



ENTRE
DORE & ALLIER
Communauté de communes

PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
valant Programme Local de l'Habitat

APPROBATION DU PLUi

Délibération du Conseil Communautaire du 16
Décembre 2025

MODIFICATIONS, RÉVISIONS, MISES A JOUR, MISES
EN COMPATIBILITÉ

ANNEXE : RUBRIQUE 6 DU FORMULAIRE

D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

(ARTICLES R.104-33 A R.104.37 DU CU)

AUTO-ÉVALUATION

DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

**DÉCLARATION DE PROJET N°1 EMPORTANT
MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUi-H
ENTRE DORE ET ALLIER**

CAMPUS Développement
Centre d'affaire MAB, entrée n°4
27, route du Cendre
63800 COURNON-D'AUVERGNE
Tel: 04 73 45 19 44
Mail : urbanisme@campus63.fr


CAMPUS
DÉVELOPPEMENT

SOMMAIRE

1. PREAMBULE.....	4
2. CONTEXTE DE LA DECLARATION DE PROJET N°1 DU PLUI-H.....	4
3. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	5
3.1. PRESENTATION DU PROJET	5
3.1.1. EVOLUTIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE	5
3.1.2. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	6
3.1.3. CREATION D'UNE OAP	6
3.2. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	7
4. CONCLUSION.....	12

1. Préambule

La présente note détaillée constitue l'**annexe « auto-évaluation »** exigée à la rubrique 6 du formulaire d'examen au cas par cas réalisée par la personne publique responsable en application des articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme.

Cette demande d'examen au cas par cas concerne la procédure de Déclaration de Projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLUi-H de la Communauté de communes Entre Dore et Allier.

2. Contexte de la déclaration de projet n°1 du PLUi-H

La Communauté de communes Entre Dore et Allier est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) approuvé par le Conseil communautaire du 16 décembre 2025.

Depuis son approbation, ce PLUi-H n'a fait l'objet d'aucune procédure d'évolution.

Par une prescription en date du 3 mars 2026, la Communauté de Communes Entre Dore et Allier a donc engagé une procédure de Déclaration de Projet n°1 emportant mise en compatibilité de son PLUi-H, en lien avec le projet d'extension du complexe sportif dédié aux activités de tennis.

Situé sur la commune de Lezoux au lieu-dit Puy Pistolet, à proximité de l'échangeur de l'A89, **ce projet vise à renforcer le pôle sportif existant.**

Ce site est aujourd'hui classé en zone Ne « Secteur naturel et forestier à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif ». Cependant, par sa situation à proximité de l'autoroute A89, le site du projet est en partie affecté par les dispositions de l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme, lesquelles interdisent, en dehors des espaces urbanisés, toutes constructions et installations dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la route.

Dans ce cadre, une procédure de Déclaration de Projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLUi-H de la Communauté de communes Entre Dore et Allier a pour objectifs de :

- **Réduire la bande inconstructible de 100 mètres de l'A89**, correspondant à un ancien délaissé routier, et par conséquent réaliser une étude dérogatoire de type « *Amendement Dupont* » (Articles L.111-6 à L.111-8 du Code de l'urbanisme).
- **Ajuster le périmètre de la zone Ne à la réalité du projet ;**
- **Etablir une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** afin d'encadrer la mise en œuvre du projet.

Chacun de ces points de modification du PLUi est détaillé dans la **note de présentation de la procédure de DP n°1 du PLUi-H ci-jointe.**

3. Evaluation des incidences sur l'environnement

3.1. Présentation du projet

La **Communauté de communes Entre Dore et Allier**, en étroite collaboration avec la commune de **Lezoux**, souhaite permettre l'extension du complexe sportif dédié aux activités de tennis, situé au nord de la commune.

Ce projet vise à renforcer élargir l'offre sportive du territoire en proposant notamment de nouvelles activités de padel, de nouveaux terrains de tennis indoor, ainsi que des activités annexes accessoires liées à son fonctionnement telles qu'un snack-bar, une boutique, une salle de sport et des vestiaires pour les usagers du site.

Ce nouvel équipement permettra de renforcer et de diversifier l'offre sportive du bassin de Lezoux, aujourd'hui jugée insuffisante au regard des besoins du territoire et de l'évolution des pratiques sportives. Implanté dans le prolongement immédiat du club de tennis existant, le projet est localisé sur un ancien délaissé routier et conservera les accès actuels au site.

Le site se situe au **Nord de Lezoux, au lieu-dit Puy Pistolet**, et plus précisément au nord de l'A89 à l'intersection avec les RD 332 et 46. Il s'étend sur une **emprise foncière de 1,3 ha dont 7 282 m² dédiés à l'extension du complexe**. L'emprise au sol des bâtiments représentera 2 466 m².

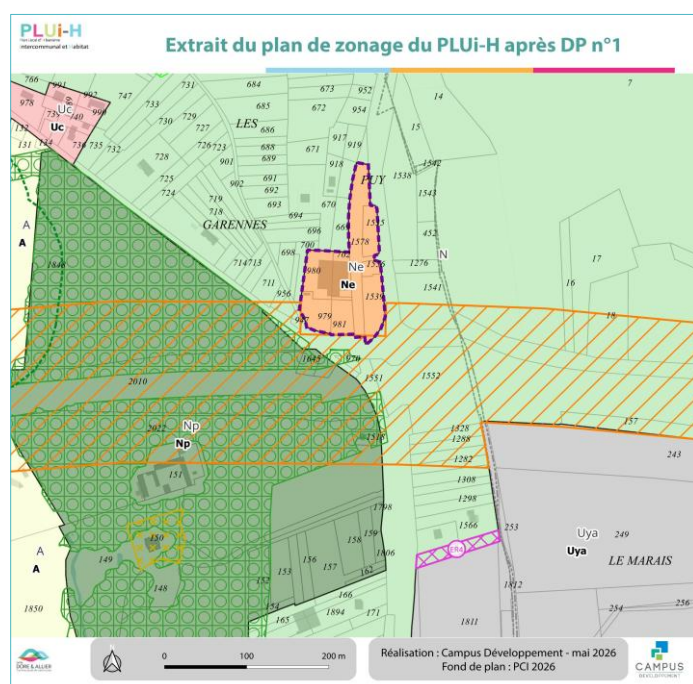
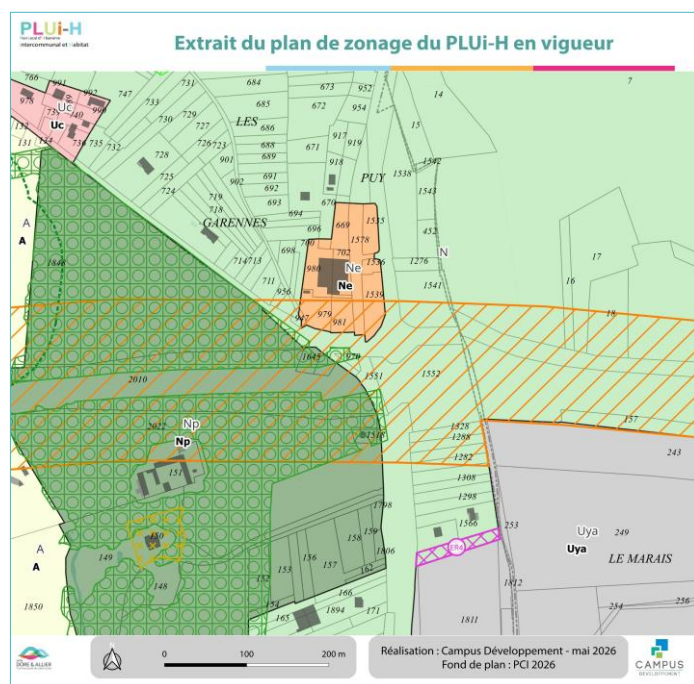
Afin de permettre la réalisation de ce projet implanté majoritairement en secteur Ne du PLUi-H à proximité de l'autoroute A89, il est nécessaire de procéder à une procédure de mise en compatibilité via une Déclaration de Projet dont les évolutions prévues sont les suivantes.

3.1.1. Evolutions du règlement graphique

Les modifications graphiques apportées dans le cadre de la procédure consistent en :

- **L'adaptation du secteur Ne à la réalité du projet**, en déclassant certaines parcelles en zone naturelle et en reclassant une partie de la parcelle OB 1578 en secteur Ne,
- **La réduction de la bande d'inconstructibilité** (au titre du L111-6 du CU) à 60m minimum à partir de l'axe de la voie Nord de l'A89 pour le secteur Ne,

■ Situation du secteur du projet avant et après DP n°1 du PLUi



3.1.2. Modification du règlement écrit

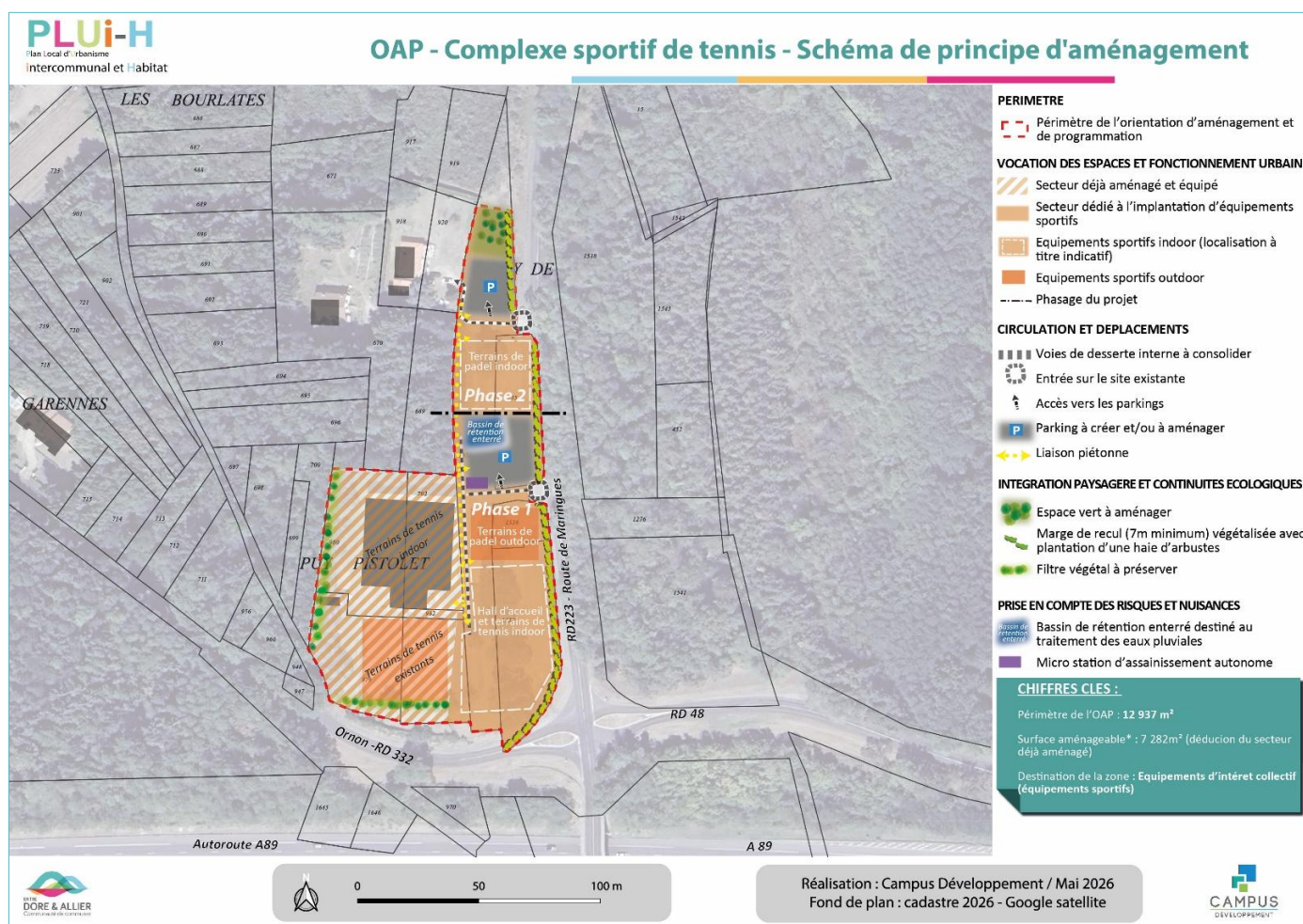
Le règlement écrit de la zone naturelle (zone N) est modifié afin d'intégrer des dispositions spécifiques pour le secteur Ne. Pour rappel, le secteur Ne correspond à un « *Secteur naturel et forestier à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans lesquels les équipements d'intérêt collectif et de services publics peuvent être autorisés* ».

Les modifications apportées concernent uniquement l'article N.3 « **Volumétrie et implantation des constructions** ». Elles concernent les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (recul de 7 m) et par rapport aux limites séparatives (voir note de présentation).

3.1.3. Création d'une OAP

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est créée sur l'emprise de la zone Ne pour définir les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Plusieurs principes d'aménagement sont retenus : notamment des principes de desserte via les voies existantes, la création d'une liaison piétonne ou encore des principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques (marge de recul végétalisée en bordure de la RD, plantation d'arbres et maintien d'alignements d'arbre). Enfin, des principes de gestion des risques et des nuisances, notamment au regard des eaux pluviales (création d'un bassin de rétention pour la collecte) et espaces végétalisés d'infiltration, et de l'assainissement (création d'un assainissement autonome conforme).



3.2. Incidences sur l'environnement

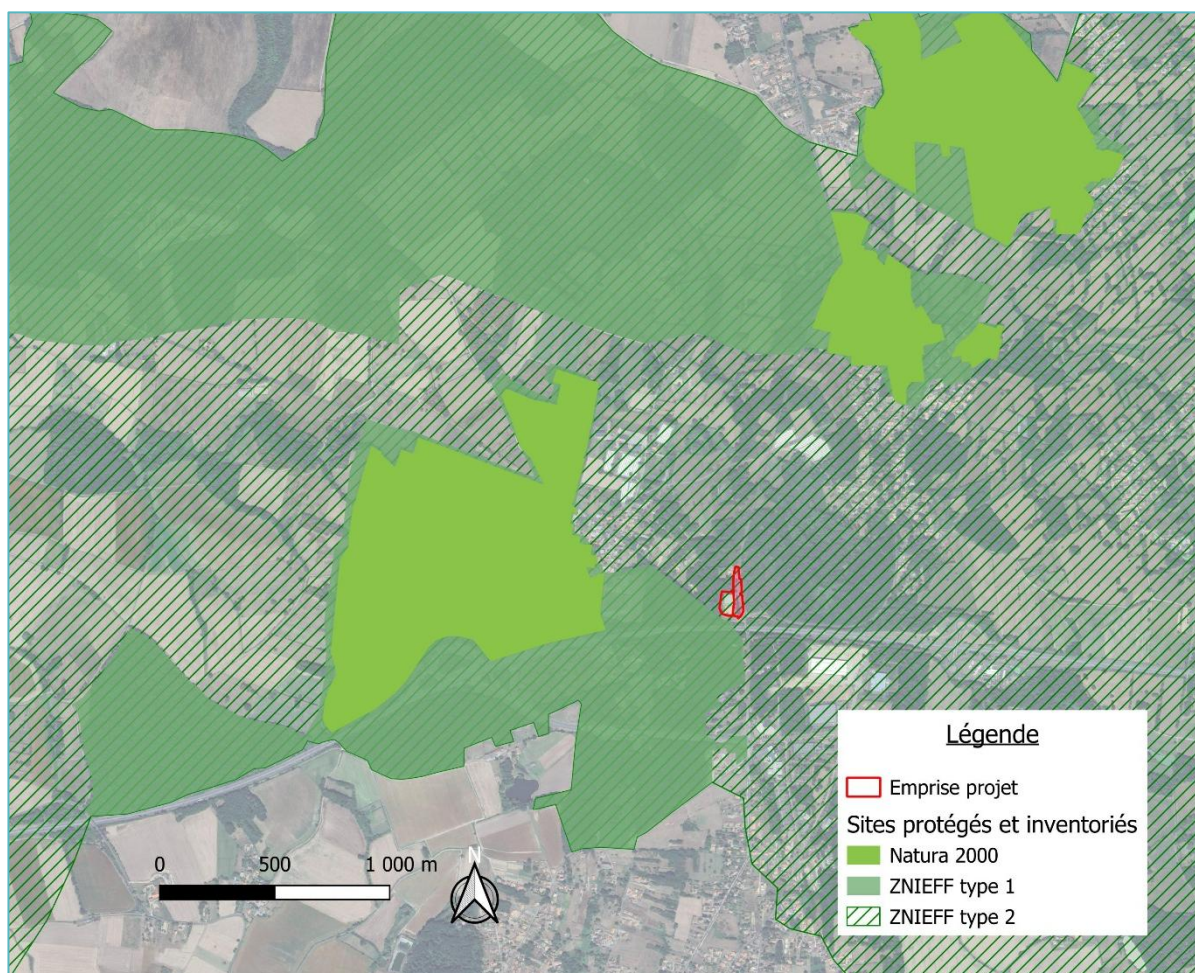
■ Incidences sur les milieux naturels, la biodiversité et les sites Natura 2000

Le site du projet est bordé à l'ouest et au sud par des boisements de feuillus faisant la jonction avec la forêt contigüe. Un alignement d'arbres est également présent le long de la voirie connexe au complexe sportif existant. Le reste du secteur est considéré comme un espace déjà artificialisé.

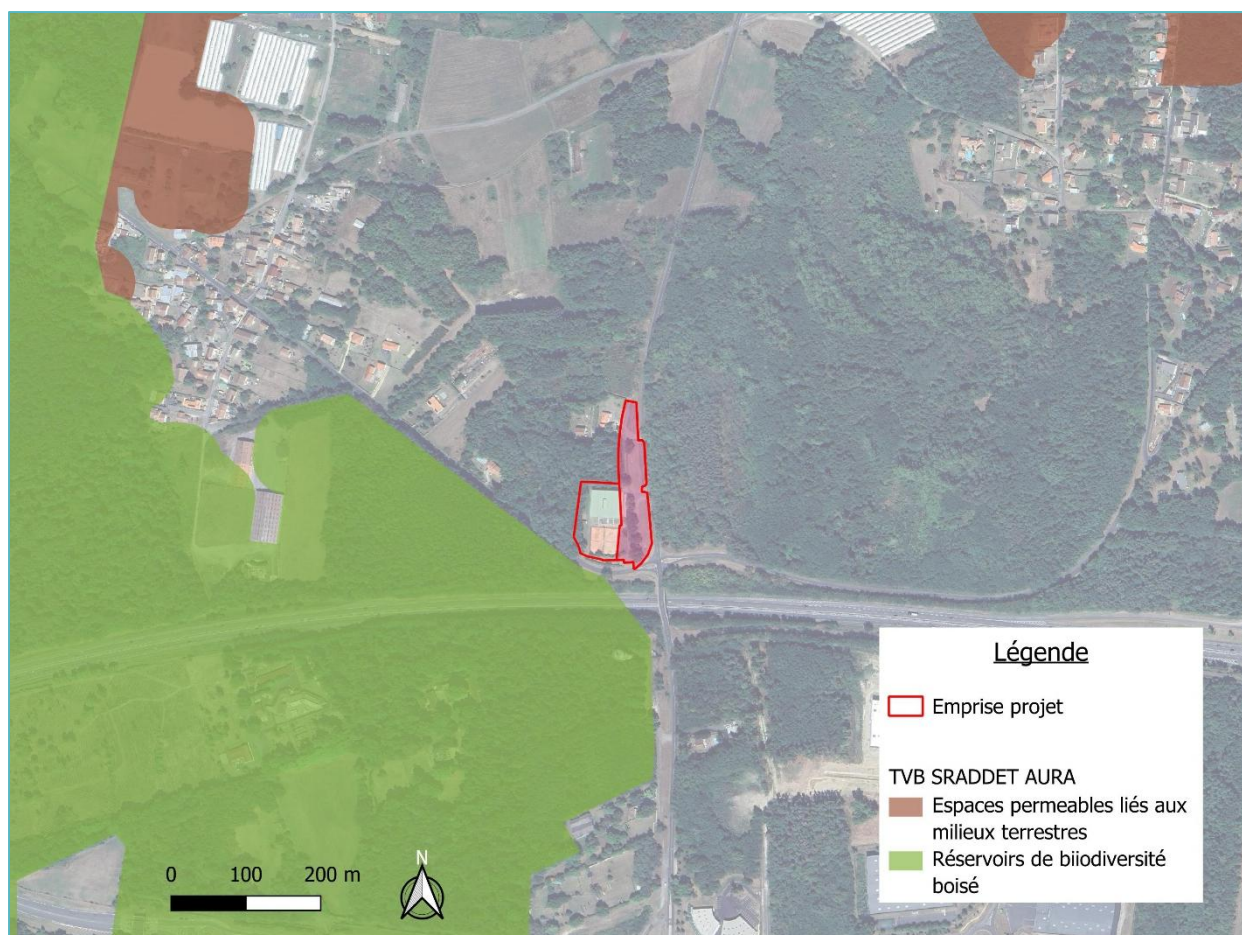
Le secteur n'est concerné par **aucun site Natura 2000, ou autre site naturel protégé**. Il est cependant situé à environ 500 m du site Natura 2000 « Plaine des Varennes », (FR8301033), situé au niveau de l'échangeur autoroutier.

Le site est **concerné en intégralité par la ZNIEFF de type 2 « Varennes et Bas Livradois »** qui comprend par ailleurs toute la partie nord du territoire communal, et situé à proximité de la ZNIEFF de type 1 « Bois d'Ornon » à quelques mètres à l'ouest du site, de l'autre côté de la RD332. Les ZNIEFF de type 1 « Le grand Gonderat et le château de Beaubois » et « Sables de Lezoux » sont situés à environ 1 km au nord du site.

Le site n'est pas compris au sein d'un réservoir ou corridor identifié dans la Trame Verte et Bleue du SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes. Il est situé à proximité d'un réservoir de type boisé situé sur les mêmes périmètres que la ZNIEFF de type 1, de l'autre côté de la route départementale.



Sites naturels protégés et inventoriés à proximité de l'emprise du projet – © Campus Développement



Éléments de Trame Verte et Bleue du SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes à proximité de l'emprise du projet – © Campus Développement

Le milieu naturel ne sera finalement pas impacté par les aménagements prévus. En effet, le site concerné par le projet comporte de nombreux éléments de fragmentation, notamment routiers (A89, D223) qui limitent fortement les potentialités de connexions écologiques avec les sites naturels d'intérêt à proximité (ZNIEFF, TVB, Natura 2000).

Dans le cadre du projet, les constructions et aménagements autorisés entraîneront la suppression de l'alignement d'arbres longeant la voirie connexe au complexe sportif existant. Cependant, la création d'une haie le long de la route de Maringues permettra de compenser les arbres abattus. A noter que les arbres situés à l'Ouest du site seront conservés. Par ailleurs, 500 m² d'espaces boisés situés à l'ouest sont déclassés en zone naturelle et donc en dehors de l'emprise du projet. Ainsi, ces mesures permettent de limiter les impacts sur les trames écologiques.

Ainsi, l'extension du complexe sportif aura un impact mineur sur le milieu naturel et la biodiversité.

■ Incidences sur la gestion des zones polluées et des déchets, les risques et nuisances, la qualité de l'air, l'énergie et le climat

➤ Risques, sols pollués et installations classées (ICPE)

Le site est **exempt de tout risque naturel ou technologique identifié** (aucun PPR, zone inondable ou autre). De plus, le secteur ne présente aucune pollution des sols, le site pollué le plus proche étant distant de 950 mètres (Aire de service Limagne Nord).

Le projet n'accueille **aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**. Les deux sites ICPE les plus proches (Evertree et Pierre Cotte) se situent hors de l'emprise, dans un rayon d'un kilomètre.

➤ Nuisances sonores et qualité de l'air

L'aménagement ne crée aucune voirie supplémentaire, ce qui exclut toute hausse significative des nuisances et des pollutions liées au trafic routier par rapport à l'état actuel.

Bien que situé à proximité de l'autoroute A89, l'impact des nuisances sonores et des pics de pollution (jugés marginaux et rares) est structurellement atténué par la topographie et l'écran boisé existant.

➤ Mesures constructives et sensibilité du site

L'isolation phonique des futurs bâtiments sera traitée conformément aux réglementations en vigueur pour garantir le confort des usagers.

La sensibilité du site reste très limitée car le secteur n'a pas de vocation résidentielle ; il est dédié exclusivement à une pratique sportive et à un accueil ponctuel de public.

Le projet ne présente **aucun impact notable** concernant les risques naturels ou technologiques, les pollutions (sols et air) ou les nuisances.

■ Incidences sur le paysage, le patrimoine bâti, la consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers

➤ Patrimoine, paysage institutionnel et insertion dans l'environnement

Le site s'intègre dans l'entité paysagère des « Limagnes et terres de grande culture ». Il est situé dans une **zone de présomption de prescription archéologique, tout comme l'ensemble du territoire communal**, mais ne fait l'objet **d'aucune contrainte liée à des protections paysagères** (sites classés/inscrits ou abords de monuments historiques).

Malgré la proximité de l'autoroute A89 (50 m), **aucune covisibilité** n'existe en raison du relief encaissé de l'autoroute et de la présence d'un écran boisé.

Le site accueille déjà un complexe sportif. Les nouvelles constructions s'adapteront à la topographie (volumes partiellement encaissés, ruptures de teintes) et **reprendront les caractéristiques architecturales de l'existant** pour atténuer leur perception visuelle.

➤ Mesures d'intégration paysagère (OAP « complexe sportif de tennis »)

L'insertion paysagère, tant interne qu'externe, est garantie par plusieurs dispositifs qui seront préservés ou renforcés dans l'OAP :

- **Conservation de l'existant** : Maintien des filtres végétaux actuels (alignement d'arbres à l'ouest et haie au sud bordant les tennis).
- **Nouveaux aménagements** : Création d'espaces verts et de stationnements paysagers.
- **Recul et végétalisation** : Instauration d'une marge de recul de 7 mètres le long de la route de Maringues, aménagée avec une haie arbustive pour masquer les équipements.



Photo depuis le pont traversant l'autoroute en direction du site du projet



Source : SCI RCV Sport – PC photo montage insertion projet dans son environnement © SELARL d'architecture J-CH RUSSIER et B.CHARREYRON



Vue depuis le Nord-Est du site le long de la route de Maringues - © Campus Développement

➤ Consommation d'ENAF

Le site est couvert par des surface aménagées (bâtiment de tennis indoor, voiries liées à l'ancien délaissé routier, places de parkings...), l'emprise étant déjà considérée comme artificialisée par l'OCSGE. On retrouve également des boisements et des espaces enherbés.

Le projet n'impacte aucune terre agricole ou forestière.

Par ailleurs, la procédure de mise en compatibilité entraîne une légère évolution de la répartition des surfaces des zones du règlement graphique, **avec un impact positif sur l'équilibre zones urbaines/zones naturelles puisque 500 m² supplémentaires sont reclassés en zone naturelle (N) du PLUi-H, correspondant majoritairement à un espace boisé. La superficie du secteur « Ne » est ainsi réduite par rapport à celle figurant dans le PLUi-H en vigueur, passant de 1,34 ha à 1,29 ha.**

En effet, le site existant présente déjà un caractère largement anthropisé, marqué notamment par la présence d'un ancien délaissé routier (appartenant initialement à l'Etat) dont subsiste une voirie existante qui sera réutilisée et valorisée dans le cadre du projet. Cette valorisation d'espaces déjà artificialisés participe à une démarche de sobriété foncière cohérente avec les objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Le projet n'engendre donc aucun impact négatif sur le paysage, le patrimoine ou la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

■ Incidences sur les zones humides, l'eau potable, la gestion des eaux pluviales et l'assainissement

Le site n'est pas concerné par la **présence d'un cours d'eau à proximité et ne se situe pas dans un périmètre de captage d'eau potable**. Il se situe approximativement sur la **ligne de crête entre les bassins versants de la Dore et de l'Allier**.

Le secteur du projet n'est **pas concerné par des zones humides**. Les zones humides identifiées les plus proches sont situés au Sud Est au sein du Parc d'activités Intercommunal entre Dore et Allier à plus de 750 mètres du site. Des zones humides sont également recensées à plus de 800 mètres au Nord du site, identifiées dans le cadre des inventaires du SAGE Allier Aval réalisés en 2021.

Par ailleurs, le secteur ne se situe pas au sein d'une zone de forte probabilité de présence de zones humides d'après les cartes de pré-localisations réalisées en 2023.

De plus, du fait de la distance associée aux éléments de fragmentation séparant le site du projet de ces zones humides avérées (routes, aménagements urbains), aucun échange hydraulique n'est possible, n'engendrant donc aucun impact sur ces dernières.

L'emprise du projet est **desservie par le réseau d'alimentation en eau potable**. Pour l'assainissement, en l'absence de raccordement possible au collectif, un **système de microstation autonome conforme sera créé** dans le cadre de l'aménagement.

Enfin, **un bassin de rétention enterré sera créé pour la collecte des eaux de pluie** et une **végétalisation des espaces libres** est prévue pour permettre l'infiltration des eaux sur le terrain d'implantation du projet.

L'ensemble de ces dispositions d'aménagements sont inscrites dans le cadre de la création de l'OAP sur le secteur.

Ainsi, on ne note **pas d'incidences sur les zones humides ou la gestion de l'eau et de l'assainissement**.

4. Conclusion

L'exposé ci-dessus démontre l'absence d'incidences sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

L'auto-évaluation conclut donc à l'absence d'incidences notables de la procédure de Déclaration de Projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLUi sur l'environnement au vu des enjeux environnementaux identifiés.

En effet, cette procédure a pour objectif de **permettre la réalisation de l'extension d'un complexe sportif dédié aux activités de tennis** situé sur la commune de **Lezoux** à proximité de l'échangeur de l'A89.

Le projet permet de **valoriser un ancien délaissé routier en continuité d'un secteur déjà urbanisé, sans impact sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ni sur l'environnement.**

L'auto-évaluation conclut ainsi à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.