



Commune de Saint-Pardoux (63)



# Elaboration de la Carte Communale



## PROJET COMMUNAL

Annexe 1



### Carte Communale

Prescription le 14 mars 2025

Approbation le.....

Co-approbation préfectorale le .....

Référence : 52502

# A. SOMMAIRE

A. SOMMAIRE .....	2
B. DEFINITION DU PROJET COMMUNAL .....	3
1. RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE D'UN POINT DE VUE DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE .....	3
1.1. Conforter l'évolution démographique .....	3
1.2. Un objectif de création de logements adaptés aux caractéristiques communales actuelles .....	4
1.3. Un objectif d'accueil de nouvelles activités .....	5
2. MAITRISER L'URBANISATION FUTURE POUR PRESERVER LE CADRE DE VIE ET METTRE EN VALEUR LE TERRITOIRE COMMUNAL .....	6
2.1. Proposer un développement foncier économe.....	6
2.2. Tenir compte des changements climatiques .....	6
3. PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS.....	6
3.1. Préserver le caractère agricole de la commune .....	6
3.2. Concilier développement résidentiel et préservation des silhouettes bâties existantes.....	8
3.3. Préserver la trame verte et bleue.....	8

## B. DEFINITION DU PROJET COMMUNAL

**Le droit des sols de la commune de Saint-Pardoux est aujourd'hui régi par le RNU.**

L'élaboration de la carte communale constitue une opportunité pour la commune, de mener une réflexion globale sur son développement, à échéance de dix ans, voire davantage. Au vu des évolutions législatives intervenues, il est indispensable que la commune se dote d'un document global actualisé. Ainsi, **la commune de Saint-Pardoux a prescrit l'élaboration de la Carte Communale par délibération du conseil municipal du 14 mars 2025.**

La commune a travaillé sur un document d'urbanisme avec une vision à l'échéance 2035, correspondant à une vision à 10 ans à minima, communément considérée dans le cadre de la définition d'une Carte Communale.

Les objectifs retenus par la commune ont été définis à partir des enjeux du diagnostic, des projets de la commune, ainsi qu'en cohérence avec les documents supra-communaux que sont notamment, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Egalité entre les Territoires (SRADDET) et le SCoT du Pays des Combrailles, en partenariat étroit avec les services de l'Etat (DDT 63).

Les différents échanges entre la municipalité de Saint-Pardoux, le bureau d'études et les partenaires (DDT63, chambres consulaires et Personnes Publiques Associées), ont permis un accompagnement de la commune dans la construction de son projet communal.

Le projet de carte communale porte sur 3 orientations :

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

### **1. RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE D'UN POINT DE VUE DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE**

#### **1.1. CONFORTER L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE**

La commune de Saint-Pardoux est une commune rurale du Puy-de-Dôme, hors influence des grands pôles urbains. Le SCoT du Pays des Combrailles, aujourd'hui en révision, affichait une ambition démographique de +12% pour les communes rurales du secteur Est, ce qui s'est révélé beaucoup trop ambitieux.

Concernant Saint-Pardoux, les dernières données INSEE mettent en évidence une reprise de la croissance démographique à partir des années 90, après une longue période de déprise.

#### **POP T1 - Population en historique depuis 1968**

Population et densité	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Population	416	406	378	363	369	404	436	409	428
Densité moyenne (hab/km²)	26,0	25,4	23,6	22,7	23,1	25,3	27,3	25,6	26,8

(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2025.

Sources : Insee, RP1967 au RP1999 dénombrements, RP2006 au RP2022 exploitations principales.

Depuis 2016, la hausse est continue, portée par un solde migratoire positif. Selon les chiffres du recensement 2022, la population communale est de 428 habitants.

**POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968**

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,3	-1,0	-0,5	0,2	1,3	1,5	-1,3	0,8
due au solde naturel en %	-0,6	-1,1	-1,0	-1,2	0,1	0,0	-0,7	-0,8
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,3	0,1	0,5	1,4	1,2	1,5	-0,6	1,5
Taux de natalité (‰)	11,5	10,8	10,4	7,3	11,2	8,6	6,1	4,8
Taux de mortalité (‰)	17,8	21,7	20,9	19,1	10,1	8,6	12,7	12,4

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2025.

Sources : Insee, RP1968 au RP1999 dénombremments, RP2011 au RP2022 exploitations principales - État civil.

Taux annuel moyen de variation de la population								
(Source : Insee, dossier complet)								
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011	2011-2016	2016-2022
Saint-Pardoux	-0,3%	-1,0%	-0,5%	+0,2%	+1,3%	+1,5%	-1,3%	+0,8%
CC Combrailles, Sioule et morge	-0,4%	+0,5%	+0,0%	-0,1%	+1,0%	+1,1%	+0,7%	+1,0%
Puy-de-Dôme	+0,8%	+0,3%	+0,1%	+0,1%	+0,4%	+0,4%	+0,5%	+0,3%

Le solde naturel ne participe pas au renouvellement de la population. Ce dernier est quasi-nul, voire négatif depuis 1968.

La population de Saint-Pardoux présente en 2022 une pyramide des âges « en champignon », illustrant un vieillissement relativement marqué de la population. L'indice communal de vieillissement est de 146 personnes de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans, traduisant bien le vieillissement de la population, à contrario du département du Puy-de-Dôme (0.96 personne de plus de 65 ans pour 1 jeune de moins de 20 ans).

**Au travers de la carte communale, la municipalité souhaite conforter cette hausse de population et œuvrer à une inversion de cette tendance au vieillissement.** Elle se positionne ainsi sur un accueil raisonnable de nouveaux habitants, porté par des demandes d'installations de jeune ménages exprimées auprès des élus.

Contrairement à l'évolution démographique, la production de logements est particulièrement faible, et on relève un nombre de logements vacants plutôt stable depuis 2011 : 27 logements identifiés en 2022, soit 10,6 % du parc. Cette vacance relativement dispersée sur tout le territoire, est cependant plus marquée sur le bourg de Saint-Pardoux qui présente une typologie de village-rue avec des constructions en bordure de voie, de part et d'autre de la RD 2144. Leur localisation en bordure de voie et leurs caractéristiques architecturales en R+1 ou R+2, les rendent peu fonctionnels pour une population âgée, mais leur état leur permet à court ou moyen terme d'être réintégrée dans le parc des logements.

On note également 28 logements locatifs sur le territoire.

**Cette politique d'accueil de nouveaux habitants vise ainsi à accroître le renouvellement de la population afin de limiter le phénomène de vieillissement. Pour cela, la commune souhaite se fixer un rythme démographique de l'ordre de +0,45% par an, soit l'accueil d'une vingtaine d'habitants supplémentaires à horizon 2035, représentant une moyenne d'un nouveau ménage par an jusqu'en 2035.**

## 1.2. UN OBJECTIF DE CREATION DE LOGEMENTS ADAPTES AUX CARACTERISTIQUES COMMUNALES ACTUELLES

La commune recense sur la période 2011 - 2025, 30 permis de construire, dont 24 concernaient des projets de réhabilitation, rénovation d'existant ou extension de logements existants.

Ce réinvestissement du bâti se traduit principalement par une diminution (-14) du nombre de résidences secondaires (transformées en résidences principales) sur la période 2016-2022.

Afin de prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages d'une part, de permettre l'accueil de nouveaux habitants en offrant un panel de « produits » entre constructions neuves, vacances à réinvestir, et changement de

destination d'anciens bâtiments agricoles, la collectivité se fixe pour ambition de produire un rythme d'environ 1,3 logements supplémentaires par an comprenant la production neuve et la production au sein du parc existant, soit 13 nouveaux logements à l'horizon 2035, avec un objectif de remise sur le marché de 30% du parc vacant.

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
<b>1er facteur : desserrement des ménages</b>			
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 2021 : C/A =			210
F - Nombre de logements nécessaires en 2035 : C/B =			221
G - Nombre de logements à prévoir pour pallier uniquement le desserrement des ménages : F-E =			11
<b>2ème facteur : arrivée de nouveaux habitants</b>			
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
<b>Besoin en constructions neuves</b>			
K - Nombre de logements vacants dans le parc total :			27
L - Logement vacants à remettre sur le marché			8
M - Nombre de logements neufs à construire : L - J =			13
<b>Ventilation par type d'habitat (SCOT)</b>			
	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

### 1.3. UN OBJECTIF D'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITES

Avec une population active en augmentation, 43 établissements actifs en 2022, dont 19 établissements employeurs, et 16 nouvelles créations d'entreprises entre 2023 et 2024, **Saint-Pardoux se positionne** comme une commune disposant d'un tissu d'équipements, services et commerces importants, et d'un nombre d'emplois susceptibles de jouer **un rôle polarisateur pour les communes voisines plus rurales**, peu ou pas équipées. Cet état de fait permet au SCoT en révision d'identifier la commune **comme Bour- relais dans son Projet d'Aménagement Stratégique**.

Afin de pérenniser et conforter la présence d'activités sur son territoire, la municipalité, appuyée par la communauté de communes Combrailles, Sioule et Morge qui dispose de la compétence économique, souhaite se positionner sur l'aménagement d'un secteur réservé à l'accueil d'activités au nord du bourg, lieu-dit « Les Plaines », s'appuyant sur la présence du garage technique communal, du centre d'intervention du Département du Puy-de-Dôme et d'une zone de stationnement existante, pouvant être mutualisée à terme dans le cadre de l'implantation d'activités supplémentaires sur ce site.

La communauté de communes a enregistré plusieurs demandes d'installation de nouvelles activités sur Saint-Pardoux, notamment d'entreprises du bâtiment, qui nécessitent non seulement de la surface foncière, mais également des conditions sécurisées d'accès pour leurs véhicules, possiblement incompatibles avec un urbanisme résidentiel de centre-bourg.

## **2. MAITRISER L'URBANISATION FUTURE POUR PRESERVER LE CADRE DE VIE ET METTRE EN VALEUR LE TERRITOIRE COMMUNAL**

### **2.1. PROPOSER UN DEVELOPPEMENT FONCIER ECONOMIQUE**

Le Diagnostic du territoire a mis en avant une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers depuis 2011 de l'ordre de 3 ha.

Afin de s'inscrire dans une politique de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels (ENAF), le projet de zonage tel que réfléchi par la municipalité, en association avec les PPA, se positionne sur :

- **Un potentiel Habitat** ouvert à l'urbanisation de **0,78 ha**, distribués entre le bourg de Saint-Pardoux à hauteur de 0,41 ha et le village de Monteipdon, à hauteur de 0,37 ha.
- **Un potentiel Activités** ouvert à l'urbanisation sur le site dit « Les Plaines » de **0,89 ha**,

Soit **un potentiel foncier toutes vocations de 1,67 ha, dont 1,48 ha de consommation d'ENAF.**

### **2.2. TENIR COMPTE DES CHANGEMENTS CLIMATIQUES**

Le développement du territoire proposé au travers du projet de carte communale, tiendra compte de l'évolution climatique constatée ces dernières années :

- Privilégier des secteurs permettant une bonne exposition (exposition Sud, absence d'ombre portée...),
- Encourager le recours aux énergies renouvelables (photovoltaïque en toitures...).

## **3. PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS**

### **3.1. PRESERVER LE CARACTERE AGRICOLE DE LA COMMUNE**

L'agriculture représente une activité économique structurante sur la commune. Au travers d'une réunion de travail organisé avec la chambre d'agriculture, les exploitants agricoles du territoire, le bureau d'études et les élus, le diagnostic a mis en avant 1 021 ha de surface agricole, soit 64% de la surface communale, et 10 sièges d'exploitation agricole recensés sur la commune en 2025.

L'urbanisation de Saint-Pardoux s'organise autour du bourg de Saint-Pardoux et de plusieurs villages, hameaux agricoles et fermes isolées répartis sur l'ensemble du territoire communal. 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. Cet état de fait est confirmé par le registre des demandes d'autorisations d'urbanisme qui, sur les 10 dernières années, privilégient les villages, principalement Monteipdon, plutôt que le bourg de Saint-Pardoux, privilégié quant à lui, dans le cadre de réhabilitations.

Afin de soutenir la pérennité et le développement de l'agriculture, la collectivité souhaite tenir compte de la réalité du territoire et des implantations récentes en axant ses efforts sur l'accueil de nouveaux habitants prioritairement sur Monteipdon, village peu concerné par la présence d'exploitations agricoles en activités.

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

Ainsi,

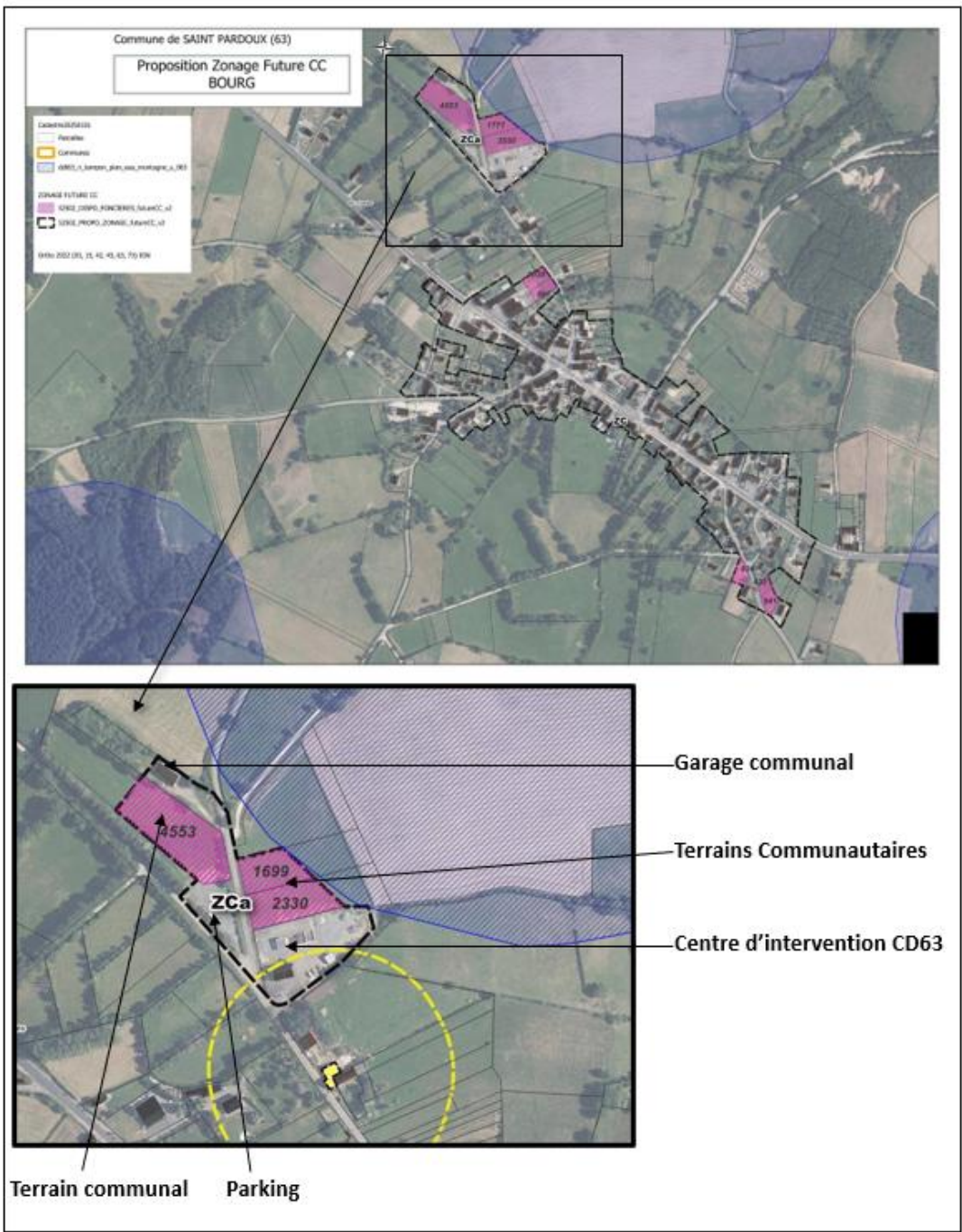
- **Sur le bourg de Saint-Pardoux** : Un zonage ZC est mis en place, illustrant la volonté communale de densifier l'enveloppe urbaine existante (village-rue), en visant prioritairement la valorisation du bâti existant (lutte contre la vacance dans le bourg) dans un objectif d'accueil de jeunes ménages. Un zonage au plus près de l'existant, tenant compte des investissements communaux en matière d'assainissement sur la Route de Monteipdon.

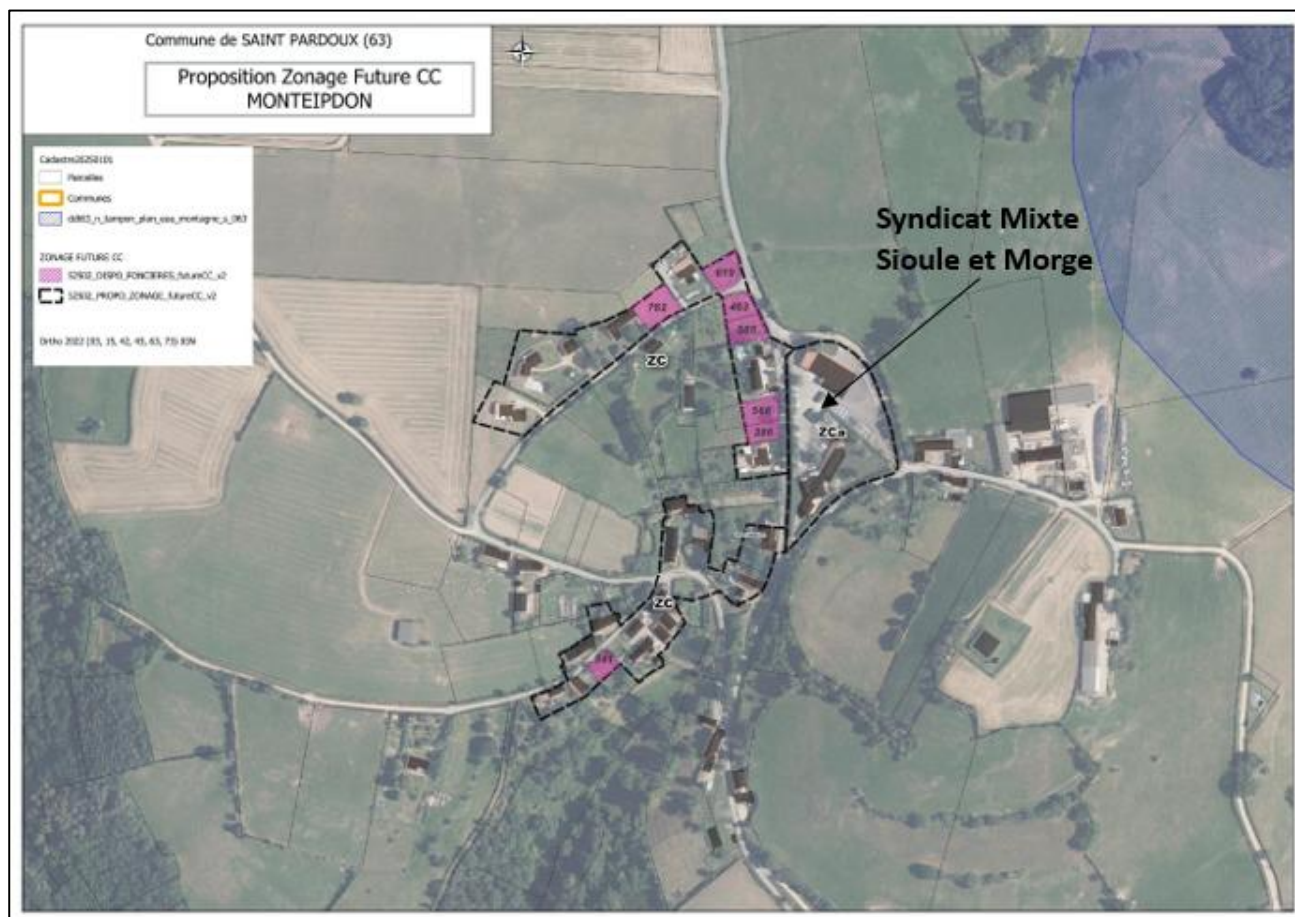


- **Sur le village de Montepidon :** Un zonage ZC illustrant la volonté communale de densifier une trame bâtie « détendue » sur un village attractif pour l'installation de nouveaux habitants. La quasi-totalité des PC déposés pour de nouvelles habitations depuis 10 ans l'ont été sur ce village.  
Le village 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.
- **Sur le secteur dit « Les Plaines », au Nord du bourg de Saint-Pardoux :** Un zonage « resserré » pour l'accueil d'activités, s'appuyant sur la présence du garage technique communal, du centre d'intervention du Département du Puy-de-Dôme et d'une zone de stationnement existante pouvant être mutualisée à terme. Le zonage constructible tient compte du périmètre de 300 m de protection d'un plan d'eau concerné par la loi Montagne. Il intègre une parcelle communale voisine du garage communal et 2 terrains acquis par la Communauté de communes qui dispose de la compétence économique.

La délimitation des périmètres constructibles s'est également faite par définition d'une enveloppe bâtie excluant autant que possible les parcelles présentant des enjeux agricoles (inscription PAC) et celles ne présentant pas d'accès.

La vocation agricole des hameaux est également conservée par un classement ZNC, non constructible, ne permettant pas leur développement résidentiel.





### 3.2. CONCILIER DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL ET PRESERVATION DES SILHOUETTES BATIES EXISTANTES

D'un point de vue paysager, l'objectif de la collectivité est de préserver la silhouette des entités bâties principales, en particulier celles du bourg de Saint-Pardoux et du village de Montepdon, en se fixant les objectifs suivants :

- Identifier des capacités d'accueil intra-muros permettant de préserver les silhouettes bâties et de renforcer un développement concentré en densification du bâti existant ;
- S'appuyer sur les limites physiques du tissu urbain, notamment les voies, la topographie, les haies...

### 3.3. PRESERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE

Saint-Pardoux n'est pas concernée par la présence d'un site NATURA 2000.

Le territoire communal est en revanche concerné par une ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II.

Au SRADDET, la commune est concernée par les trames vertes et bleues suivantes :

- Des espaces perméables relais (surfaciques) : 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.

Sur le territoire de Saint-Pardoux, les zones humides ont été identifiées par les inventaires de terrain validé du SMAD des Combrailles.

Dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale, les éléments qui composent les trames vertes et bleues ont fait l'objet de réflexion lors du travail sur le zonage et le zonage projeté vise leur protection en ne permettant aucune évolution de l'urbanisation sur les secteurs supports à ces trames.



