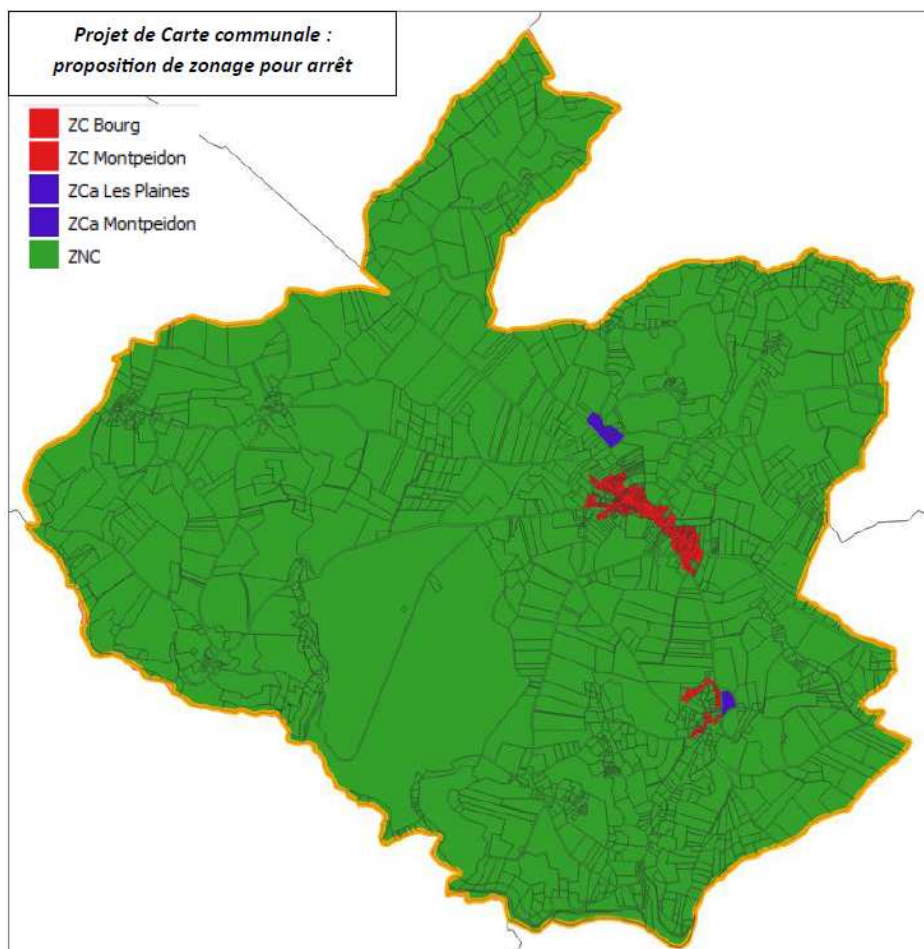
♦ Disponibilités foncières

Disponibilités foncières (en ha)	Document actuel	Projet de CC
TOTAL	20,5	1,8
<i>En zones de risque</i>	0,0	0,0

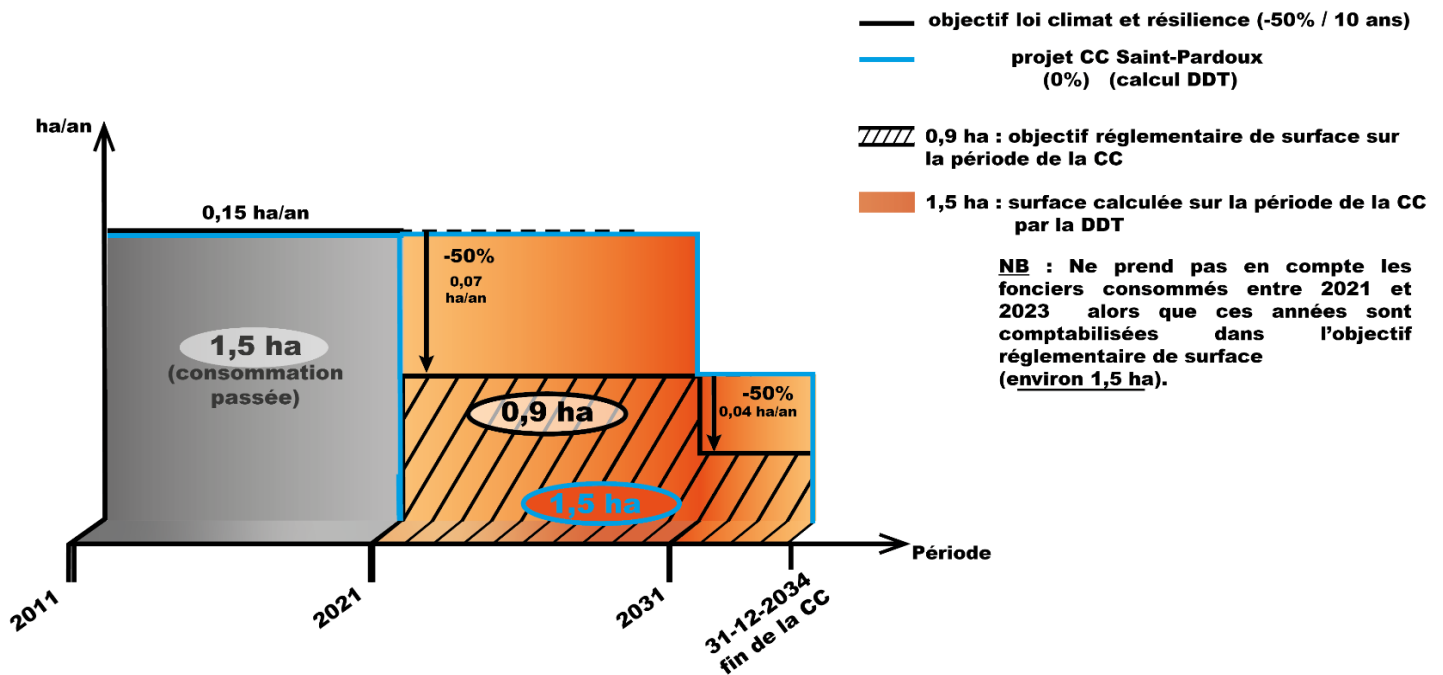
**Zones et
superficies
(en ha)**

Zonage	Principales constructions autorisées dans le règlement (SPAR/PP)	Superficie (ha)	%
ZC		14,9	0,93%
Zca		3,1	0,19%
ZnC		1583,5	98,87%
Total		1601,5	100,00%

- la zone constructible ZC pour la vocation Habitat, où les constructions sont autorisées ;
- la zone constructible ZCa pour la vocation activités, où les constructions sont autorisées ;
- une grande zone inconstructible ZNC où les constructions ne peuvent pas être autorisées, à l'exception :
 - de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ;
 - des constructions et installations nécessaires à :
 - o des équipements collectifs ou à des services publics si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - o l'exploitation agricole ou forestière ;
 - o la mise en valeur des ressources naturelles.



♦ **Analyse DDT de la trajectoire de sobriété foncière**



La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier s'élève à 1,5 ha sur la période de 2011-2021, soit 0,15 ha/an (portail de l'artificialisation des sols). L'objectif indicatif de trajectoire de sobriété foncière vers laquelle doit tendre le projet est de 0,9 ha sur la période 2021-2034.

Le disponible mobilisable en ENAF s'élève à 1,5 ha dans ce projet de carte communale.

Remarque DDT :

Il est relevé le travail important mené dans le cadre de l'élaboration de ce projet faisant suite au refus d'approbation de la carte communale en 2018.

Les disponibilités foncières ont été réduites, passant d'un potentiel initial de 20,5 ha au RNU à 1,8 ha dans le projet.

Formes de l'urbanisation dans le projet

Le bourg de Saint-Pardoux se positionne principalement avec un objectif de remise sur le marché des logements vacants.

Du fait de la configuration de village-rue du bourg de Saint-Pardoux, le village de Monteipdon, proche du bourg et de ses services, mais éloigné de la départementale, apparaît comme le plus attractif pour l'installation de nouveaux habitants. Le village de Monteipdon est peu concerné par la présence d'exploitations agricoles en activité.

Dans le cadre des réflexions portées sur l'élaboration de la carte communale, la municipalité a souhaité limiter l'étalement urbain et favoriser une gestion économe de l'espace. Ainsi, un travail de limitation drastique a été effectué sur les zones constructibles (ZC), qui représentent 1,12 % de la superficie du territoire.

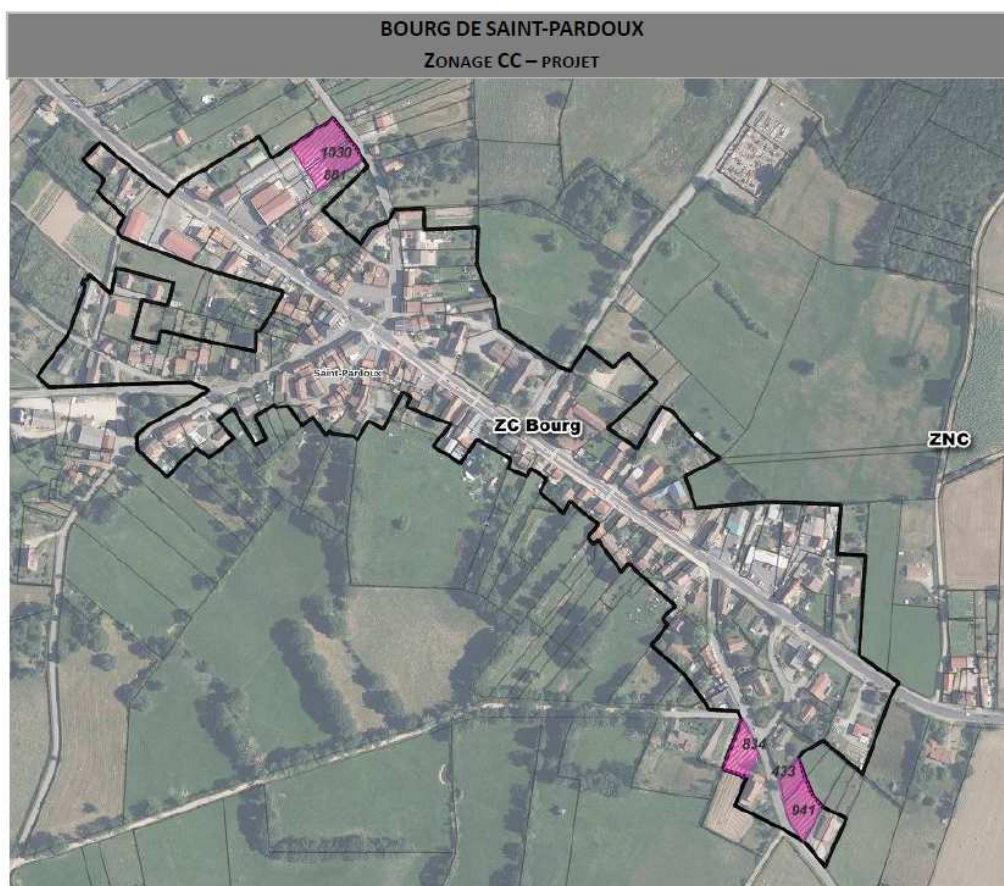
Remarque DDT : Le zonage ZC prend en compte les observations à l'origine du refus d'approbation de la carte communale en 2018 : « supprimer les zones ZC sur le lieu-dit « les Picards », incompatibles avec la loi Montagne », « exclure la parcelle ZN 46 de la zone ZC au sud du bourg ».

Le projet de carte communale propose :

- la mise en place de zonages constructibles ZC à destination de l'habitat sur :
 - le bourg de Saint-Pardoux,
 - le village de Monteipdon.
- la mise en place de zonages constructibles ZCa pour les activités sur 2 secteurs :
 - secteur « Les plaines », au nord du bourg de Saint-Pardoux,
 - Monteipdon : le village abrite les locaux du Syndicat Mixte Sioule et Morge.

La délimitation du périmètre constructible s'est également fait par définition d'enveloppes bâties excluant autant que possible les parcelles présentant des enjeux agricoles (inscription PAC) et celles ne présentant pas d'accès. Ces zonages ZC et ZCa visent à répondre aux besoins d'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités.

- Le bourg de Saint-Pardoux :



Le bourg de Saint-Pardoux est le pôle central du territoire communal, localisé sur un plateau, à une altitude de 625 mètres.

Un zonage ZC est mis en place, illustrant la volonté communale de densifier l'enveloppe urbaine existante (village-rue), en visant prioritairement la valorisation

du bâti existant (lutte contre la vacance dans le bourg) dans un objectif d'accueil de jeunes ménages.

- La définition du zonage urbain sur le bourg a pris en considération la configuration linéaire de la trame urbaine ; l'objet étant de ne pas accentuer outre mesure l'urbanisation linéaire ;

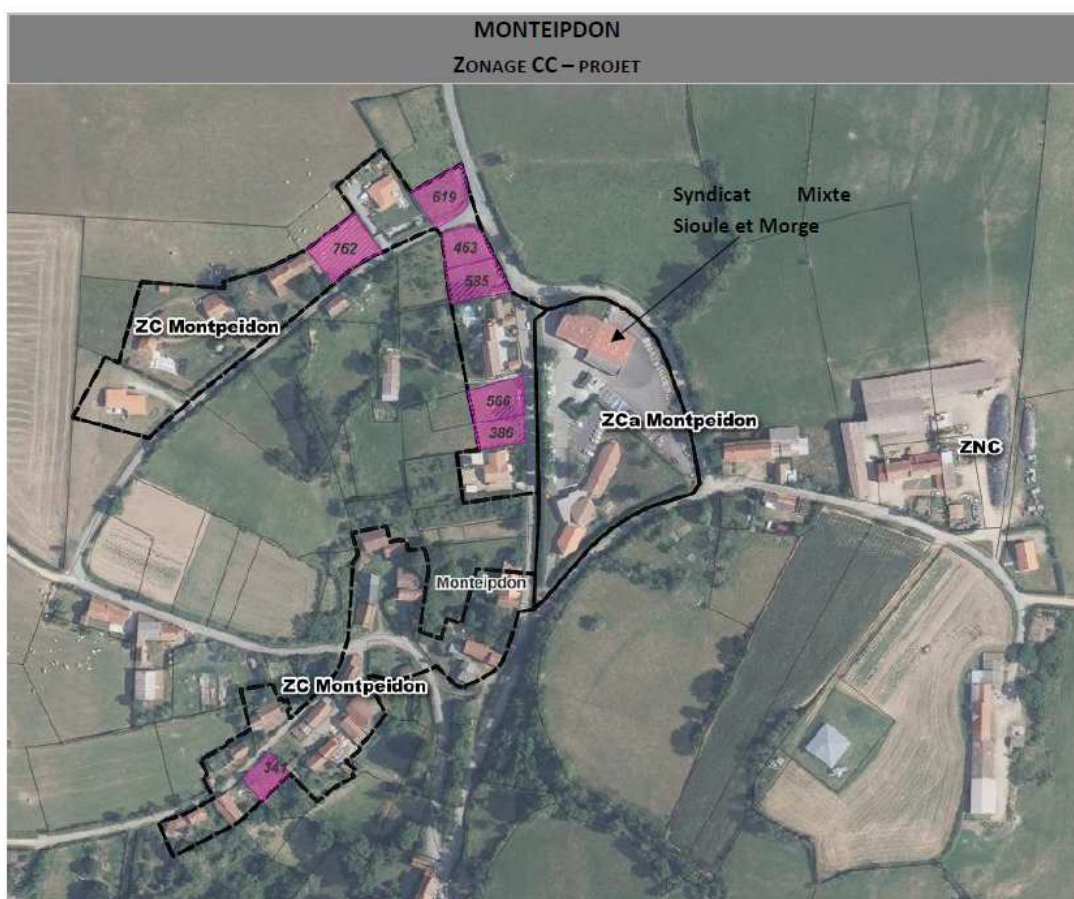
- Un zonage au plus près de l'existant, tenant compte des investissements communaux en matière d'assainissement sur la Route de Montepidon.

Le zonage ainsi délimité offre peu de potentiels fonciers non bâtis à investir. Le tissu urbain est bien rempli. L'enjeu sur le bourg vise la mobilisation de l'existant (rénovation, extension, transformation). Les quelques tènements dégagés par le zonage se situent en « extension ».

Le potentiel foncier libéré est évalué à 0,41 ha sur la zone ZC du bourg de Saint Pardoux.

Remarque DDT : La zone au sud du bourg a été sélectionnée en raison de travaux d'assainissement réalisés par la commune.

- Le village de Montepidon (habitat + activités) :



Le village de Montepidon est installé à 630 m d'altitude, surplombant un vallon, au sud ; et, adossé à une butte (support d'une antenne et de source d'eau).

Le village a connu un développement important notamment à l'ouest du hameau pour une vocation d'habitat.

Le zonage ZC illustre la volonté communale de densifier une trame bâtie « détendue » sur un village attractif pour l'installation de nouveaux habitants. La quasi-totalité des PC déposés pour de nouvelles habitations depuis 10 ans l'a été sur ce village.

Le zonage ZC proposé se limite à la trame bâtie existante.

- La partie sud du village correspond également à la partie la plus ancienne. Elle se distingue par une trame bâtie dense et des bâtiments anciens. Le zonage ZC ainsi limité, n'offre quasi pas de potentiels à construire.

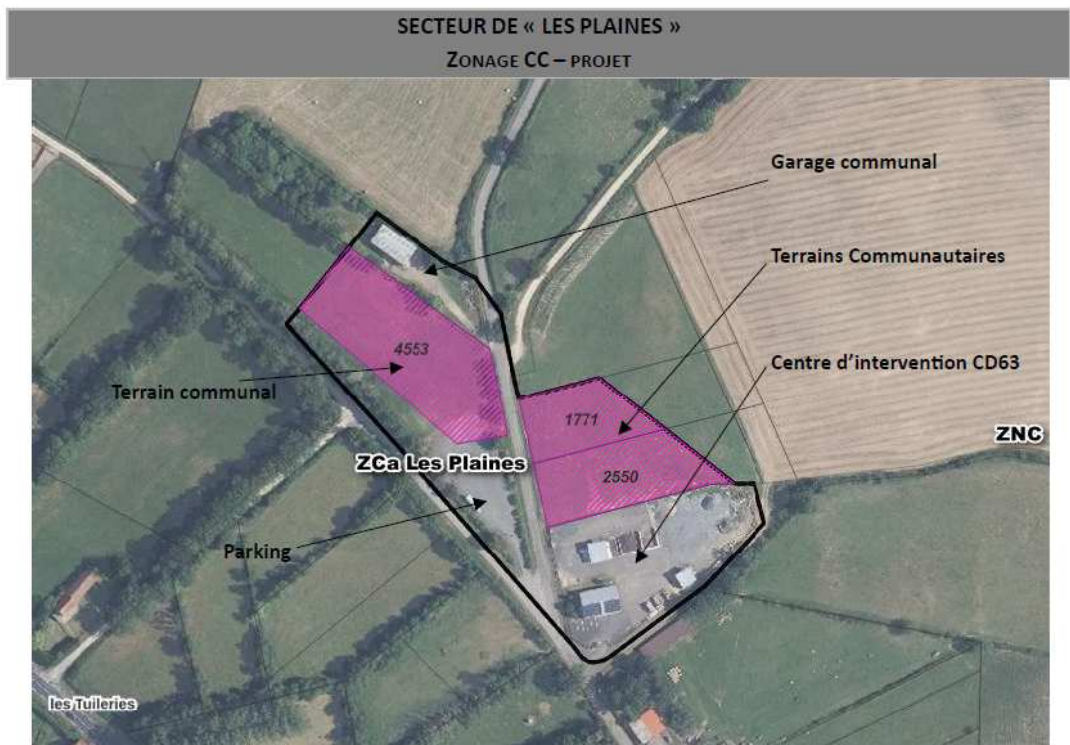
- La partie nord du village se caractérise par un développement plus lâche et plus récent. La délimitation de la zone ZC offre un peu plus de potentiels fonciers.

Le village abrite également les locaux du syndicat mixte Sioule et Morge. Un zonage ZCa limité à cette seule activité est prévu au projet, en appui et complément du zonage ZC. Le zonage ZCa proposé a cherché à se limiter au tissu existant. Le zonage ainsi délimité n'offre pas spécifiquement de potentiels fonciers à investir. Le tissu urbain est bien rempli et aucune dent creuse ou division parcellaire n'ont été identifiés.

Le potentiel foncier libéré est évalué à 0,37 ha sur la zone ZC et il n'y a pas de potentiel identifié sur la zone ZCa.

Remarque DDT : Le village de Montepidon a été choisi en raison de sa proximité avec le bourg et ses faibles enjeux agricoles.

- Le secteur de « Les Plaines » : (activités)



Le secteur « Les Plaines », situé au nord du bourg, a été identifié comme un espace favorable à l'accueil et au développement d'activités économiques. Ce choix s'inscrit dans la volonté communale de maintenir et de conforter l'activité sur le

territoire, en lien avec la communauté de communes Combrailles, Sioule et Morge, compétente en matière de développement économique.

Ce site présente plusieurs atouts fonctionnels liés à la présence d'équipements existants, notamment le garage communal, le centre d'intervention du Département du Puy-de-Dôme ainsi qu'une aire de stationnement pouvant, à terme, faire l'objet d'une mutualisation dans le cadre de l'aménagement de la zone. Ces éléments confèrent au secteur une vocation déjà partiellement tournée vers les usages techniques et d'activité.

Plusieurs demandes d'implantation d'entreprises, en particulier dans le domaine du bâtiment, ont été reçues sur la commune. Ces activités nécessitent des surfaces foncières adaptées, ainsi que des conditions d'accès et de circulation compatibles avec la desserte de véhicules utilitaires ou d'engins, difficilement conciliables avec une insertion au sein du tissu résidentiel du centre-bourg.

Le classement de ce secteur vise ainsi à permettre une réponse adaptée aux besoins économiques locaux, tout en orientant les implantations vers un site identifié comme le plus pertinent au regard de ses caractéristiques fonctionnelles et de son insertion dans l'organisation communale.

La délimitation de la zone ZCa tient compte du périmètre de 300 m de protection d'un plan d'eau concerné par la loi Montagne.

Elle intègre une parcelle communale et 2 terrains acquis par la communauté de communes qui dispose de la compétence « économie ».

Surface de la zone ZCa : 2,13 ha

Potentiel identifié pour l'accueil d'activités artisanales : 0,89 ha

Remarque DDT :

Un important travail a été réalisé pour limiter le zonage au plus juste en tenant compte des besoins d'implantations d'entreprises artisanales.

Le zonage est cohérent au vu des emprises foncières existantes (présence du garage communal et du centre d'intervention CD 63).

La commune de Saint-Pardoux et la communauté de communes Combrailles Sioule et Morge détiennent la maîtrise foncière des parcelles identifiées dans le zonage.

Le zonage ZCa prend en compte les observations qui ont conduit au refus d'approbation de la carte communale en 2018, à savoir : « réduire les surfaces de la zone ZCa de la zone artisanale des « Plaines » pour laquelle la pression foncière n'était pas justifiée ».

5. Avis de la commission

La commission souligne :

- l'ambition démographique de la commune à + 0,45 % par an pour atteindre 448 habitants à l'horizon 2035 (soit plus de 20 personnes par rapport à 2022), en cohérence avec la reprise démographique observée depuis 2016 (+ 0,76 %) ;
- la volonté de réduire significativement les disponibilités foncières en se dotant d'un document d'urbanisme passant d'un potentiel initial de 20,5 ha à 1,8 ha ;
- le souhait de renforcer le bourg et un village ;
- la volonté affichée de délimiter les zones constructibles à vocation habitat (ZC) au plus proche du tissu urbain existant ;
- la volonté affichée de délimiter les zones constructibles à vocation activité (ZCa) au plus proche des besoins de développement existant ;
- le souhait de remettre sur le marché 30 % de logements vacants respectant les objectifs du SCoT ;
- la prise en compte des observations ayant conduit au refus d'approbation de la carte communale en 2018 ;

En conséquence, la commission émet un **avis favorable** à ce projet de carte communale.

Fait à Clermont-Ferrand, le 23/07/2026

Le président,
Marc CHEVRIER

Le directeur départemental adjoint des territoires

Marc CHEVRIER
Signature numérique 