

CARTE COMMUNALE

- COMMUNE DE PARDINES -

Reçu à la Sous-Préfecture
d'ISSOIRE, le

Date : Janvier 2004



- 3 FEV. 2004

RAPPORT DE PRESENTATION

Commune de PARDINES

Mairie

Le bourg

63500 PARDINES

TEL : 04 73 71 15 17

SARL CAMPUS DEVELOPPEMENT

49 rue Montlosier

63000 CLERMONT FERRAND

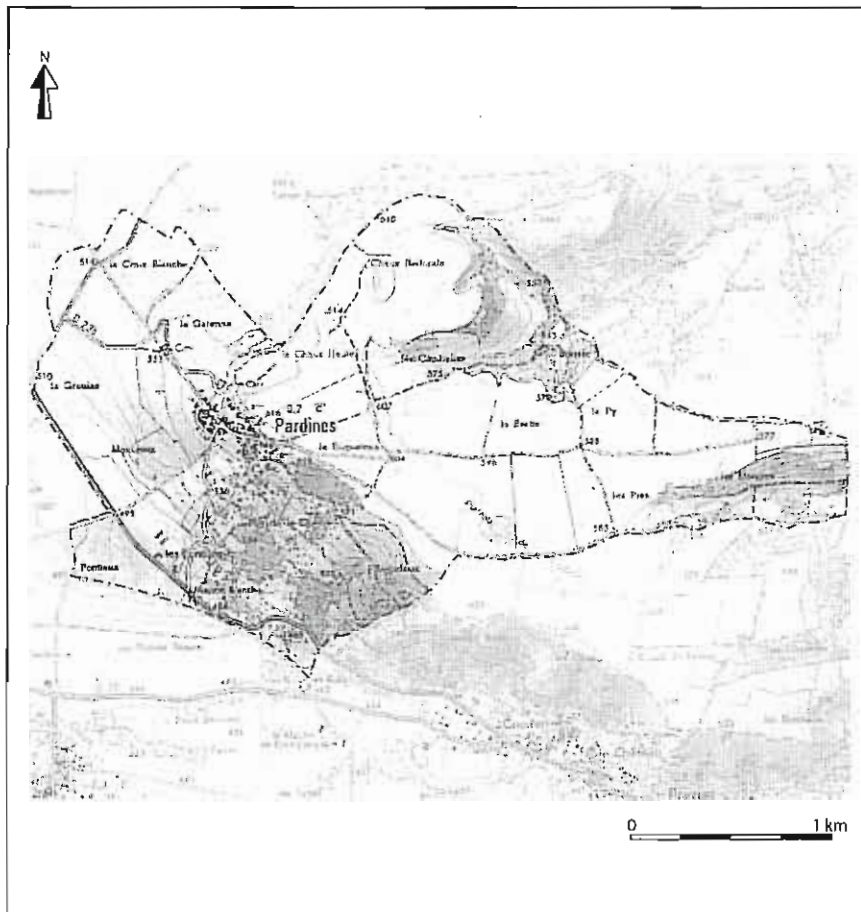
TEL : 04 73 42 25 80 – FAX : 04 73 42 25 89

Email : faye-campus@wanadoo.fr

Approbation

D.C.M. du : 10 OCT. 2003

A.P. du : 19 FEV. 2004



Modifications

Nature

SOMMAIRE

I. PRESENTATION DE LA COMMUNE DE PARDINES.....	2
A. GENERALITES.....	2
B. LE BOURG ET LES HAMEAUX.....	3
II. DIAGNOSTIC PAYSAGER.....	5
A. LES PAYSAGES :.....	5
B. LES ESPACES BATIS :.....	10
C. DES PAYSAGES DE QUALITE, MAIS FRAGILES :.....	10
D. DES PAYSAGES SENSIBLES :.....	11
III. LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE, ECONOMIQUE ET SOCIAL	15
A. L'AGRICULTURE.....	15
B. LA POPULATION	16
IV. LES OBJECTIFS ET LES PROPOSITIONS URBANISTIQUES	24
A. LES OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE DE PARDINES.....	24
B. LA PROPOSITION DE ZONAGE.....	25

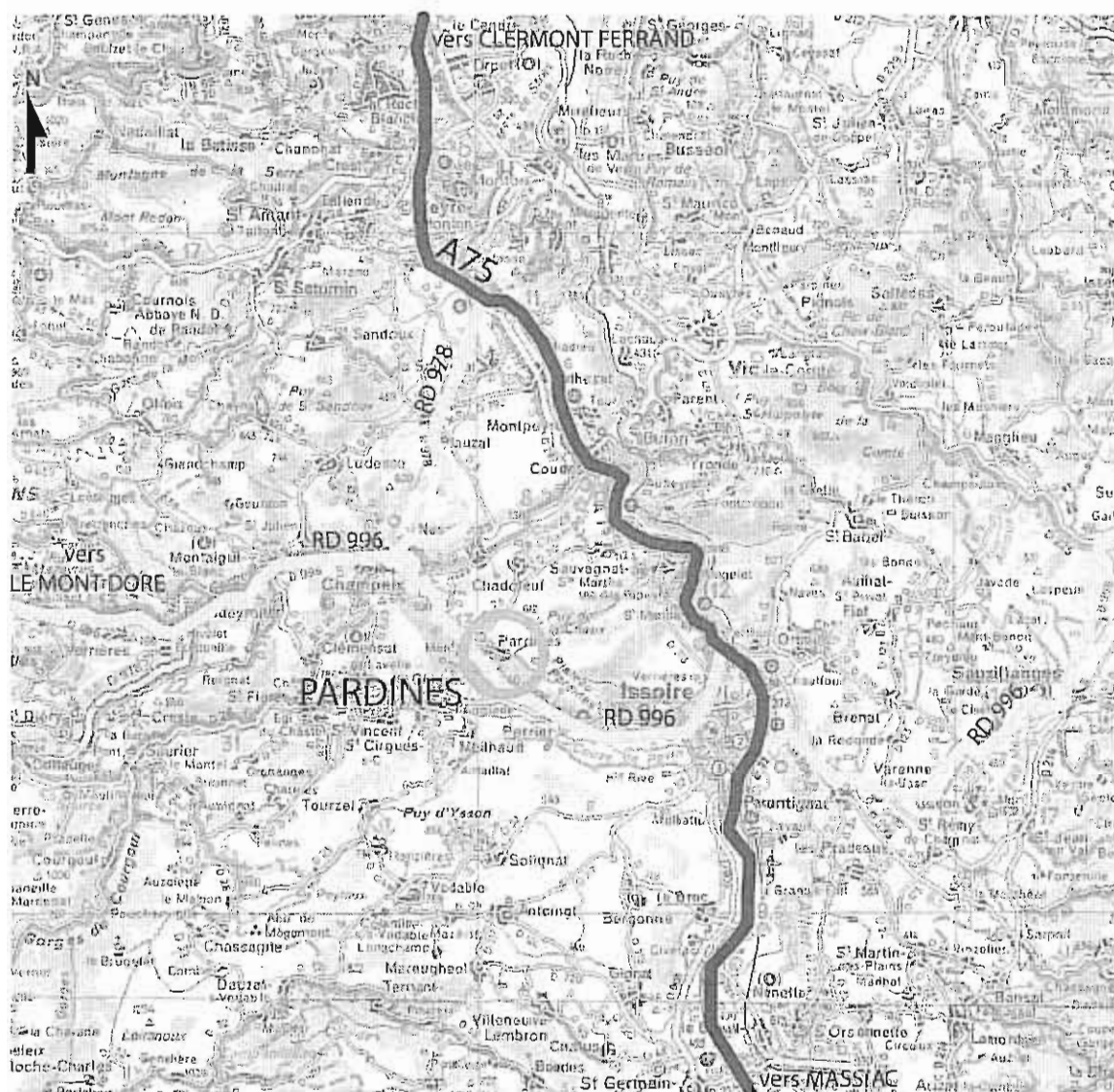
I. PRESENTATION DE LA COMMUNE DE PARDINES

A. GENERALITES

PARDINES se situe dans le sud du département du Puy de Dôme, sur un plateau portant son nom et surplombant la vallée de la Couze Pavin.

A environ 8 km d'Issoire, la commune est accessible par la R.D. 996, axe joignant Issoire à Champeix et le massif du Sancy.

Elle se trouve à 10 km de l'entrée de l'autoroute A75 Clermont-Ferrand / Montpellier.



Echelle : 1 / 200 000 ème

Commune de 518 hectares, elle est limitée, du Nord au Sud, par les communes de Chadeleuf, Saint Yvoine, Issoire, Perrier, Meilhaud, Chidrac et Champeix.

PARDINES fait partie du canton d'Issoire et de la Communauté de Commune du Pays de Champeix comprenant 20 communes (Chadeleuf, Champeix, Chidrac, Clémensat, Courgoul, Creste, Grandeyrolles, Ludesse, Meilhaud, Montaigut-le-Blanc, Neschers, Pardines, Plauzat, Saint-Cirgues-sur-Couze, Saint-Floret, Saint-Nectaire, Saint-Vincent, Saurier, Tourzet-Ronzière, Verrières).

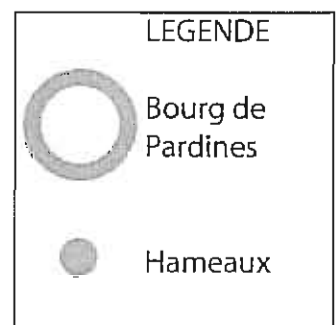
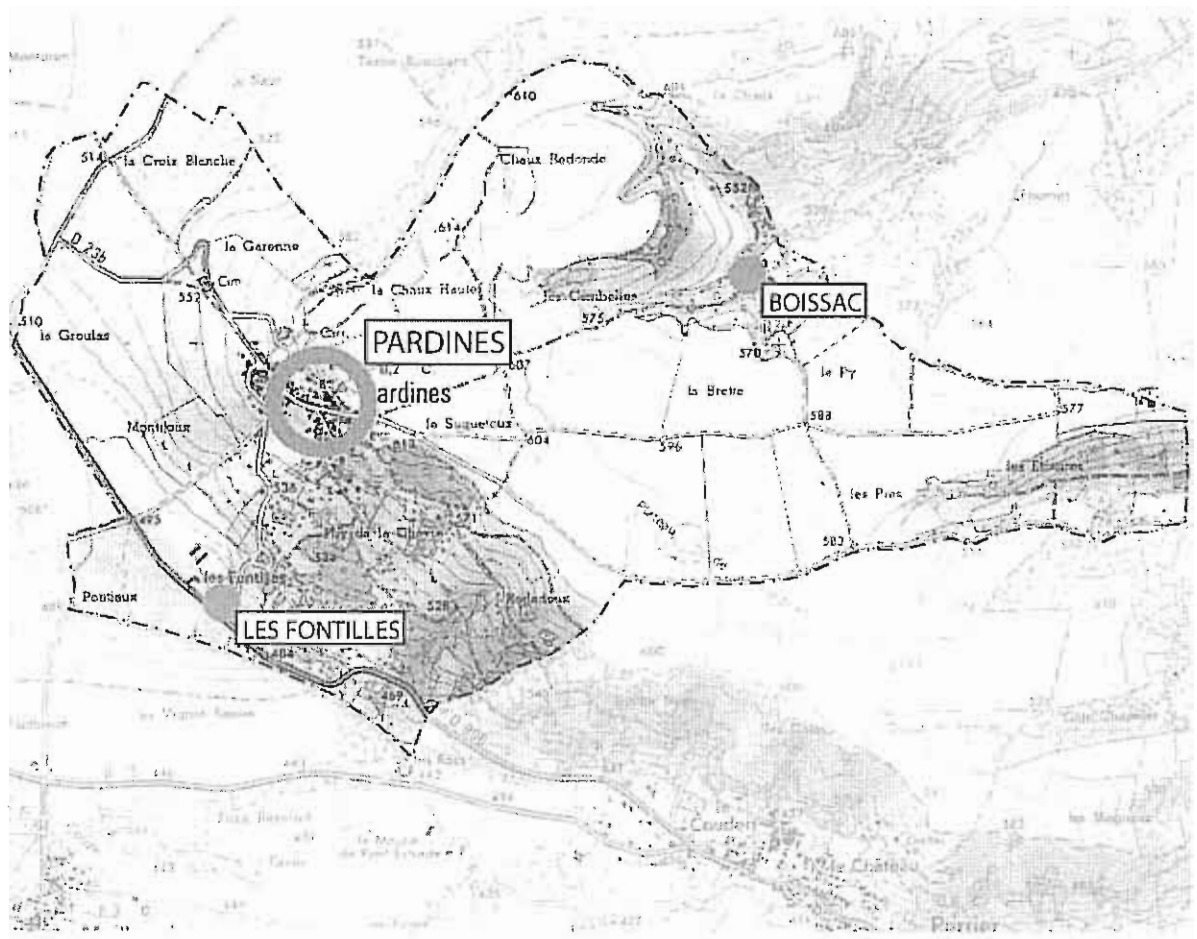
B. LE BOURG ET LES HAMEAUX

La commune est constituée d'un bourg et de deux petits groupes de bâtiment : Les Fontilles et Boissac.

Le bourg se situe sur un replat donnant sur les coteaux du plateau de Pardines et en contrebas d'un contrefort basaltique. Il donne sur le sud-ouest et la vallée de La Couze Pavin.

Le hameau des Fontilles, situé en bas du village et du coteau du plateau, se place au croisement de la R.D.996 et de la route montant au village.

Le hameau de Boissac se trouve à l'Est du bourg à l'extrémité de la gorge descendant vers à Saint Yvoine.



II. DIAGNOSTIC PAYSAGER

Située au cœur de La limagne, à proximité des gorges du Haut-Allier et des Pays Coupés (Vallées de Courgoul, d'Ardes,...), la commune de Pardines, dominant la vallée de la Couze Pavin, possède des Paysages caractéristiques du secteur Limagne.

De climat collinéen (altitude de 440 à plus de 615 mètres), elle possède peu de limites d'origine naturelle (en dehors des contreforts du plateau au Nord).

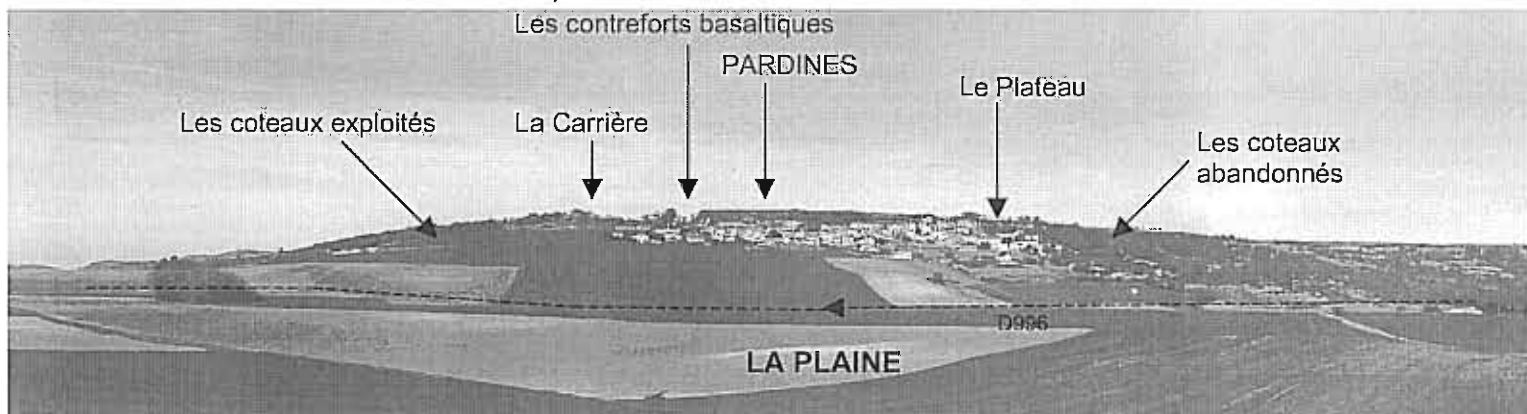
Ses paysages sont constitués :

- De **COTEAUX** ;
- Du **PLATEAU DE PARDINES**, avec ses **contreforts basaltiques** ;
- De l'amont des **GORGES** menant au bourg de St Yvoine.

A. LES PAYSAGES :

(Voir carte des entités paysagères à la page suivante)

Vue sud sur Pardines et de son plateau



1. LA PLAINE DE LIMAGNE :

(Altitude jusqu'à 500 mètres environ)

Bien qu'elle fasse peu partie du paysage de la commune de Pardines, la plaine est une entité paysagère forte de la Limagne. C'est à travers celle-ci que l'on arrive et que l'on découvre la commune de Pardines, avec son village perché sur le coteau. La plaine offre, en effet, de nombreuses vues sur cette commune, et inversement.



LEGENDE

-  La plaine
-  Les coteaux
-  Le plateau
-  Le contreforts
-  Le vallon, les gorges

Très étendue, découverte, elle est composée de grandes, voire de très grandes parcelles agricoles, dominées par les cultures de maïs et de céréales notamment. Les espaces bocagers sont pratiquement inexistantes, composés ponctuellement d'arbres isolés ou de bosquets.

2. LES COTEAUX :

(Altitude de 500 à 600 mètres environ)

Dans les zones aux pentes assez faibles, facilement mécanisables, le paysage est très similaire à celui de la plaine.

Dans les zones aux pentes plus abruptes, on aperçoit quelques terrasses. Espaces plus difficiles à cultiver, ils sont en grande partie abandonnés (friches et bois). On découvre encore çà et là des parcelles de vignes et de vergers.

Le village de Pardines est implanté sur la partie supérieure du coteau Ouest.

3. LE PLATEAU DE PARDINES :

(Altitude 570 mètres et plus)

Il est constitué de deux sous-entités marquées :

- Le plateau lui-même ;
- Les contreforts ;

a) Le plateau :

C'est une zone étendue, découverte et ventée, semblable à la plaine de la Limagne par le paysage, mais offrant en plus des vues remarquables sur l'ensemble de la Limagne, les Pays coupés et le Sancy. Il y a très peu d'éléments arborés. Les espaces de pâturage s'associent aux grandes parcelles de cultures de maïs, de céréales ou de lentilles.

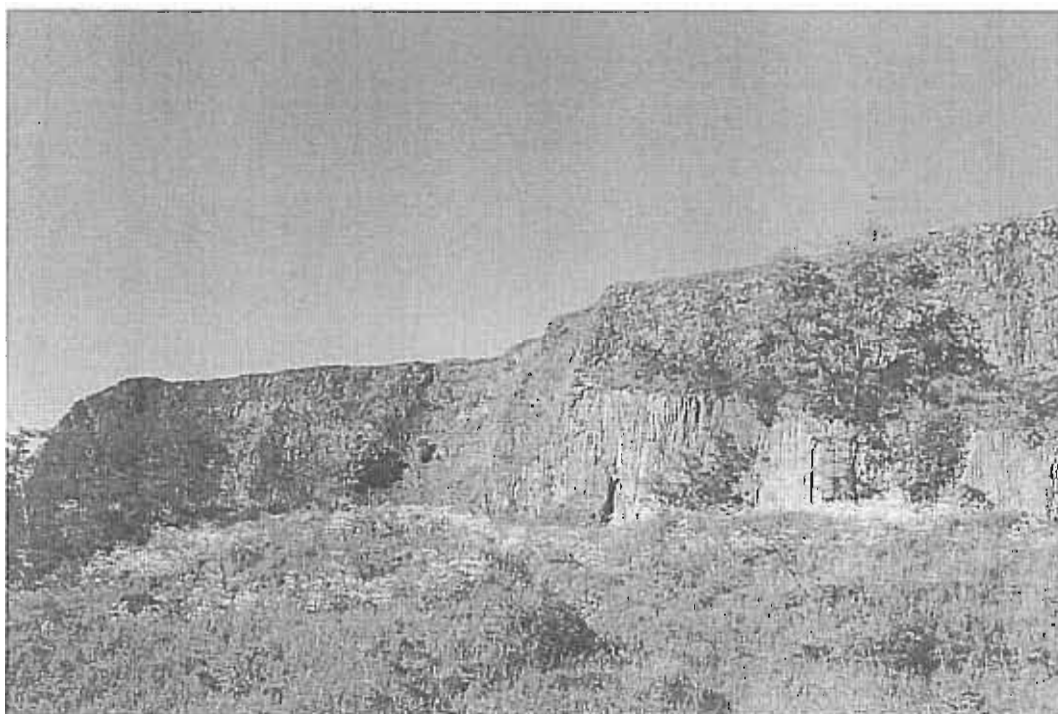
Il y a très peu de constructions d'habitation ou d'exploitation présentes sur le plateau.

Ce plateau comprend deux zones particulières :

- **Les zones NATURA 2000 :** le plateau offre une diversité et une richesse intéressante. On dénombre deux zones, une située juste au-dessus du village et sur la Redonde, au nord de la commune pour une surface totale de 20 ha. Ce sont des habitats de types pelouses (calcaro-silicieuses et pionnières).
- **La carrière :** une grande carrière d'exploitation de matériaux a « entamé » l'extrême Ouest du plateau. Cependant, celle-ci étant très encaissée, derrière les contreforts, elle est peu visible. L'impact visuel est donc limité.

b) Les contreforts :

Le plateau rejoint la plaine, soit par les coteaux aux pentes plus ou moins fortes, soit beaucoup plus brusquement par des contreforts basaltiques (surtout en partie Nord de la commune, et à l'Est de Pardines) pouvant atteindre 30 à 40 mètres de hauteur. Malheureusement, ils sont souvent masqués par des espaces boisés.



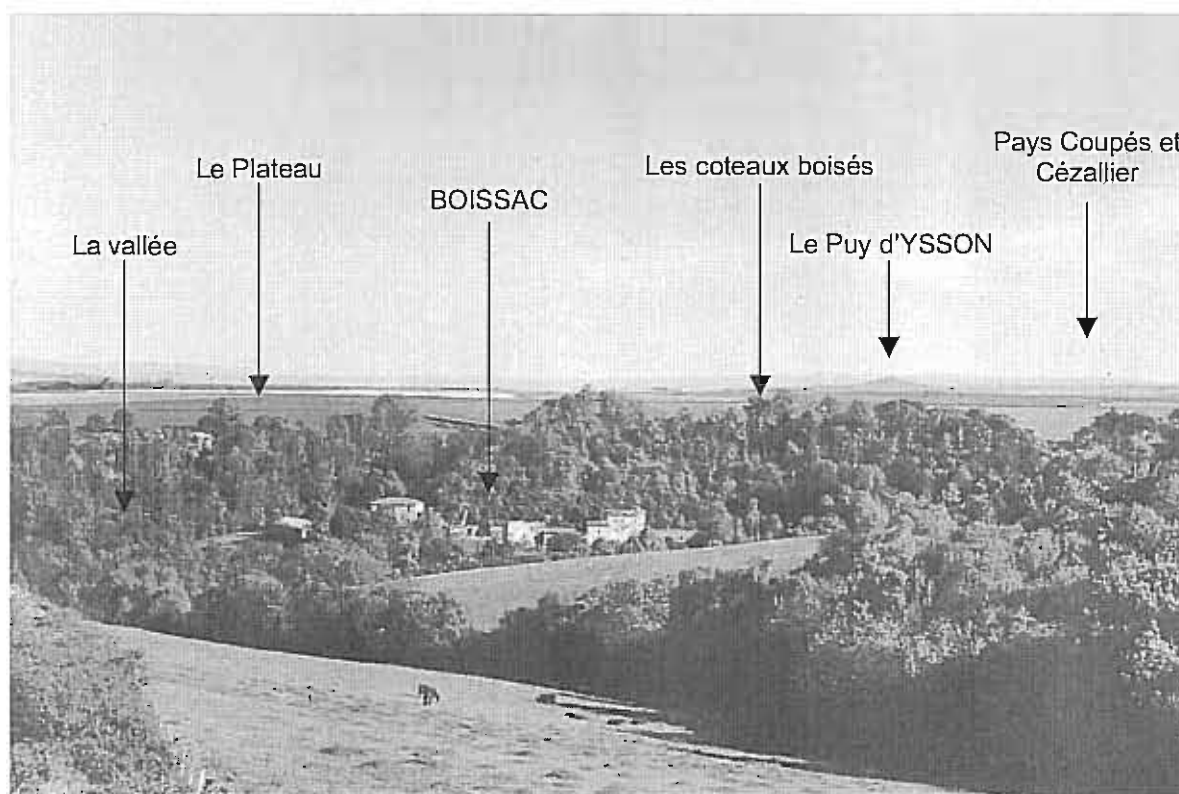
Vue des contreforts basaltiques

4. LES GORGES :

(Altitude 540 mètres et moins)

On ne trouve que l'extrémité amont qui se trouve sur la commune, l'aval se situant sur la commune de Saint Yvoine. Le plateau rejoint les gorges par des pentes abruptes aux sols médiocres, dominées par des friches (coteaux secs), des bois et quelques prairies. Ces gorges très encaissées, fermées (réseau bocager dense, forêt) offrent des paysages totalement différents du reste de la commune.

Peu perceptible dans le paysage lointain, on trouve au fond de ces gorges, le hameau de Boissac.



Vue sur les Gorges et Le hameau du Boissac

B. LES ESPACES BATIS :

Les toitures en tuiles mécaniques ou romanes de couleur rouge contrastent avec les teintes foncées des murs en pierres basaltiques.

- Le village de Pardines :

(Altitude 580 mètres environ)

Implanté sur le tiers supérieur du coteau, en limite du plateau, bénéficiant ainsi du meilleur ensoleillement, il domine la plaine.

Le village est assez linéaire, l'implantation des bâtiments tenant généralement compte de la topographie.

L'ancienne emprise du château est encore perceptible à l'ouest du bourg. Il a gardé un caractère architectural.

Pardines a la constitution d'un village « tas » : espaces bâtis denses et assez structurés, jardinets clos de murets, le tout délimitant des espaces publics (coudercs), sur lesquels on trouve le petit patrimoine collectif : fours, fontaines, lavoirs,...et les édifices religieux.

- Le hameau de Boissac :

(Altitude 540 mètres environ)

Son implantation est totalement différente du village de Pardines. Très encaissé, il est situé au fond des gorges, dans des paysages fermés (sensation d'intimité). Il n'est constitué que de quelques maisons.

C. DES PAYSAGES DE QUALITE, MAIS FRAGILES :

- *Points forts :*

- Espaces en majorité très dégagés, encore bien entretenus (présence forte de l'agriculture) ;
- Vues remarquables sur la Limagne, les Pays Coupés ;
- Vues intéressantes sur les Monts Dore, la Chaîne des Puys ;

- Groupements bâtis cohérents, belle implantation en lien avec la topographie ;
- Architecture vernaculaire typée et encore sauvegardée.

- Points faibles :

- Diminution de l'activité agricole et nombreuses contraintes entraînant l'abandon progressif de certaines zones (coteaux abrupts) ;
- Disparition du réseau bocager du au développement de la mécanisation et à l'agrandissement des parcelles ;
- Restauration et réhabilitation des bâtiments anciens pas toujours dans le respect des règles de l'art ;
- Architecture contemporaine (habitat et bâtiments d'exploitation) en rupture avec le bâti vernaculaire traditionnel : non respect de l'implantation, de la volumétrie, des matériaux, des couleurs,...

- Risques :

- Développement de plus en plus important de la friche dans les zones inexploitable. Fermeture des paysages. Apparition de plantations de résineux ;
- Disparition des derniers arbres, haies et bosquets, éléments patrimoniaux et marquants du paysage ;
- Perte d'identité du bâti ancien suite aux diverses restaurations ;
- Risques de mitage, impact visuel fort de certaines nouvelles constructions pouvant entraîner une dégradation des paysages.

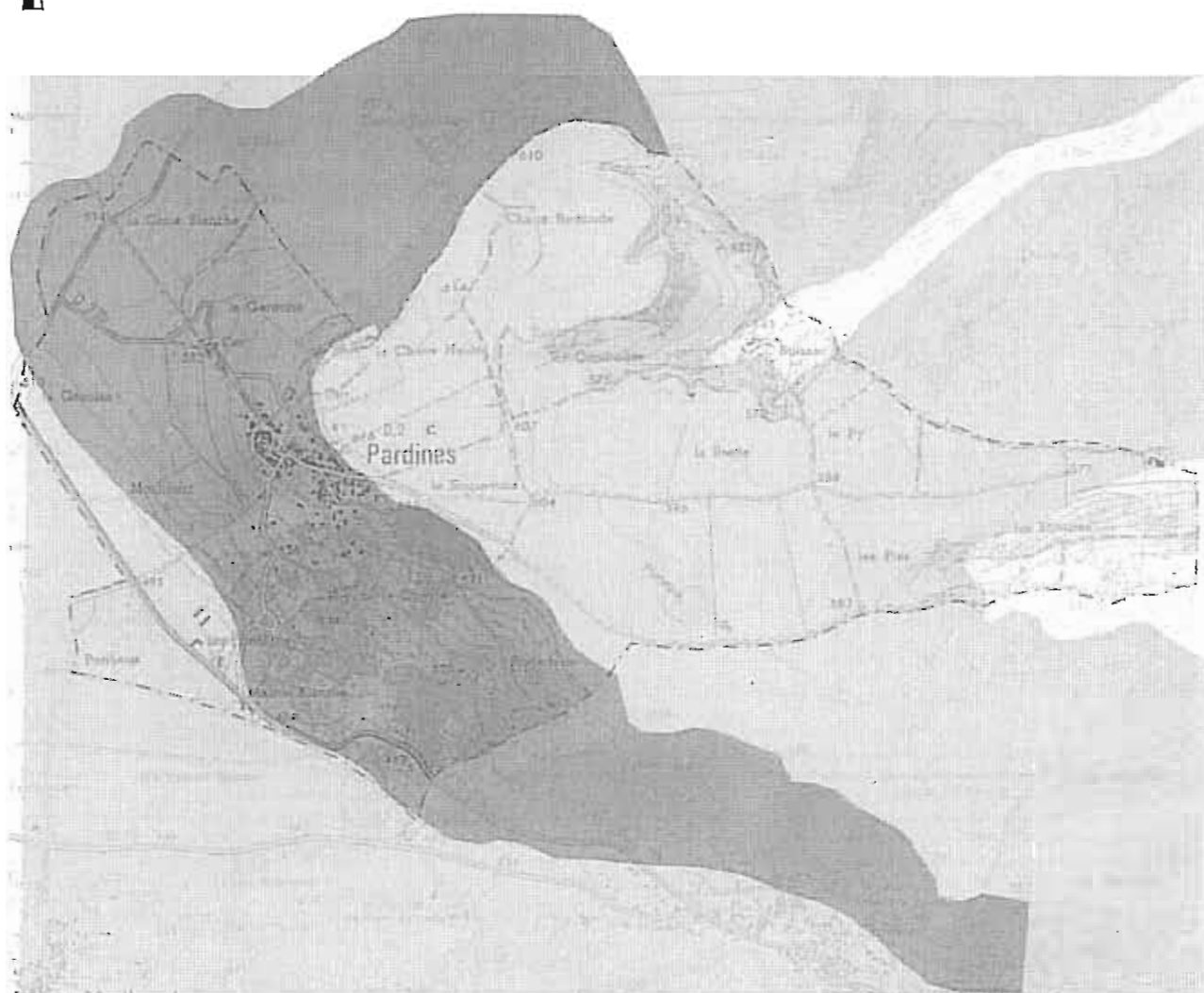
D. DES PAYSAGES SENSIBLES :

En raison des grandes zones de plaine et de plateau et de la forte topographie de la commune, les vis-à-vis ainsi que les vues dégagées et / ou dominantes sont nombreux. Pour cette raison, toute intervention nouvelle, aussi minime soit-elle, pourra avoir un impact sur ces paysages. L'essentiel du territoire est donc sensible ou assez sensible (voir carte ci-jointe). Plus le paysage est sensible, et plus la nouvelle intervention aura un impact important.

- **Les secteurs vert foncé** correspondent à des paysages sensibles (coteaux et contreforts) ;
- **Les secteurs verts** correspondent à des paysages assez sensibles (plateau et certains coteaux) ;
- **Les secteurs vert clair** correspondent à des paysages peu sensibles (gorges) ;

Certaines contraintes existent sur la commune :

- **Les secteurs mauves** sont des zones NATURA 2000 à forts enjeux environnementaux (Direction Régionale de l'Environnement).
 - **Les secteurs verts** sont des zones classées en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1.
- On dénombre quatre Z.N.I.E.F.F. sur le territoire communal





ZNIEFF 1
(00180009, 00180007,
00180032)

Zone Natura 2000



III. LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE, ECONOMIQUE ET SOCIAL

A. L'AGRICULTURE

De part la taille de la commune, l'activité agricole, même si elle marque le paysage, n'est pas l'activité économique principale.

La superficie agricole utilisée sur le territoire communale se monte à 362 ha, cela représente 70 % de la superficie communale totale. De plus, on compte 38 ha utilisés hors de Pardines.

Evolution des exploitations et de la S.A.U.

	1979	1988	2000
Nombre d'exploitations	21	13	8
S.A.U. moyenne	19	35	50

Source : RGA 2000

En une vingtaine d'année, plus de la moitié des exploitations ont disparu et, en parallèle, la S.A.U. moyenne a augmenté de 62 %. L'évolution de l'activité montre une concentration des exploitations.

Caractéristiques des chefs d'exploitations

	EFFECTIF		
	1979	1988	2000
- de 40 ans	6	5	C
40 à – de 55 ans	9	4	4
55 ans et plus	7	5	C
Total	22	14	9

C : non communiqué source : RGA 2000

Le nombre d'exploitants suit l'évolution des exploitations : une diminution de plus de la moitié des effectifs de chef d'exploitations depuis une vingtaine d'année.

Les exploitants, malgré une certaine jeunesse, voient leur nombre diminuer car le renouvellement semble plutôt limité.

Superficies agricoles

	SUPERFICIE (ha)		
	1979	1988	2000
S.A.U.	397	450	400
Terres labourables	298	324	293
<i>Dont céréales</i>	253	216	187
Superficie fourragère	127	157	151
<i>Dont superficie en herbe</i>	92	124	107

Source : RGA 2000

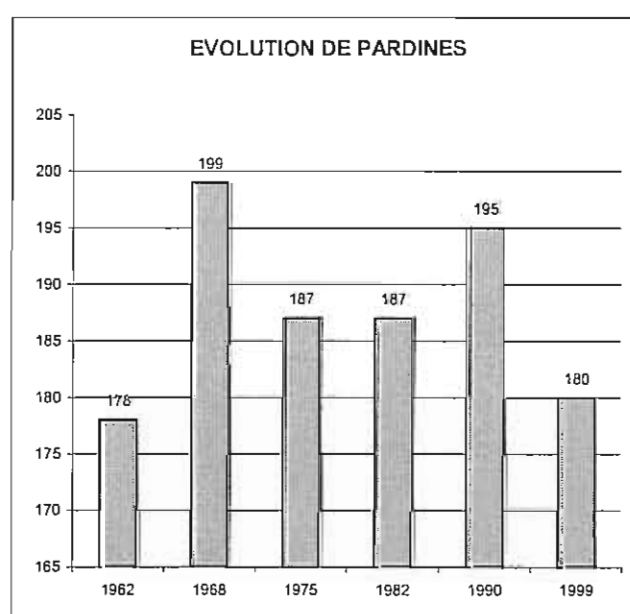
La Superficie Agricole Utile est en diminution depuis 1988 lié à la non-reprise de certain terrain agricole.

L'activité agricole qui consomme le plus d'espace est la culture des terres labourables avec une dominance de céréales même si, dans le temps, cette dernière est en perte de vitesse. La pâture est également présente.

Sur le territoire communal, Il y a peu de bâtiments d'exploitation d'importance à part les deux poulaillers aux Fontilles et une chèvrerie à l'Est du bourg.

B. LA POPULATION

1. Une évolution démographique à la baisse



L'analyse de l'évolution démographique de la Commune démontre que la population, après un maintien depuis 1975, commence à diminuer depuis 1990.

On remarque, par ailleurs, que cette évolution est différente de l'arrondissement d'Issoire et du département du Puy-de-Dôme. Entre 1982 et 1990, la commune connaissait une croissance suivie d'une chute assez importante en 90-99 alors que l'arrondissement continue de perdre des habitants mais de façon moins régulière sur ces deux périodes.

	POPULATION			variation 82-90	variation 90-99
	1982	1990	1999		
Commune	187	195	180	4,3%	-7,7%
Arrondissement	60046	58157	57549	-3,1%	-1,0%
Département	594365	598213	604266	0,6%	1,0%

données : INSEE- recensement de la population

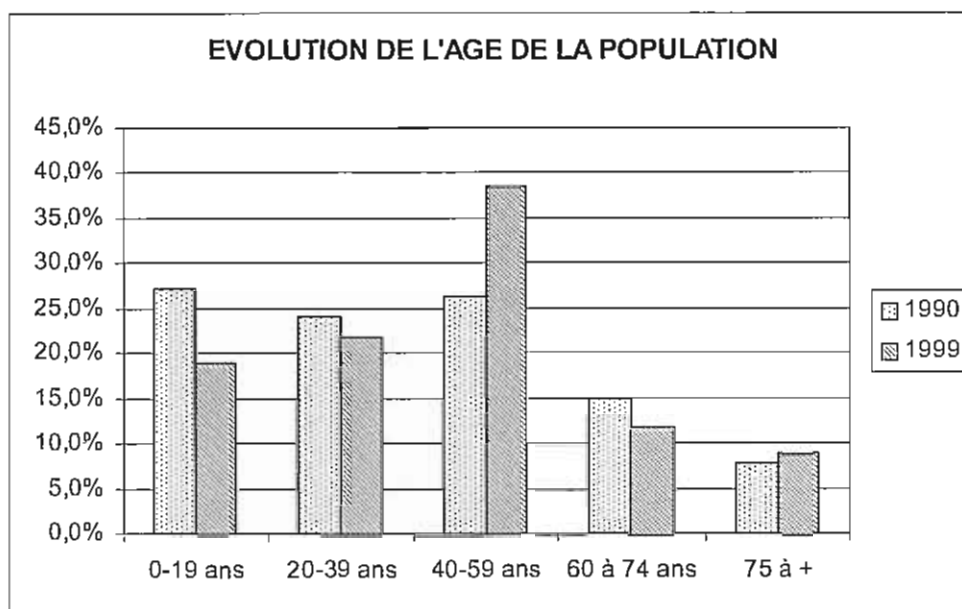
a) Un déficit naturel et migratoire qui se conjugue

Cette baisse est due principalement au vieillissement de la population rurale et d'un solde naturel négatif. Lors du dernier recensement, on a observé un solde entrée-sortie de la population nul et, par conséquent, actuellement les nouveaux arrivants ne réussissent pas à pallier cette décroissance.

Taux annuel	1975-82	1982-90	1990-99
Solde naturel	-0,88	-0,26	-0,23
Solde migratoire	0,23	0,79	0,23

données : INSEE- recensement de la population

b) Une population qui vieillit



La commune possède une population qui vieillit avec 38,5% de 40 à 59 ans, 20,6% de plus de 60 ans et 40,8% de moins de 39 ans.

L'évolution entre 1990 et 1999 confirme plutôt un vieillissement de la population.

La population vieillit depuis 1990 et ce sont les jeunes de 0 à 19 ans qui enregistrent la plus forte baisse. Le départ de la commune pour suivre leur étude puis pour la vie active à l'extérieur en est la principale cause.

c) Les ménages

	1982	1990	1999
Nb de ménages	-	66	74
Taille des ménages	3,2	3	2,4

données : INSEE- recensement de la population

	nbr	1990	%	nbr	1999	%
1 personne	10	15,15%	19	25,70%		
2 personnes	18	27,27%	23	31,10%		
3 personnes	16	24,24%	20	27,00%		
4 personnes	12	18,18%	7	9,50%		
5 personnes	7	10,61%	4	5,40%		
6 personnes ou +	3	4,55%	1	1,40%		
Total	66	100%	74	100%		

données : INSEE- recensement de la population

Sur les trois derniers recensements, le nombre de ménage augmente. De plus, on observe que la population des ménages suit l'évolution de la population communale et diminue faiblement.

La diminution de la taille moyenne des ménages est à signaler. Elle profite essentiellement aux ménages de 1 à 3 personnes qui représente 83,8% de la population en ménage.

C'est une résultante du vieillissement de la population avec le départ des enfants du ménage pour les villes.

2. L'HABITAT

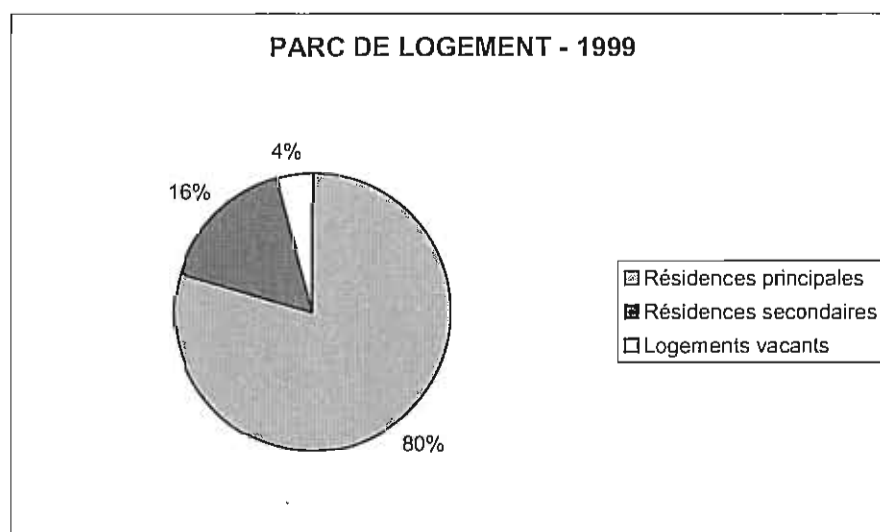
La commune comprend 93 logements dont 74 résidences principales, 15 résidences secondaires ou occasionnelles et 4 logements déclarés vacants.

Caractéristiques des logements

	1990	1999
TOTAL	89	93
Résidences principales	66	74
Résidences secondaires	9	15
Logements vacants	14	4

données : INSEE- recensement de la population

Entre les deux derniers recensements, le parc de logements vacants a fortement baissé, sans doute par réhabilitation, au profit des résidences principales et secondaires.

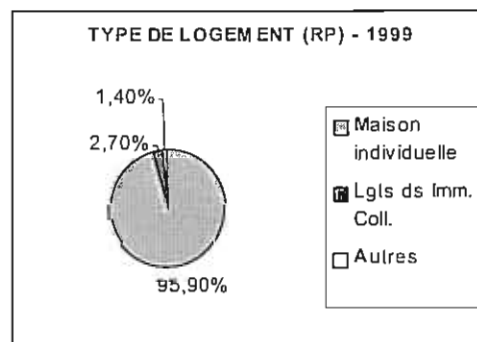
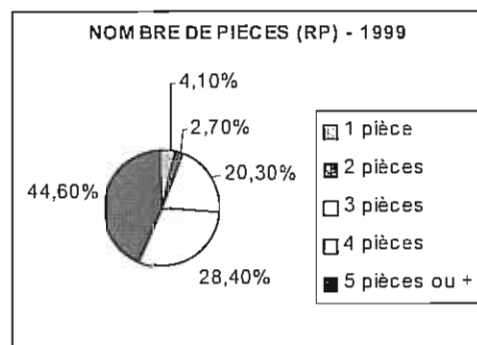
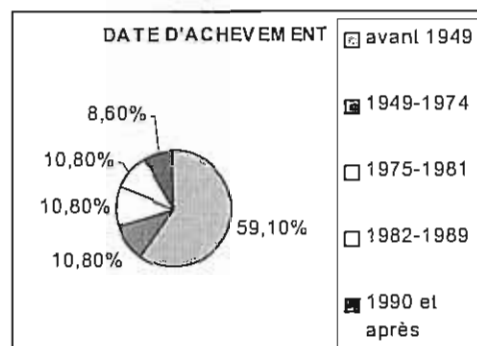
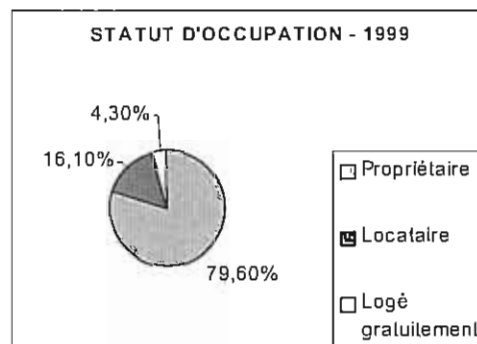


Les résidences principales de la commune de Valette se caractérisent par les éléments suivants :

- Elles se composent à 95% de maisons individuelles
- La part des logements ayant plus de 4 pièces représente 73% de l'ensemble des résidences principales.

On note que l'occupation est principalement faite au titre de propriété avec 79,6% de l'ensemble des logements.

	1999	
TOTAL LOGEMENTS	93	
dont résidences principales	74	
STATUT D'OCCUPATION		
Propriétaire	74	79,60%
Locataire	15	16,10%
Logé gratuitement	4	4,30%
DATE D'ACHEVEMENT		
avant 1949	55	59,10%
1949-1974	10	10,80%
1975-1981	10	10,80%
1982-1989	10	10,80%
1990 et après	8	8,60%
NOMBRE DE PIECES (RP)		
1 pièce	3	4,10%
2 pièces	2	2,70%
3 pièces	15	20,30%
4 pièces	21	28,40%
5 pièces ou +	33	44,60%
TYPE DE LOGEMENT (RP)		
Maison individuelle	71	95,90%
Lgts ds Imm. Coll.	2	2,70%
Autres	1	1,40%



données : INSEE- recensement de la population

Le parc des logements est plutôt ancien puisque la grande majorité (59,1%) des logements a été construite avant 1949.

Les installations sanitaires et les moyens de chauffage répercutent cette ancienneté du parc car on peut remarquer des manques au niveau du confort de certains logements : 6 résidences principales n'ont ni douche ni baignoire et 31 n'ont pas de chauffage central ou électrique.

Bilan de l'activité dans les constructions et le bâtiment

	1997	1998	1999	2000	2001
P.C. HABITATION	3	1	0	1	0

A l'heure actuelle, le rythme de construction s'établit à une nouvelle construction par an. Cependant, la demande réelle est plus importante.

3. LE NIVEAU D'ACTIVITES ET DE SERVICES

La population active se maintient, voire augmente un peu : elle est passée de 88 à 92 actifs entre les deux derniers recensements.

La commune compte 92 actifs, c'est à dire 51% de sa population totale. Ce taux d'activité est légèrement supérieur à celui du Puy-De-Dôme avec 45,3%.

	1990	1999
Population Active	88	92
Taux	45,13%	51,11%
Actifs ayant un emploi	78	86
<i>Salariés</i>	-	76
<i>Non-salariés</i>	-	10
Nombre de chômeurs	10	6
Taux de chômage	11,20%	6,50%

données : INSEE- recensement de la population

La grande majorité des actifs est salariée (82% de la population active). La part des non-salariés est plus faible en raison, entre autre, de la diminution de l'activité agricole.

Le taux de chômage est inférieur à la moyenne nationale (10,8%), à celle du département (11,2%) et deux fois plus petit que celui de l'arrondissement.

	1999	
	Nombre	%
Population ayant un emploi	86	
dans la même commune	25	29,07%
Autres communes	61	70,93%
du département	61	70,93%
<i>dont Issoire</i>	26	30,23%
<i>dont Clermont-Ferrand</i>	12	13,95%
hors département	0	0,00%

données : INSEE- recensement de la population

La grande majorité des actifs (71%) travaillent hors de la commune (principalement à Issoire avec 30% et Clermont-Ferrand avec 14%) mais tous les actifs restent dans le département.

4. LES SERVICES ET EQUIPEMENTS COMMUNAUX

Les services publics et les activités de services sont quasi-absents du territoire communal. La carrière de « La Chaux » est la principale entreprise sur le territoire communale.

La plupart des services se trouvent sur la commune d'ISSOIRE.

SERVICES PRÉSENTS SUR LA COMMUNE	SERVICES ABSENTS SUR LA COMMUNE		SERVICES ITINÉRANTS SUR LA COMMUNE
DENOMINATION	DENOMINATION	DISTANCE DE LA COMMUNE EQUIPEE	DENOMINATION
Ecole primaire	Maçon	8 km	Boulangerie
	Electricien	8 km	
	Droguerie Quincaillerie	5 km	
	Collège	8 km	
	Lycée	8 km	
	Dentiste	8 km	
	Médecin généraliste	8 km	
	Ambulance	8 km	
	Garage	8 km	
	Alimentation générale, épicerie	8 km	
	Bureau de poste	8 km	
	Librairie papeterie	8 km	
	Salon de coiffure	8 km	
	Banque	8 km	
	Pompiers	8 km	
	Perception	8 km	
	Gendarmerie	8 km	
	Café – débit de boissons	8 km	

Source : INSEE Inventaire communal

La commune possède une école primaire et partage avec des communes les classes complémentaires ainsi que le ramassage scolaire.

C'est un groupement pédagogique fait avec deux communes Chadeleuf et Sauvagnat.

Ce groupement se compose de :

- pour Pardines : classe enfantine aménagée (2 à 5 ans)
- pour Chadeleuf : CE1 et CE2
- pour Sauvagnat : Grande section + CP (5 à 7ans), CM1-CM2 (10 à 11 ans)

Evolution de l'effectif de l'école de Pardines

	1998/1999	1999/2000	2000/2001	2001/2002
Effectif d'élèves	20	20	19	16

IV. LES OBJECTIFS ET LES PROPOSITIONS URBANISTIQUES

A. LES OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE DE PARDINES

L'équipe municipale a défini par délibération les objectifs auxquels doit répondre la carte communale.

La carte communale de PARDINES a pour objectifs :

- De maintenir l'activité agricole sur le territoire communal et lui permettre de se développer dans les meilleures conditions, notamment en dénombrant les projets agricoles afin d'éviter les conflits avec les zones bâties et en définissant des périmètres de protection adaptés autour des bâtiments d'exploitation.
- De permettre de développer et de maîtriser l'urbanisation autour du bourg en identifiant des zones constructibles limitées mais suffisantes pour permettre l'accueil des nouveaux habitants.
- De protéger le paysage et l'environnement (prise en compte de la qualité paysagère de la commune).

B. LA PROPOSITION DE ZONAGE

Ces propositions résultent :

- La définition de l'enveloppe de l'urbanisation actuelle (Partie Actuellement Urbanisée, P.A.U) du bourg et des hameaux et leur évolution possible,
- L'implantation des exploitations agricoles et la définition de leur périmètre de protection (marge de recul),
- Le diagnostic paysager de la commune et la prise en compte de la sensibilité paysagère des différents espaces,
- La localisation des espaces naturels protégés
- Le diagnostic communal et l'analyse des besoins en terrains constructibles
- La localisation des différents réseaux (en eau potable et assainissement)

Le croisement de ces informations et la concertation avec les différents partenaires intéressés permettent de délimiter un zonage identifiant les zones constructibles et les zones agricoles ou naturelles.

L'offre et les besoins en surface constructible

Actuellement, l'offre foncière s'élève à environ 17 ha sur l'ensemble du bourg, sur une trentaine de parcelles environ.

En tenant compte de l'activité agricole active et des zones peu aménageables du fait des caractéristiques des terrains, cet espace constructible est, de fait, plus restreint.

- ↳ Objectif : le rythme de l'urbanisation devrait atteindre environ 3 logements neufs par an en raison de la pression de la ville d'Issoire très proche (située à 10 ou 15 mn),
- ↳ soit 3 parcelles x 2000 m² en moyenne (selon la moyenne des pavillons récemment construits), soit 0.6 ha/an soit 6 hectares en 10 ans.

La superficie ouverte à l'urbanisation correspond donc globalement à la demande potentielle.

1. La zone U

Le bourg est classé en zone U et représente les zones constructibles de la commune. Elle autorise tous types de constructions dans le respect des réglementations en vigueur (Règlement National d'Urbanisme) et des servitudes d'utilité publique existantes.

a. Le village

Les extensions concernent principalement le village de Pardines et ses abords.

Pour cette raison, autour du village, il est proposé des extensions de la surface constructible et dans la continuité du village hors de l'enveloppe actuelle. Ces zones sont toutes desservies ou à proximité immédiate des réseaux (potable ou assainissement).

➔ Dans le bourg :

- Les extensions ne sont pas possibles au Nord-Est puisque le bourg est limité par la présence d'une carrière en cours d'exploitation, ainsi que des rebords rocheux abrupts surplombant le village.
- Au centre du bourg, on remarque la présence d'un espace non construit mais avec encore une forte vocation agricole, situé au lieu-dit de la Violle. Il est encerclé par des habitations plus ou moins récentes. L'utilisation de cet espace permettrait une redensification entre le centre urbain et les extensions récentes situées au Sud de la commune. De par la rétention foncière actuelle sur ce secteur, l'échéance sera plutôt longue avant que la vocation ne puisse changer.
- Au Nord, sur la route en direction de Champeix (RD.23b), un espace réduit est ouvert à l'urbanisation dans la continuité de la zone du bourg au niveau du lieu-dit « Les Vertus ». Ces parcelles se placent à proximité des bâtiments techniques de la carrière. Elles sont raccordées aux réseaux.

- A l'Ouest, aux lieux-dits « Derrière le Fort » et « Mergonne », des parcelles, dont une précédemment prévue pour un lotissement, et accessibles par la rue de la Coste sont classée en Zone U et restent raisonnable.

Elles sont facilement raccordables.

- Au Sud du bourg et en descendant sur les rebords du plateau de Pardines, un espace limité est ouvert à l'urbanisation entre la *route de Pardines à Chidrac* et la *rue des Rouleyres* et également entre cette dernière et le *chemin des Vignes*. Ces extensions se placent dans la continuité des nouvelles habitations construites sur le versant du plateau de Pardines.

Ces terrains sont raccordables au réseau d'eau potable ainsi qu'au réseau d'assainissement puisque le branchement peut être mis en place par gravité jusqu'à la station d'épuration est située en dessous aux *Coustilloux*.

- Encore au Sud, au-dessus des *Fontilles*, quelques parcelles de part et d'autre de la route montant au bourg de Pardines sont ouvertes à l'urbanisation dans la limite de la marge de recul des poulaillers situés aux Fontilles. Le réseau d'eau potable est déjà présent, passant sous la route de Pardine à Saint Germain. Le réseau d'assainissement est encore utilisable gravitairement.

- A l'Est, les extensions sont limitées par la présence d'une exploitation et de sa zone de recul mais aussi par un risque de glissement de terrain. Ces parcelles sont desservies ou à proximité des réseaux d'eau potable et d'assainissement.

Une étude géotechnique, achevée en janvier 2003, a été élaborée en vue de définir les risques de glissement de terrain sur la partie Est ouverte à l'urbanisation. Des interprétations techniques et des préconisations de constructions (concernant fondation et dallage) pour les constructions nouvelles sont proposées. (Antécédent : glissement en 1723, chute de pierre à Perrier). Cette étude géotechnique est jointe au présent dossier.

Pour conclure, cette étude préconise également de joindre à chaque demande de permis de construire concernant cette zone, une étude géotechnique complémentaire.

2. La zone N ou zone de protection des espaces naturels et agricoles.

Cette zone comprend toutes les zones situées hors du village et des hameaux. Ce secteur est non constructible : les demandes d'occupation des sols sont refusées en application de l'article R111-14-1 du code de l'urbanisme.

Toutefois, sous réserve du respect des autres dispositions du code de l'urbanisme, pourront être autorisées en zone N :

- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national,
- les constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.

ANNEXE

LISTE DES SERVITUDES APPLICABLES SUR PARDINES

CODE	INTITULE	ACTE QUI L'A INSTITUTE	SERVICE RESPONSABLE
A5	CANALISATIONS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT : Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement	<u>Eau potable :</u> Conventions amiables passées entre le SIVOM d'ISSOIRE et les propriétaires des terrains traversés. <u>Assainissement :</u> Conventions passées entre la commune et les propriétaires des terrains traversés.	DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORET R.N. 89 – Marmilhat 63 370 LEMPDES
I4	ELECTRICITE : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	Diverses lignes 20 KV Arrêté particulier à chaque ouvrage	<u>Service responsable :</u> DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT (D.D.E.) 7, rue Léo LAGRANGE 63033 CLERMONT FERRAND CEDEX <u>Service exploitant :</u> ELECTRICITE DE France – GAZ DE FRANCE Services 1, rue de Châteaudun 63966 CLERMONT FERRAND CEDEX 09