

Le Président :  
David CHAUVE

Chef du Pôle Territoires :  
Nicolas COUDRAY

Conseillers urbanisme :  
Nicolas ROUGIER  
Géraldine RODARIE

**Siège Social**

11, Allée Pierre de Fermat  
BP 70007

63171 Aubière Cedex

Tél : 04 73 44 45 46

Fax : 04 73 44 45 50

Email : [contact@puy-de-dome.chambagri.fr](mailto:contact@puy-de-dome.chambagri.fr)

Aubière, le 29 juillet 2026

**Mme. La Maire**  
**Mairie,**  
**Grande Rue**  
**63440 Saint-Pardoux**

Objet : Avis sur le projet de Carte Communale de Saint Pardoux

Madame La Maire,

Vous nous avez transmis pour avis le projet de carte communale de la commune de Saint Pardoux, ce dont nous vous remercions. Par la présente, nous vous formulons notre avis ainsi que nos observations sur ce projet.

**Rapports de présentation et de justification**

La partie agricole du diagnostic de territoire apparaît en page 50 et suivantes et informe de l'évolution de l'activité agricole au cours des dernières années tout en faisant un focus sur les projets connus des exploitations agricoles actuelles de Saint Pardoux. Tout au long du rapport de justification il est rappelé d'une part, que l'agriculture tient une place importante dans l'économie du territoire et d'autre part, la volonté de préserver le caractère agricole de la commune en limitant le développement de l'urbanisation aux 3 secteurs du Bourg, de Montpeidon et des Plaines. Nous observons une identification hameau par hameau des différents types de bâtiments dont un inventaire des bâtiments agricoles et des périmètres de réciprocité qu'ils engendrent.

Pour rappel, le caractère agricole de certains hameaux (avec distances inconstructibles en application de la règle de réciprocité) ou la faible présence d'habitations sur d'autres hameaux viennent en grande partie expliquer les choix de concentrer les zones urbanisables sur 3 secteurs de la commune.



## **Objectifs de population et consommation foncière**

Sur la période 2016-2022, le taux de variation annuel moyen démographique est de +0,76 % (+19 habitants) alors qu'une baisse de population avait été observée entre 2011 et 2016. Aussi, 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.

Cet objectif d'accueil représentant une moyenne d'un nouveau ménage par an jusqu'en 2035 est en cohérence avec les dernières tendances démographiques observées sur la commune.

Pour parvenir à cet objectif démographique, la commune de Saint Pardoux projette un besoin de 21 logements, dont une partie est en remise sur le marché de logements vacants et l'autre partie en objectif de créer 13 nouveaux logements. Afin de créer ces nouveaux logements, l'enveloppe foncière nécessaire s'élève à 1,4 ha à prioriser en dents creuses et hors ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers). Cette enveloppe est similaire à la consommation foncière observée sur la commune ces 10 dernières années.

Le projet de carte communale prévoit également de soutenir les activités économiques locales (hors agricoles) en développant modestement une zone d'activité économique sur le secteur des Plaines.

Rappelons que des zones d'activités économiques d'intérêt communautaire sont présentes sur le territoire de Combrailles, Sioule et Morge, notamment sur la commune de Combronde, avec des disponibilités foncières identifiées. La vocation d'une zone d'activité à Saint Pardoux est donc de répondre en priorité aux besoins des entreprises déjà implantées sur la commune afin d'en limiter les délocalisations.

Le choix d'implantation des 0.89 ha de cette zone d'activité a été étudié afin d'optimiser un emplacement de proximité des services existants sur la commune, en limitant une consommation foncière sur des terrains agricoles à enjeux, tout en respectant la réglementation de la loi Montagne. Nous félicitons ainsi la commune dans cette recherche de compromis avec nos services et les services de l'Etat.

Au regard des superficies d'ENAF consommées ces 10 dernières années sur son territoire, nous observons que la commune de Saint Pardoux par son zonage de Carte Communale peine à renverser la tendance demandée par la loi Climat et résilience. Cependant, moins la commune a consommé de foncier ces dernières années (nous observons une frugalité certaine), plus il est difficile de réaliser des efforts supplémentaires tout en maintenant un accueil de population correspondant aux tendances de ces dernières années.

Le choix d'une concentration du développement de l'habitat sur une enveloppe réduite, en dents creuses et à proximité directe de l'urbanisation existante sur le bourg et sur le village de Montpeidon, démontre à la fois d'un choix de maintenir cette frugalité (et de respecter au mieux la réglementation) tout en offrant plusieurs possibilités d'accueil de nouvelles constructions de logements, permettant de répondre à ses objectifs.



Contrairement à un PLU, une carte communale ne peut pas optimiser la consommation foncière à la parcelle par des orientations d'aménagement et de programmation, d'où la nécessité de limiter la taille des parcelles constructibles en plusieurs petits secteurs.

L'évolution et l'agrandissement des constructions existantes (et constructions d'annexes) tout comme les changements de destination des constructions existantes, dans les secteurs situés hors des zones constructibles, restent possibles. Ces possibilités tout en permettant de ne pas figer les hameaux, concourent également à atteindre les objectifs que la commune s'est fixée en termes d'accueil et de maintien de sa population.

A noter enfin, que le choix de développer sa zone d'activité comptabilise une consommation foncière d'espaces agricoles dans l'enveloppe foncière globale disponible de la commune. Ainsi, toute nouvelle parcelle ouverte à l'urbanisation à l'issue de l'enquête publique pourrait compromettre cet équilibre.

Nous observons ainsi une cohérence du projet de carte communale de Saint Pardoux entre l'accueil possible d'une nouvelle population (et le maintien de la population existante), les constructions à réaliser afin d'atteindre les objectifs démographiques et une enveloppe foncière dimensionnée en fonction et répartie sur des espaces stratégiques de la commune.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments et de la qualité de ce document, nous émettons un **avis favorable** au projet de Carte Communale de la commune de Saint Pardoux.

Enfin nous vous demandons de réserver le meilleur accueil aux observations qui pourraient être formulées, lors de l'enquête publique, par des agriculteurs dont les projets agricoles seraient éventuellement contrariés par les dispositions de ce projet de document d'urbanisme.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Madame la Maire, l'expression de nos salutations distinguées.



