



Mairie de Saint-Pardoux
Madame Laurène Lescure
54 Grande Rue
63440 Saint-Pardoux

Réf :BS/CV/MB

à Saint-Gervais d'Auvergne,
Le 3 juillet 2026.

Madame le Maire,

Vous m'avez adressé un courrier en date du 9 juin 2026 dans lequel vous me notifiez du projet retenu pour l'élaboration de la carte communale de votre commune.

Je vous transmets donc les observations du SMAD des Combrailles vis-à-vis de ce projet, que vous trouverez dans la délibération jointe à ce courrier.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,

Boris SOUCHAL

**Syndicat Mixte pour l'Aménagement
et le Développement des Combrailles**

2, Place Raymond Gauvin
63390 St Gervais d'Auvergne

N° DBS20260702

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mil vingt-six, le 1^{er} juillet à 17h30, le Bureau Syndical dûment convoqué s'est réuni à Queuille, sous la présidence de Monsieur Boris SOUCHAL.

Date de convocation : 22/06/2026.

PRESENTS : Mme MICHEL - MM. SOUCHAL – CHARBONNEL – BONNET - CANUTO – DONNAT – DUVERGER – FRUCHART – GIDEL – GUILLOT – ROUGHEOL

Nombre de membres : en exercice : 14
Présents : 11
Votants : 11

Monsieur Marc GIDEL a été nommé secrétaire de séance.

Objet : Avis sur le Projet de Carte Communale de la Commune de Saint-Pardoux

Le Président informe les membres du bureau que la commune de Saint-Pardoux a engagé, par arrêté municipal, le 14 mars 2025, le projet de création d'une carte communale. Arrêté en janvier 2026, le document a été transmis pour avis au SMADC le 9 juin 2026. Cet avis est donc à rendre avant le 9 août 2026.

Le projet qui a été retenu s'articule autour de 3 objectifs :

- Renforcer l'attractivité de la commune d'un point de vue démographique et économique ;
- Maitriser l'urbanisation future, pour préserver le cadre de vie, et mettre en valeur le territoire communal ;
- Préserver les espaces agricoles et naturels ;

Analyse de la compatibilité du projet de carte communale en rapport avec le SCOT

1) Le dimensionnement et la localisation des surfaces constructibles :

La commune souhaite conforter la dynamique démographique positive des 10 dernières années (source INSEE communale). Elle prévoit une augmentation de sa population de +0,45%/an d'ici 10 ans (2035) soit une vingtaine d'habitants, pour atteindre 448 habitants. Cela représente un nouveau ménage par an en moyenne.

Le nombre de logements nécessaires pour accueillir cette population, en prenant en compte le desserrement des ménages, est de 21 selon le projet communal, qui a été établi avec les méthodes de calcul du SCoT. Saint Pardoux compte aujourd'hui 25 logements vacants. La commune annonce que 8 des logements nécessaires au développement démographique seront des logements vacants remis sur le marché. Cela représente 32% des besoins en logement, un objectif cohérent avec celui de 30% du SCoT.

Pour la construction des 13 logements neufs, la commune prévoit une consommation de 1,1ha, en tenant compte d'un coefficient de rétention foncière de 1,3.

La densité de logement visée correspond aux objectifs du SCoT en vigueur.

Entre 2011 et 2021 la commune a consommé 1,5ha d'ENAF. Sur le pas de temps 2021-2025 1,5ha ont été consommés, selon la méthode de calcul de la loi climat et résilience aucun projet de document ne serait donc réalisable. La concertation entre la commune et les PPA a amené à considérer l'ensemble des 3 hectares consommés comme la première tranche et de viser une réduction de 50% pour les 10 ans à venir, c'est-à-dire 1,5ha d'ENAF.

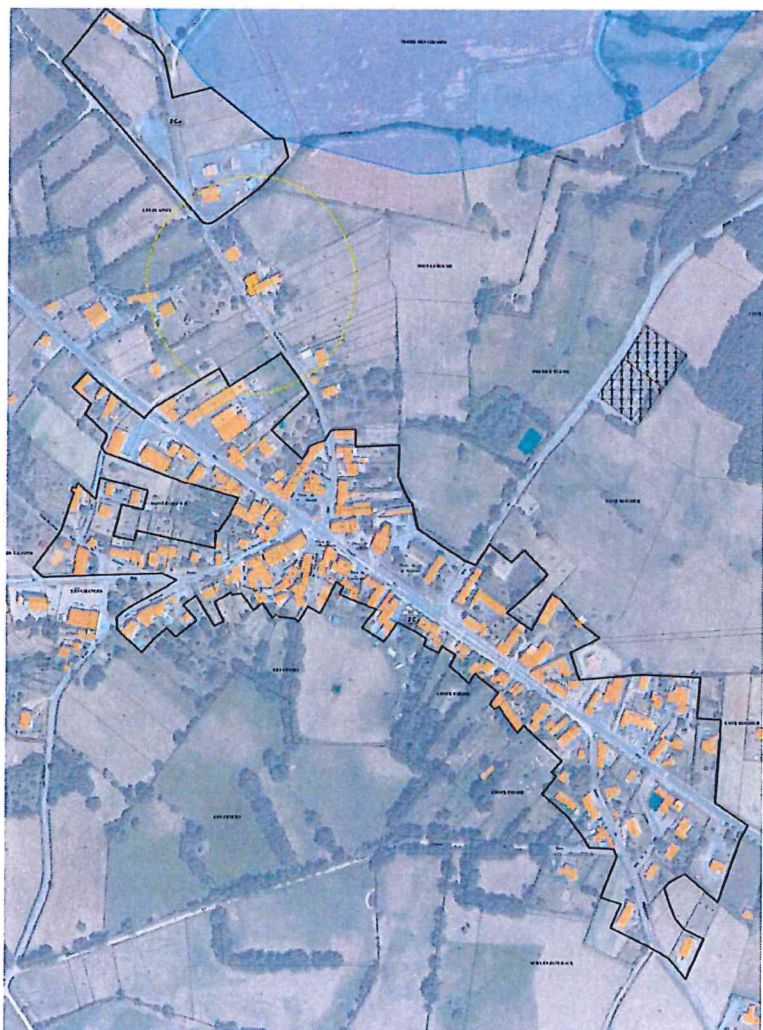
Le projet de carte communale retenu prévoit un potentiel foncier de 1,67ha dont 1,48ha d'ENAF, compatible avec les échanges avec les PPA.

2) Le respect des limites d'urbanisation autour du bourg et le long des voies

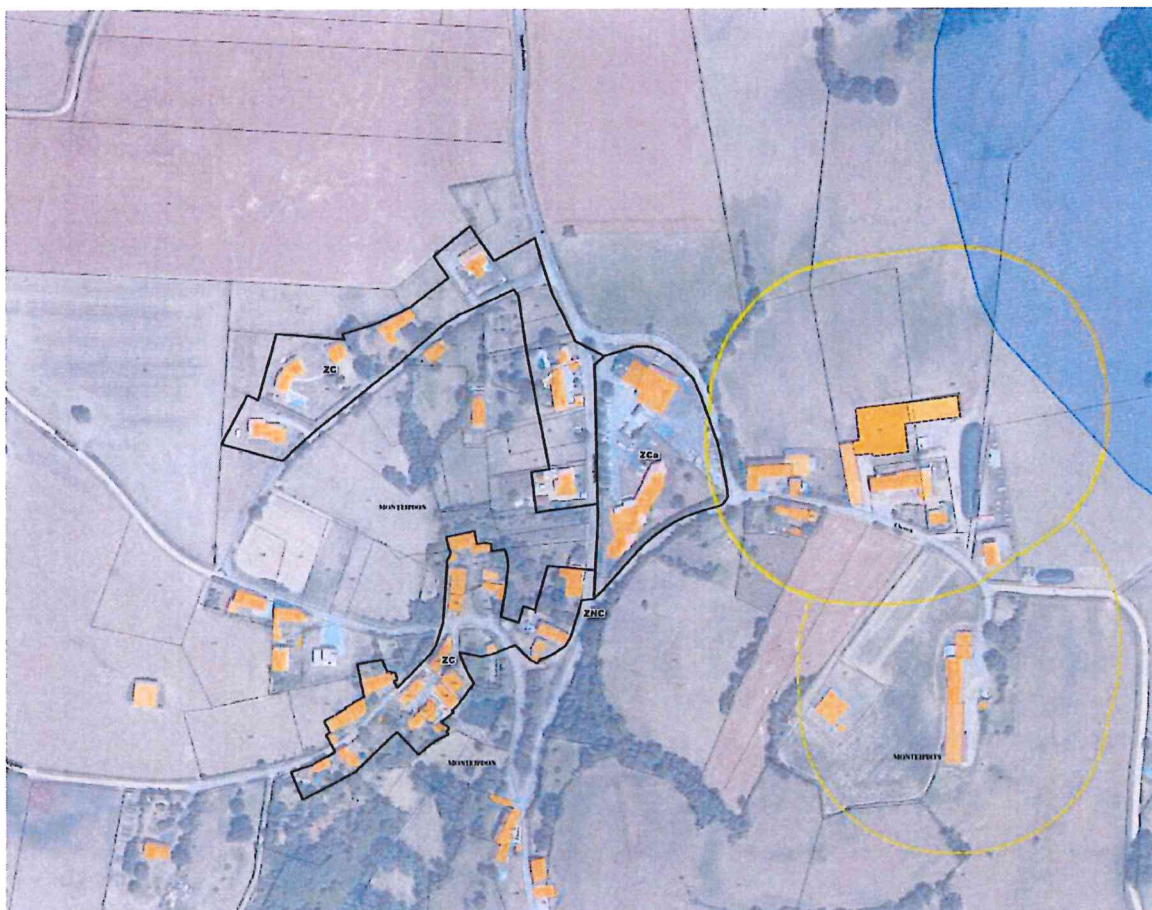
Le projet de zonage de la commune ne concerne que le bourg et le hameau de Monteipdon pour ce qui concerne l'habitat. Il n'y a pas d'enveloppe urbaine fixée dans le SCoT, les objectifs de non-extension le long des voies sont respectés.

La commune a fait le choix d'inscrire deux secteurs en Zone Constructible à vocation d'activité (ZCa), au nord du bourg au hameau des Plaines et dans le hameau de Monteipdon. Ces deux zones ont été ciblées car elles contiennent déjà des activités publiques (Syndicat mixte Sioule et Morge, Services municipaux), et car la commune en a une maîtrise foncière partielle.

Zonage sur le centre-bourg de Saint-Pardoux :



Zonage du hameau de Monteipdon :



L'ensemble des secteurs recensés comme zone humides par le SMADC sont classés en Znc, non constructible.

Où cet exposé, après en avoir délibéré, le bureau syndical, à l'unanimité,

DECIDE : d'émettre un avis favorable.

AUTORISE : le Président à signer tout document se rapportant à ce dossier.

Fait et délibéré les jours mois an que dessus, au registre sont les signatures.

Pour copie conforme
Certifiée exécutoire

Le Secrétaire de séance,

Marc GIDEL

Le Président,

Boris SOUCHAL

