



DECLARATION DE PROJET N°1 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI-H

NOTE DE PRESENTATION

*(Comprenant la dérogation au titre de l'article L111-6
du Code de l'Urbanisme)*

Document provisoire - Juin 2026

APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Communautaire du 16 décembre 2025

PROCEDURES D'EVOLUTIONS

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	3
1.1. CONTEXTE GENERAL	3
1.2. RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE	4
1.2.1. LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi-H	4
1.2.2. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	6
1.2.3. L'ETUDE DEROGATOIRE DE « TYPE AMENDEMENT DUPONT » AU TITRE DE L'ARTICLE L.111-6 DU CU	7
2. ETAT DES LIEUX	8
2.1. CONTEXTE TERRITORIAL ET URBANISTIQUE	8
2.1.1. PRESENTATION DU SITE DU PROJET	8
2.1.2. CONTEXTE URBANISTIQUE ET TECHNIQUE DU PROJET	10
2.2. DESCRIPTION DU PROJET	14
2.2.1. PRESENTATION DU PROJET	14
2.2.2. CARACTERISTIQUES DU PROJET	16
2.3. JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET	19
3. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET	21
3.1. EXPOSE DES MOTIFS	21
3.2. PIECES MODIFIEES	22
3.2.1. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE (PIECE 3.1)	22
3.2.2. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT (PIECE 3.2)	24
3.2.3. MODIFICATION DU DOSSIER D'OAP (PIECE 5.1)	25
4. DEROGATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.111-6 DU CODE DE L'URBANISME	27
4.1. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	27
4.2. ENJEUX ET INCIDENCES	31
4.3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES MISES EN ŒUVRE POUR L'AMENDEMENT DUPONT	35

1. PREAMBULE

1.1. CONTEXTE GENERAL

Située dans le Puy de Dôme, la Communauté de communes Entre Dore et Allier (CC EDA) compte 14 communes. Ce territoire, qui s'étend sur 22 921 hectares, entre la rivière la Dore à l'Est et la rivière Allier à l'Ouest, s'organise autour de la ville centre de Lezoux et deux pôles de proximité que sont Peschadoires et Orléat. Territoire bénéficiant d'une desserte très favorable (A89 notamment), avec une position privilégiée entre la métropole clermontoise et Thiers, la CC EDA se distingue par une forte attractivité résidentielle et économique. Ainsi en 2022, la Communauté de communes accueillait 19 687 habitants poursuivant sa croissance démographique observée ces dernières décennies.

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

Aujourd'hui, la Communauté de communes, en étroite collaboration avec la commune de Lezoux, souhaite permettre l'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 et élargir l'offre sportive du territoire en proposant notamment de nouvelles activités de padel.

Ce site est aujourd'hui classé en zone Ne « Secteur naturel et forestier à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif ». Cependant, de 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 été prescrite le 3 mars 2026 afin 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.

La présente note expose en particulier :

- La présentation du projet et la justification de son intérêt général ;
- Les pièces modifiées du PLU et ses incidences réglementaires ;
- La dérogation au titre de l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme.

1.2. RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

1.2.1. La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi-H

■ Contexte législatif

La procédure de Déclaration de Projet est utilisée lorsque le PLUi nécessite une mise en compatibilité :

- Avec un projet public ou privé présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général ayant fait l'objet d'une déclaration de projet ou d'une déclaration d'utilité publique ;
- Avec un document de rang supérieur.

— Rappel de l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

- *1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*
- *2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

— Rappel de l'article R.153-15 du Code de l'Urbanisme

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

- *1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;*
- *2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.*

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme. »

■ Déroulement et synoptique de la procédure

Les articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'urbanisme encadrent la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi-H :

- **Étape 1** : Lancement de la procédure par délibération du Conseil communautaire ;
- **Étape 2** : Élaboration du dossier de Présentation (présentation du projet, justification de l'intérêt général et des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLUi-H, étude dérogatoire « amendement Dupont ») ;
- **Étape 3 et 4** :
 - Saisine de l'autorité environnementale *via une demande d'examen au cas par cas* ;
 - Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) + Examen conjoint du projet.
- **Étape 5** : Enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLUi-H ;
- **Étape 6** : Modification éventuelle du projet après enquête publique ;
- **Étape 7** : Délibération du Conseil communautaire approuvant la mise en compatibilité du PLUi-H. Publication du PLUi-H modifié sur le Portail national de l'urbanisme.

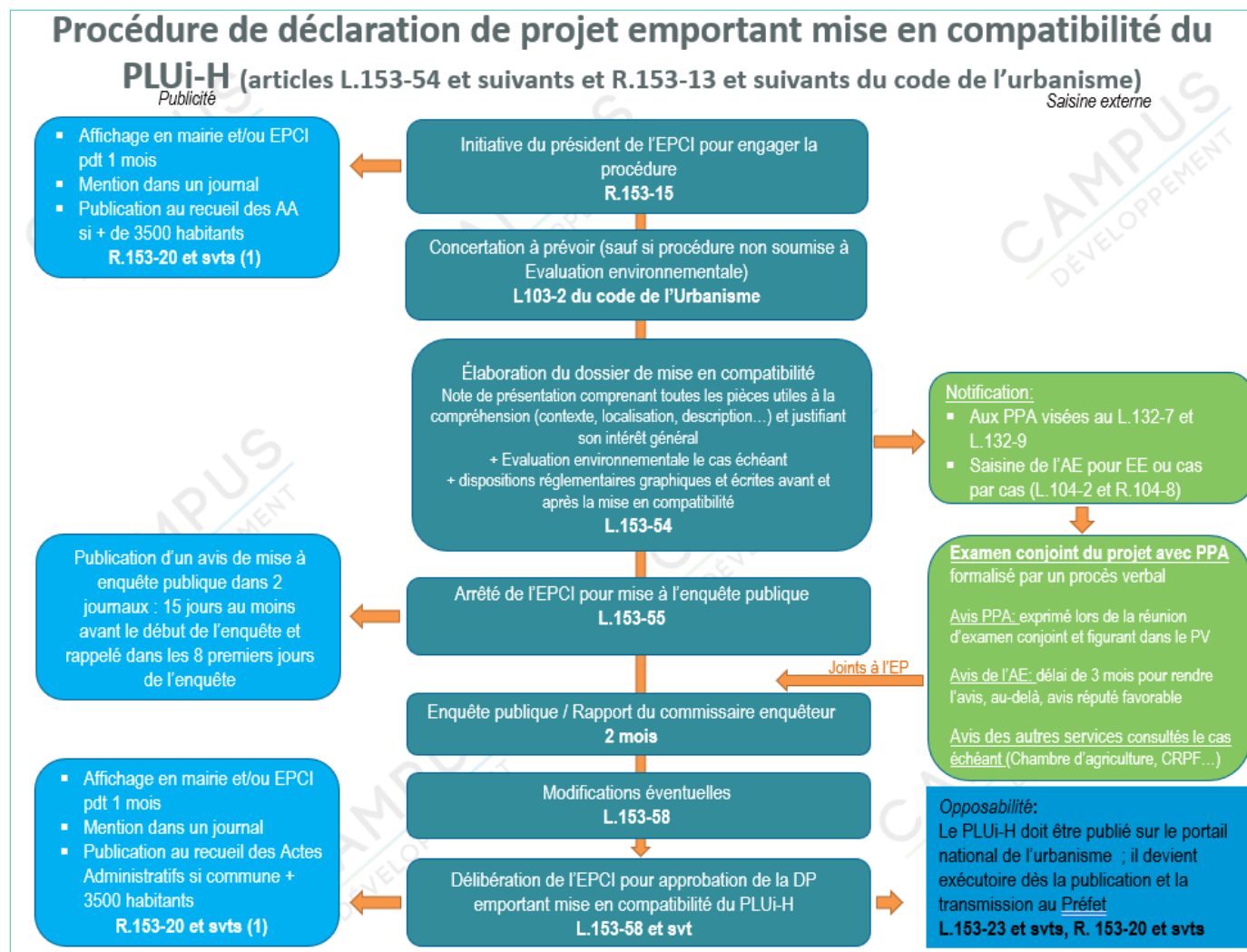


Tableau synoptique de la démarche - ©Campus Développement

1.2.2. L'évaluation environnementale

Les dispositions de l'article L.104-3 du Code de l'urbanisme précisent que les procédures d'évolution du PLUi donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration, si les changements qu'elles prévoient sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

L'article R.104-13 du Code de l'urbanisme détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après **un examen au cas par cas**.

■ Article R104-13 du Code de l'urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :

- *1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
- *2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;*
- *3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement. »*

■ Article R104-33 du Code de l'urbanisme

« Dans les cas mentionnés à l'article R. 104-8, au 2° de l'article R. 104-10, au II de l'article R. 104-11, à l'article R. 104-12, au 2° de l'article R. 104-14, à l'article R. 104-16 et à l'article R. 104-17-2, lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale. »

La présente mise en compatibilité ne semblant pas présenter d'incidences majeurs sur l'environnement, **la Communauté de communes Entre Dore et Allier a décidé de saisir l'autorité environnementale via une demande d'examen au cas par cas pour déterminer la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale**, conformément aux articles R.104-12 et R.104-33 du code de l'urbanisme.

1.2.3. L'étude dérogatoire de « type amendement Dupont » au titre de l'article L.111-6 du CU

De 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.**

■ Rappel législatif

— Article L.111-6 du Code de l'Urbanisme :

« **En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.** Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

— Article L.111-8 du Code de l'Urbanisme :

« **Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.** »

■ Adaptation au contexte local

Constatant que l'application de la marge de recul réglementaire ne permet pas **d'optimiser le foncier disponible au sein du complexe sportif de tennis classé en secteur Ne**, la Communauté de communes Entre Dore et Allier a décidé de réaliser une **étude dérogatoire** conformément aux dispositions de **l'article L. 111-8 du CU** qui prévoit la possibilité de **fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 du CU** et suivants, à condition de justifier que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La présente étude a notamment pour objectif de définir et d'intégrer dans le PLUi-H les dispositions permettant de déroger aux marges de recul de 100 m imposés par les articles L.111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. ETAT DES LIEUX

2.1. CONTEXTE TERRITORIAL ET URBANISTIQUE

2.1.1. Présentation du site du projet

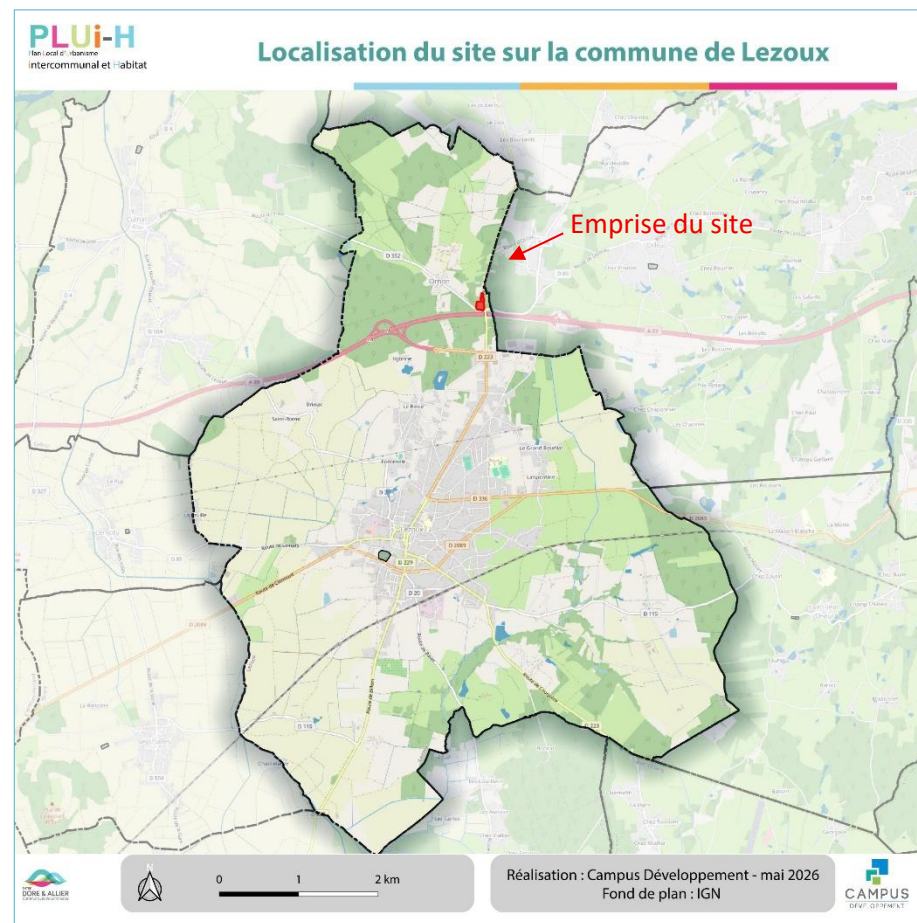
■ Localisation du site concerné

Le site concerné par la présente étude est situé au Nord de Lezoux, au lieu-dit Puy Pistolet.

Il se situe plus précisément au Nord de l'A89, le long de la RD 223 (route de Maringues) à l'intersection avec la RD 332 (route d'Ornon) et le RD 46 (route de Lezoux). Le site correspond au complexe sportif de tennis existant ainsi qu'à son secteur d'extension.



Prise de vue aérienne du secteur "Complexe sportif" - ©Campus Développement



■ L'environnement du site

Actuellement, le site accueille un **complexe sportif de tennis indoor et outdoor** avec quelques places de stationnement le long du bâtiment et un ancien délaissé routier enherbé avec quelques arbres sur la partie Est du secteur. Ce délaissé routier, d'environ 7 200 m², est destinée à l'extension du complexe sportif, avec l'aménagement de terrains de tennis indoor et de terrains de padel.

Le secteur est **bordé** par des axes routiers au Sud et à l'Est, des boisements à l'Ouest, et au Nord-Ouest par une maison isolée. Il est **desservi par la RD 223** (Route de Maringues) et se situe au croisement de la RD 332 (route d'Ornon) et de la RD 46 (route de Lezoux). Le site dispose en effet de 2 entrées depuis la route de Maringues.



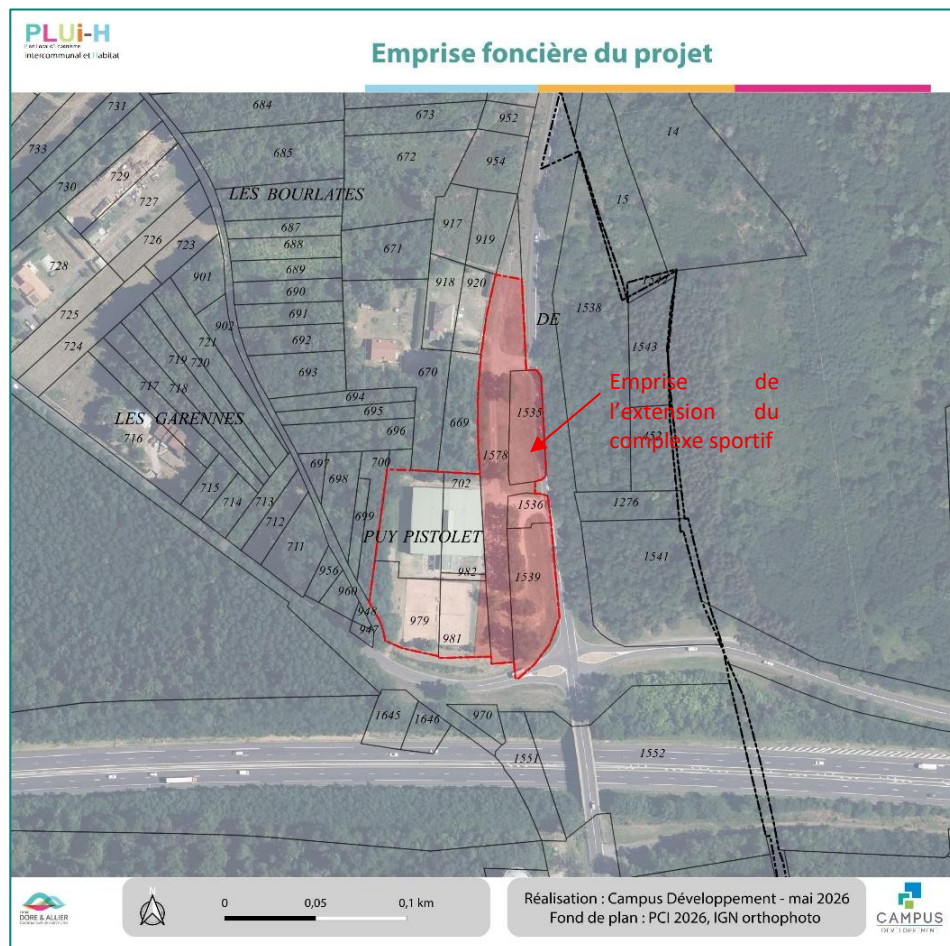
Prise de vue depuis la RD 46 ©Campus Développement

■ L'emprise foncière du projet

Le secteur s'étend sur une **surface de 1,29 ha**. **L'emprise foncière du site concerne les parcelles** OA702, OA 979, OA 981, OA 982, OB 1535, OB 1536, OB 1539 ainsi que pour partie les parcelles OA 980 et OB 1578.

Les parcelles concernées par l'extension du complexe sportif de tennis sont celles situées à l'Est du site le long de la route de Maringues. Il s'agit des parcelles OB 1578, OB 1535, OB 1636 OB1539 et pour partie de la parcelle OA981. Ces parcelles publiques sont aujourd'hui en cours de cession au porteur de projet SCI RCV Sport.

Le secteur du complexe sportif de tennis est concerné sur sa partie Sud par la bande d'inconstructibilité liée à l'A89. Cette inconstructibilité concerne 3 833m² de l'emprise foncière du site.



2.1.2. Contexte urbanistique et technique du projet

■ Situation au regard de la réglementation en matière d'urbanisme

Pour rappel, la commune de Lezoux est couverte par le PLUi-H de la Communauté de communes Entre Dore et Allier qui a été approuvé le 16 décembre 2025.

Le PADD s'articule autour de 4 grandes orientations :

- **Un territoire a forte vocation résidentielle entre métropole clermontoise et pôle urbain thiernois**
 - Objectif n°1.1 : conforter l'attractivité résidentielle du territoire en veillant aux équilibres territoriaux
 - Objectif n°1.2 : proposer une offre d'habitat pour tous facilitant les parcours résidentiels
 - Objectif n°1.3 : rénover et améliorer l'habitat existant
 - Objectif n°1.4 : favoriser un développement résidentiel harmonieux et soucieux d'une gestion économe de l'espace
- **Un territoire structure autour de Lezoux qui doit renforcer son identité et ses liens de proximité**
 - Objectif n°2.1 : réinvestir les centralités dans une approche transversale et multifonctionnelle
 - Objectif n°2.2 : préserver et renforcer l'offre de commerces et services de proximité
 - Objectif n°2.3 : valoriser les savoir-faire locaux, le potentiel touristique et l'identité potière du territoire
 - **Objectif n°2.4 : consolider l'offre de services et d'équipements structurants**
 - **Pérenniser les équipements structurants et les services publics de proximité sur l'ensemble du territoire (équipements scolaires et éducatifs, petite enfance, sportifs, socio-culturels, médicaux et administratifs) afin de garantir les solidarités et les liens sociaux sur le territoire, et en favorisant leur mise en réseau.**
 - Objectif n°2.5 : mener une réflexion sur les mobilités afin de limiter la dépendance à la voiture
- **Un territoire qui souhaite conforter son attractivité économique et sa vocation industrielle**
 - Objectif n°3.1 : renforcer le bassin d'emploi par l'accueil d'entreprises
 - Objectif n°3.2 : promouvoir une offre foncière adaptée en misant en priorité sur le parc d'activités intercommunal entre dore et allier
 - Objectif n°3.3 : poursuivre la valorisation des zones d'activités existantes, reconquérir et valoriser les friches
 - Objectif n°3.4 : préserver les espaces agricoles productifs
- **Un territoire qui souhaite préserver les ressources naturelles et le cadre de vie**
 - Objectif n°4.1 : développer le territoire en faisant projet avec la trame verte et bleue et en renforçant la présence de la nature dans l'espace bâti
 - Objectif n°4.2 : préserver la ressource en eau et assurer une gestion durable et optimale en vue d'assurer une alimentation en eau pérenne du territoire
 - Objectif n°4.3 : accompagner le territoire dans la transition énergétique

- Objectif n°4.4 : améliorer la prise en compte de la sécurité et de la sante dans l'organisation du développement urbain
- Objectif n°4.5 : limiter l'exposition des populations aux nuisances et pollutions
- Objectif n°4.6 : promouvoir un développement économe de ses ressources en matériaux et limitant la production de déchets

Le projet de développement du complexe sportif de tennis est en parfaite adéquation avec l'objectif 2.4 du PADD évoqué ci-dessus.

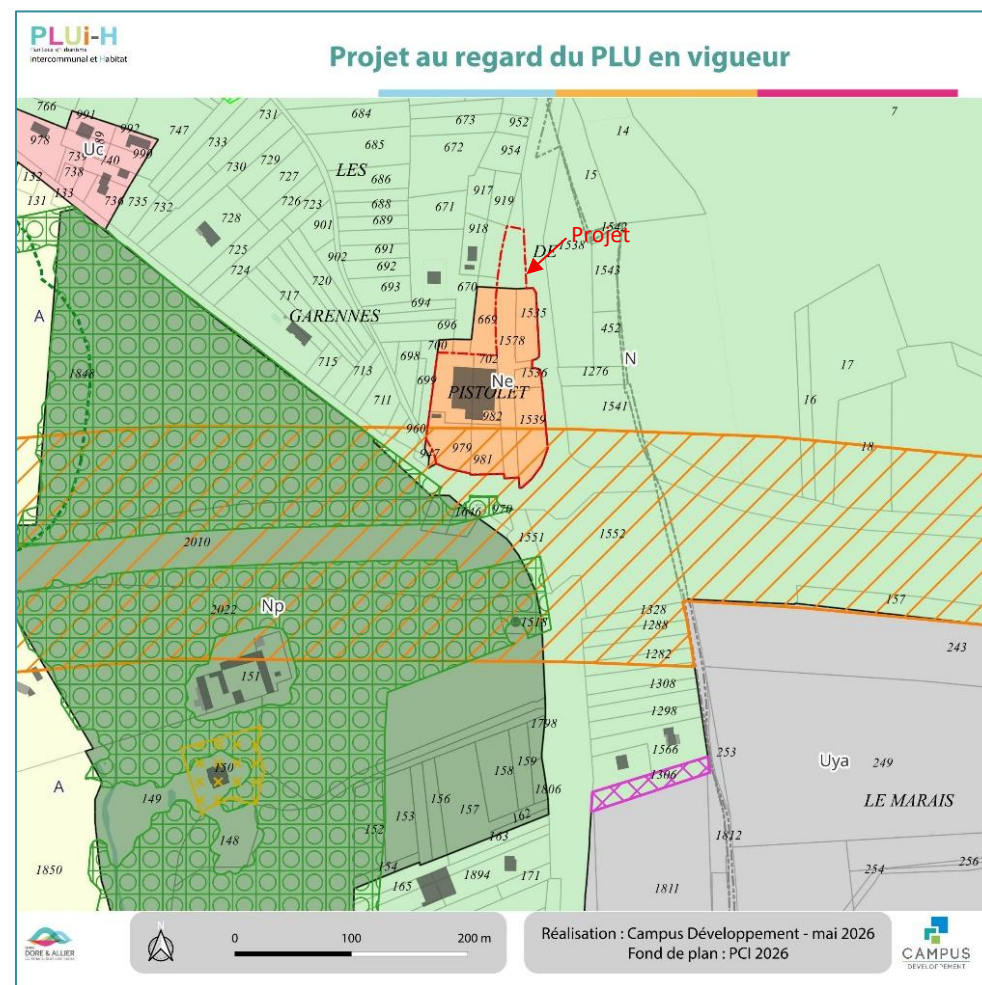
■ Le règlement du PLUi-H

Dans le PLUi-H en vigueur de la Communauté de communes Entre Dore et Allier, le secteur concerné par le projet est classé en majeure partie en secteur Ne « *Secteur de la zone naturelle à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif* » et une partie en zone N du PLUi-H.

Le Secteur naturel et forestier à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif « Ne » est un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans lesquels les équipements d'intérêt collectif et de services publics peuvent être autorisés. Ces équipements peuvent être de différentes natures : salle des fêtes, tennis, aire de covoiturage...

Dans le cadre de la dite-procédure, le secteur d'implantation du projet sera intégralement classé en zone Ne du PLUi-H tandis que les parcelles non nécessaires au projet seront déclassées en zone N (l'intégralité de la parcelle OA 669 et pour partie les parcelles OA 670 et OB 980)

En l'état, le règlement écrit du PLU du secteur « Ne » permet les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et notamment les équipements sportifs. **Néanmoins, le Sud du site est 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.**



■ Règles définies par l'article L.111-6 du CU

En application de l'article **L.111-6 du Code de l'urbanisme**, le projet d'extension du pôle sportif, portant sur la création d'un complexe sportif avec terrains de tennis et de padel, s'inscrit partiellement dans la **marge de recul inconstructible de 100 mètres** bordant l'autoroute A89. Pour ce secteur, cette distance est calculée à partir de l'axe de la voie Nord (sens Thiers → Clermont-Ferrand).

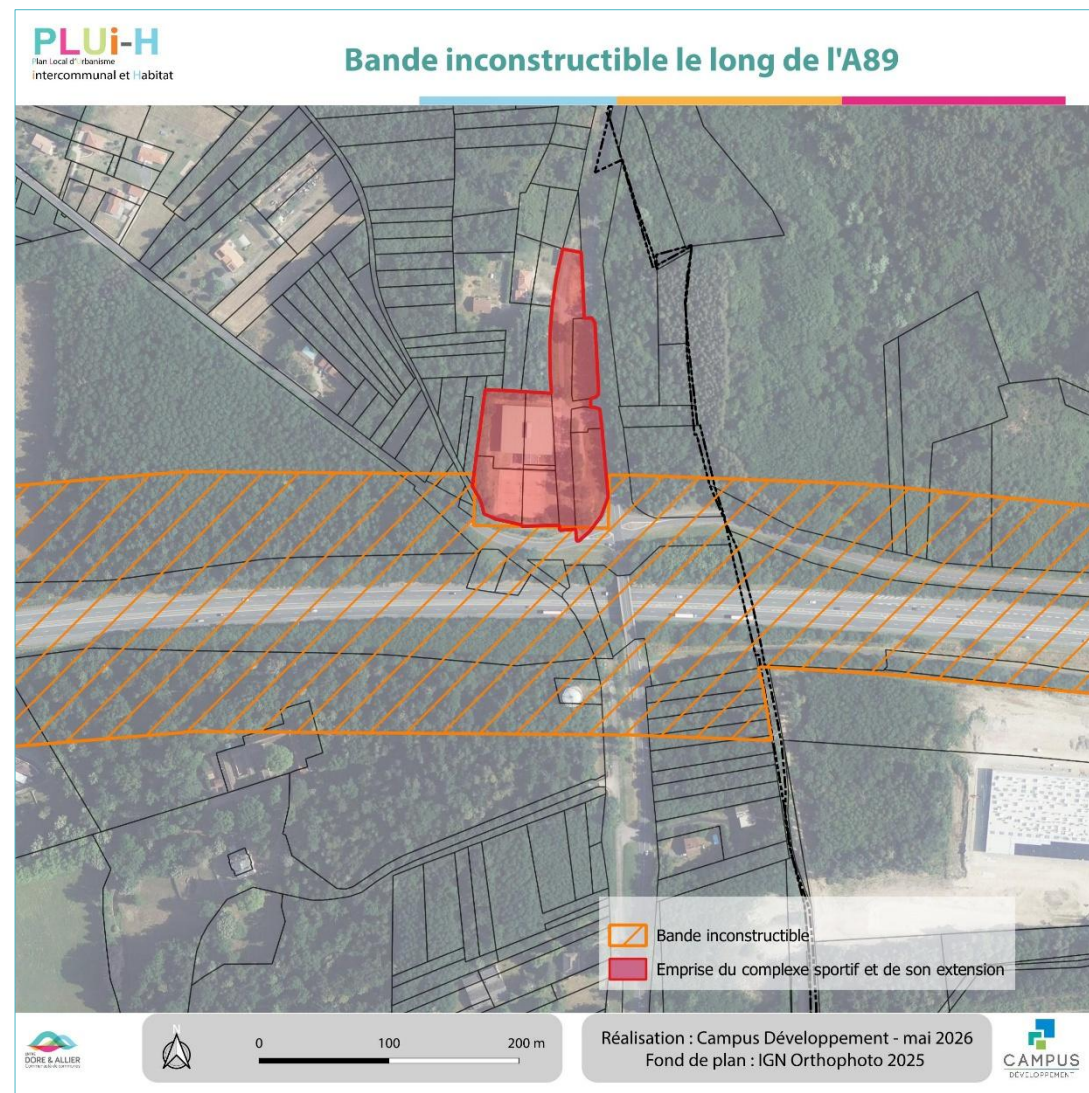
Toutefois, le PLUi-H peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues au L.111-6 lorsqu'il comporte une étude, dite « **amendement Dupont** », permettant de justifier, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité des paysages (article L.111-8).

Cette dérogation (cf chapitre 4) a pour objectif d'ajuster la bande d'inconstructibilité au projet d'extension du complexe sportif de tennis.

A noter que l'Autoroute A89 se situe en contrebas du site de projet, dans une configuration encaissée limitant son impact visuel direct sur le secteur. Par ailleurs, l'infrastructure autoroutière est physiquement séparée du site par un cordon boisé ainsi que par la RD 332, qui longe la limite sud du secteur d'étude.



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



■ Servitudes d'Utilité Publique

Deux servitudes d'Utilités Publiques sont présentes sur ce site :

- Il s'agit de la SUP EL 11 qui interdit l'accès à une route, ici l'A89, celle-ci grève les accès directs des propriétés riveraines aux autoroutes, routes express et déviations.
Toutefois, bien que dans l'emprise de cette SUP, les parcelles concernées ne sont pas riveraines avec l'autoroute.
- La SUP I4 lignes électriques RTE et ENEDIS correspond à des servitudes de voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine. **Cette servitude sera prise en compte lors de la réalisation du projet.**

■ Situation au regard des infrastructures et des réseaux

— Réseaux humides

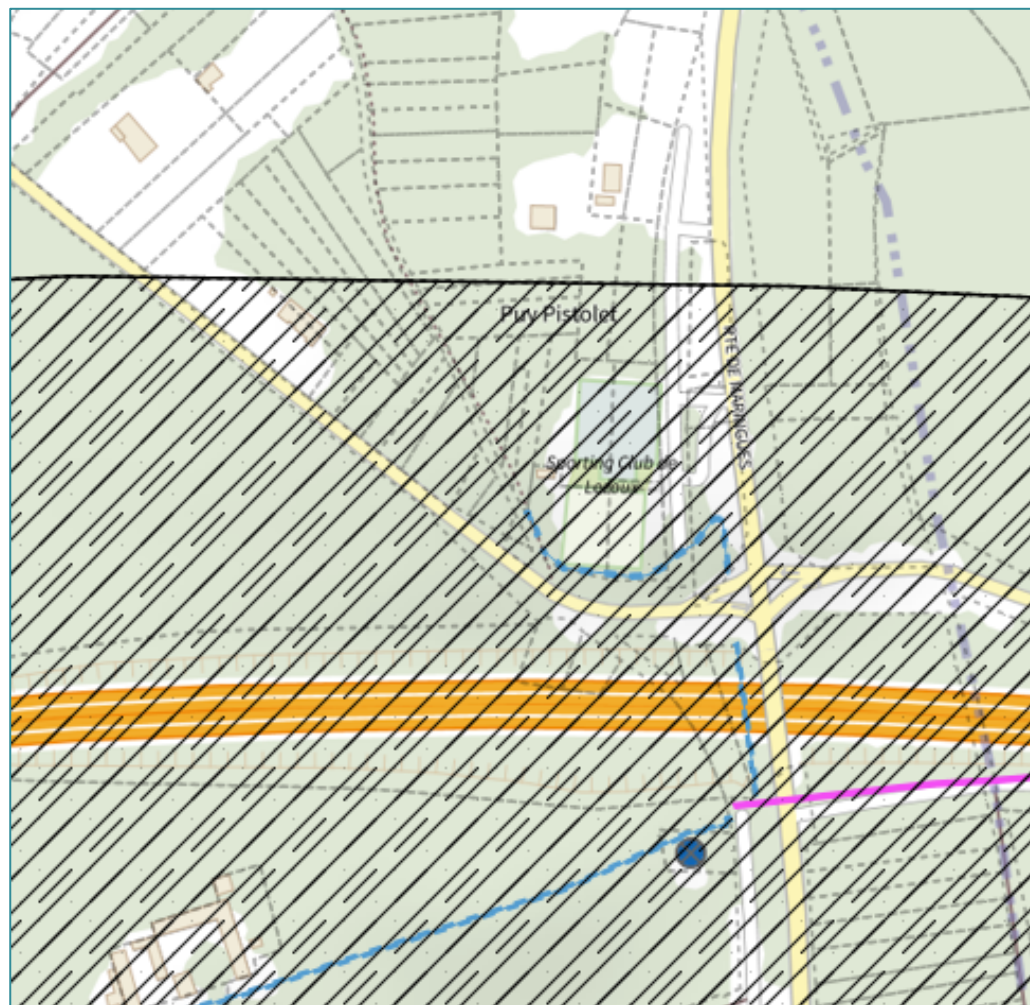
L'emprise du projet est desservie par le réseau d'eau potable mais n'est pas desservie par un réseau d'assainissement collectif.

En l'absence d'assainissement collectif, le site devra disposer d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

— Réseaux secs

Le site est également raccordé au réseau électrique

Servitudes d'utilités Publiques – secteur du complexe sportif de tennis



2.2. DESCRIPTION DU PROJET

2.2.1. Présentation du projet

Aujourd'hui, la Communauté de communes, en étroite collaboration avec la commune de Lezoux, souhaite permettre l'extension du complexe sportif dédié aux activités de tennis. Ce projet vise à renforcer le pôle sportif existant et 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 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.

Les travaux prévus doivent se dérouler en deux phases et comprendront les constructions et aménagements suivants :

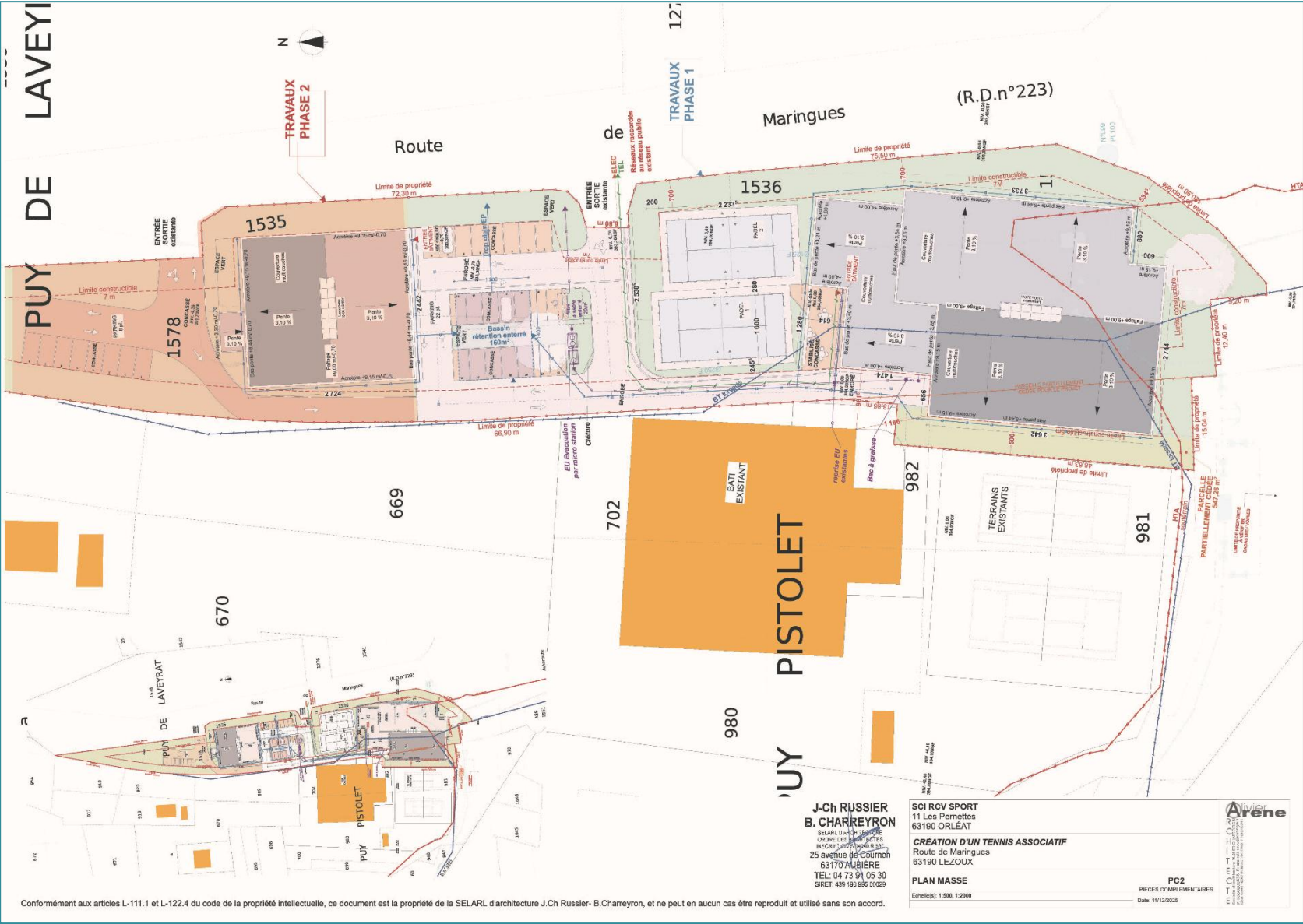
- **Phase 1 (Secteur Sud) :** la construction du bâtiment principal (courts de tennis couverts et activités annexes ainsi que les courts de padel outdoor) ainsi que l'aménagement d'un parking. Cela concerne les parcelles cadastrées OA 981, OB 1539, OB 1536 et une partie de la OB 1535.
- **Phase 2 (Secteur Nord-Est) :** la construction d'un second bâtiment dédié à des courts de padel indoor et à l'aménagement d'un parking complémentaire (parcelles OB 1535 et 1578).



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



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



Source : SCI RCV Sport – Plan masse du projet d’implantation du complexe de tennis en salle et terrains de padel © SELARL d’architecture J-CH RUSSIER et B.CHARREYRON

2.2.2. Caractéristiques du projet

■ Les nouveaux bâtiments prévus

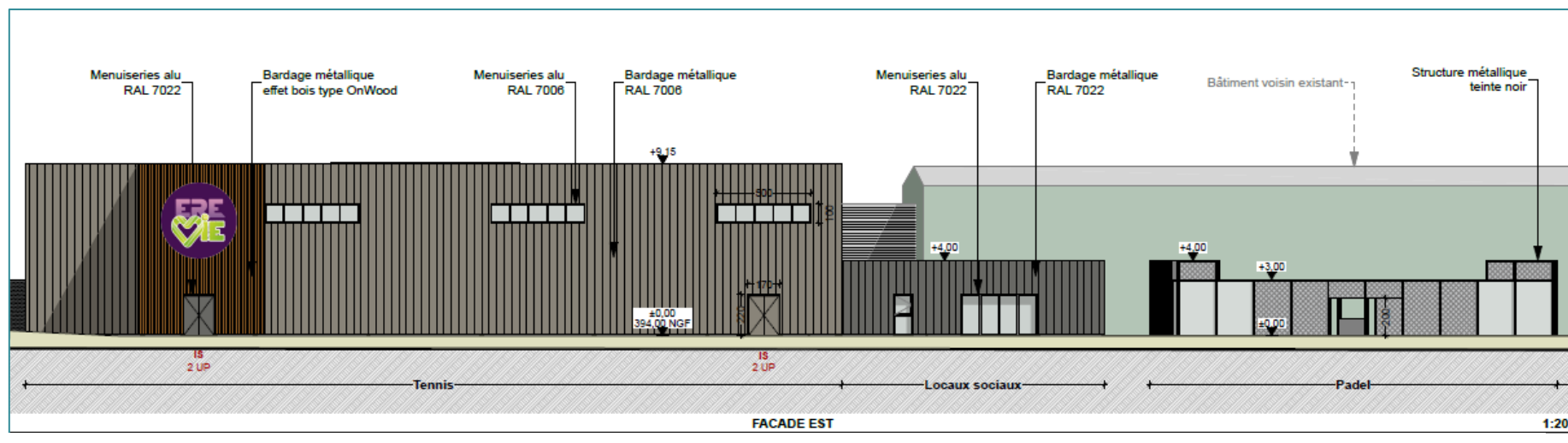
— Le bâtiment de tennis indoor (phase 1)

Le plus grand bâtiment, situé au sud-est du site, accueillerait les terrains de tennis indoor ainsi que des activités annexes accessoires nécessaires à son fonctionnement, notamment des vestiaires, une salle de sport, un espace d'accueil et une boutique (location de courts et de matériel, notamment) ainsi qu'un espace de détente/snack-bar destiné exclusivement aux usagers du site.

L'emprise au sol de ce bâtiment dédié au tennis couvert serait d'environ 1 774 m², pour une surface de plancher de 1 686 m².

Ce bâtiment serait partiellement encaissé et présenterait une composition architecturale marquée par une rupture de volumes. La partie nord du bâtiment, correspondant aux espaces d'accueil, aux vestiaires... présenterait ainsi un gabarit plus bas, avec une hauteur d'environ 4 mètres à l'acrotère, tandis que la partie accueillant les terrains de tennis atteindrait une hauteur maximale d'environ 9,15 mètres à l'acrotère, soit une hauteur similaire à celle du bâtiment de tennis existant (cf. plan ci-dessous).

Le bâtiment serait revêtu d'un bardage métallique, avec un RAL plus foncé sur la partie basse du bâtiment. Un bardage métallique d'aspect bois serait également mis en œuvre sur une partie de la façade du volume principal afin de renforcer l'intégration architecturale et paysagère de l'équipement. Enfin, dans le prolongement de ce bâtiment, deux terrains de padel extérieurs seraient également aménagés.



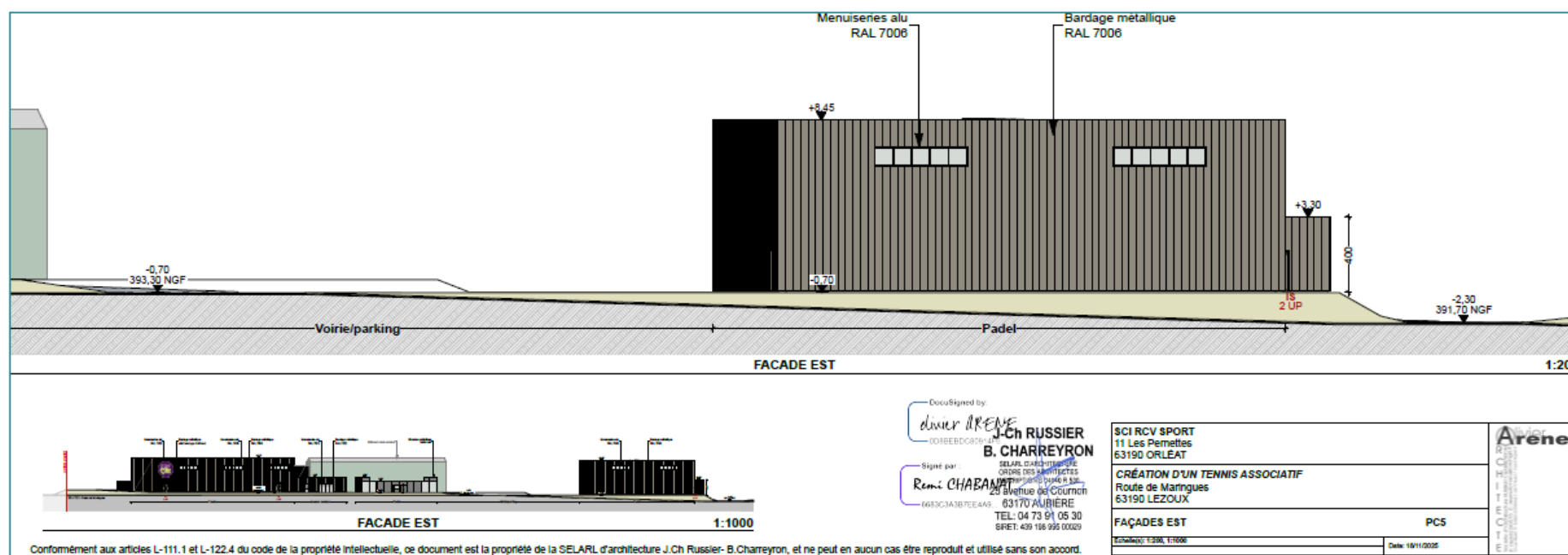
Source : Façade Est du projet d'implantation du complexe de tennis en salle et terrains de padel © SELARL d'architecture J-CH RUSSIER et B.CHARREYRON

— Le bâtiment de padel indoor (phase 2)

Le second bâtiment, dont la réalisation interviendrait dans une seconde phase du projet, accueillerait des terrains de padel indoor. **Plus modeste que le premier équipement, il présenterait une emprise au sol d'environ 692 m² pour une surface de plancher de 656 m².**

Le bâtiment serait habillé d'un bardage métallique à nervures verticales de teinte grise. **Il comporterait également une entrée traitée en rupture volumétrique, présentant une hauteur d'environ 3,30 mètres.**

La partie dédiée aux terrains de padel disposerait quant à elle d'un volume plus important, avec une hauteur maximale atteignant environ 9,15 mètres à l'acrotère.



Source : SCI RCV Sport – Plan masse du projet d'implantation du complexe de tennis en salle et terrains de padel © SELARL d'architecture J-CH RUSSIER et B.CHARREYRON

■ Les accès et les espaces de stationnement

Le projet prévoit de conserver les deux accès existants depuis la route de Maringues.

L'accès situé au nord permettra la desserte du bâtiment dédié aux terrains de padel indoor ainsi que l'espace de stationnement dédié, tandis que l'accès sud desservira les terrains de tennis existants ainsi que le futur bâtiment principal du complexe sportif.

Les espaces de stationnement, destinés aux usagers du site, seront aménagés à proximité des deux accès et représenteront environ une trentaine de places. Ces aires de stationnement seront réalisées en concassé et accompagnées d'aménagements paysagers et d'espaces verts en périphérie des emplacements.

Par ailleurs, les voies de desserte interne existantes (dédiées principalement aux stationnements et à l'accès pompiers) seront en grande partie conservées afin de limiter les travaux d'aménagement et l'imperméabilisation des sols.

■ Une intégration paysagère des bâtiments prévus

L'intégration paysagère a été pleinement prise en compte dans la conception du projet. Les bâtiments ont ainsi été conçus de manière à s'adapter à la topographie du site, notamment grâce à des volumes partiellement encaissés et à une composition architecturale marquée par des ruptures de volumes et de teintes permettant d'atténuer leur perception dans le paysage.

Par ailleurs, des aménagements paysagers viendront accompagner les constructions et les espaces de stationnement créés, afin de renforcer l'insertion du projet dans son environnement immédiat et de limiter son impact visuel depuis les voies et espaces environnants. (cf OAP).



Photo de drone depuis le Nord du site le long de la route de Maringues © Campus Développement

2.3. JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET

■ Un complexe sportif de tennis et de padel qui vient conforter l'offre d'activités sportives et de loisirs du pôle de Lezoux

Le projet, porté par la SCI RCV Sport, vise à créer un pôle sportif cohérent, structuré et fonctionnel, en continuité directe du complexe de tennis existant. **Ce projet permettra de renforcer l'offre d'équipements sportifs et de loisirs du pôle de Lezoux et du territoire de la Communauté de communes en développant l'offre de terrains de tennis, en proposant des équipements plus modernes et en diversifiant les pratiques proposées grâce à la création de terrains de padel.**

Le padel constitue aujourd'hui une discipline en très forte croissance à l'échelle nationale, portée par une augmentation significative du nombre de pratiquants et des clubs affiliés. Cette dynamique s'accompagne toutefois d'une insuffisance d'équipements adaptés à l'échelle intercommunale, générant un déficit d'offre sportive locale. **Le projet répond ainsi à un besoin identifié de développement des équipements sportifs du territoire.**

Localisé au cœur du territoire de la Communauté de communes et à proximité de l'échangeur de l'A89 (Lezoux), le complexe sportif bénéficie d'une position privilégiée et d'une excellente desserte lui permettant de rayonner sur l'ensemble du bassin de vie. **Ce complexe sportif sera exploité par l'association locale de tennis EREVIE, garantissant une gestion pérenne et ancrée dans le tissu sportif local** (partie existante et futur projet). Cette exploitation associative participe pleinement à la vocation collective et territoriale du projet.

En synthèse, ce projet permettra ainsi de :

- Contribuer au développement de la pratique sportive pour tous ;
- Renforcer la cohésion sociale et la vie associative locale ;
- Améliorer l'attractivité sportive et résidentielle du territoire ;
- Complète l'offre d'équipements existante sans création d'un site isolé ;

Enfin, il est important de préciser que les équipements sportifs relèvent des équipements d'intérêt collectif au sens du droit de l'urbanisme et contribuent à répondre aux attentes et besoins de la population locale dans les domaines du sport, des loisirs et de la vie sociale.

■ Un projet en parfaite adéquation avec les orientations stratégiques définies dans le cadre du PADD du PLUi-H

Territoire attractif qui accueille près de 20 000 habitants, la Communauté de Communes Entre Dore et Allier **souhaite avant tout consolider son attractivité résidentielle** en profitant d'un positionnement privilégié à l'interface entre métropole clermontoise et pôle urbain thiernois, mais également favoriser **la cohésion territoriale** autour des nombreux atouts du territoire pour affirmer l'identité « Entre Dore et Allier ».

Dans le cadre de son PADD, conçu jusqu'à l'horizon 2035, la Communauté de communes souhaite notamment « **consolider l'offre de services et d'équipements structurants** » (Objectif 2.4 du PADD) :

- **Conforter les conditions d'attractivité et d'accueil de nouvelles populations pour l'ensemble du territoire, en renforçant l'offre de services et d'équipements du pôle lézovien** dans le cadre du dispositif « Petites Villes de Demain ». Véritable centralité du territoire, Lezoux concentre les principaux équipements et services structurants du territoire.
- **Pérenniser les équipements structurants et les services publics de proximité sur l'ensemble du territoire (notamment les équipements sportifs...)** afin de garantir les solidarités et les liens sociaux sur le territoire, et en favorisant leur mise en réseau.

Ce projet de complexe sportif de tennis et de padel sur la commune de Lezoux répond donc parfaitement aux ambitions de la collectivité. Implanté dans le prolongement immédiat du complexe existant, il permet de centraliser et de structurer l'offre sportive dédiée aux sports de raquette sur un même site, renforçant ainsi la cohérence fonctionnelle et l'attractivité du pôle sportif.

■ Un projet valorisant un ancien délaissé routier, sans impact sur la consommation d'ENAF

Localisé dans le prolongement immédiat du complexe existant (classé en secteur « Ne » dans le PLUi-H en vigueur), **ce projet d'extension du complexe sportif de tennis et de padel s'inscrit dans une logique de sobriété foncière en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).**

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).

Ainsi, le projet privilégie ainsi la requalification et l'optimisation d'un espace déjà impacté par des aménagements et constructions plutôt qu'une extension sur des espaces agricoles ou naturels préservés. A noter que sur un plan réglementaire, **environ 500 m² classés initialement en secteur « Ne » sont reclassés en zone naturelle (N)** dans le cadre de cette mise en compatibilité du PLUi-H.

3. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET

3.1. EXPOSE DES MOTIFS

L'emprise dédiée au projet d'extension du complexe sportif de tennis porte sur une surface d'environ 7 282m².

Le projet est implanté majoritairement en secteur Ne du PLUi-H en vigueur de Communauté de communes Entre Dore et Allier. Le règlement du PLUi-H autorise les équipements sportifs au sein du secteur Ne. Toutefois, en raison de la proximité du site avec l'Autoroute A89, **le projet est en partie concerné par les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme**, lesquelles interdisent, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

Ainsi, afin de permettre le développement du complexe sportif et la réalisation de nouveaux équipements, il est nécessaire de procéder aux adaptations suivantes :

— Modification du règlement graphique (Pièce 3.1 – planche Lezoux Nord)

- **Adaptation du secteur Ne à la réalité du projet :**
 - Déclassement de parcelles classées « Ne » en zone N (parcelle cadastrée OA 669 et pour partie OA 670 et OA 980) ;
 - Reclassement d'une partie de la parcelle OB 1578 en secteur Ne.
- Création d'une OAP sur l'ensemble de ce secteur Ne ;
- **Réduction de la bande inconstructible de 100 mètres de l'A89 à 60 mètres dans le cadre de la dérogation au titre de l'Article L.111-6 du CU.**

— Modification du règlement écrit (Pièce 3.2)

- **Adaptation du règlement de la zone N au secteur Ne :**
 - Adaptation de l'article N 3 - Volumétrie et implantation des constructions en ajoutant des règles spécifiques au secteur Ne.

— Modification du dossier d'OAP (pièce 5.1)

- **Création d'une OAP sectorielle sur l'emprise du secteur Ne**, afin de préciser la vocation des espaces et la desserte du site, et de définir des dispositions sur l'intégration paysagère et la mise en valeur des continuités écologiques.

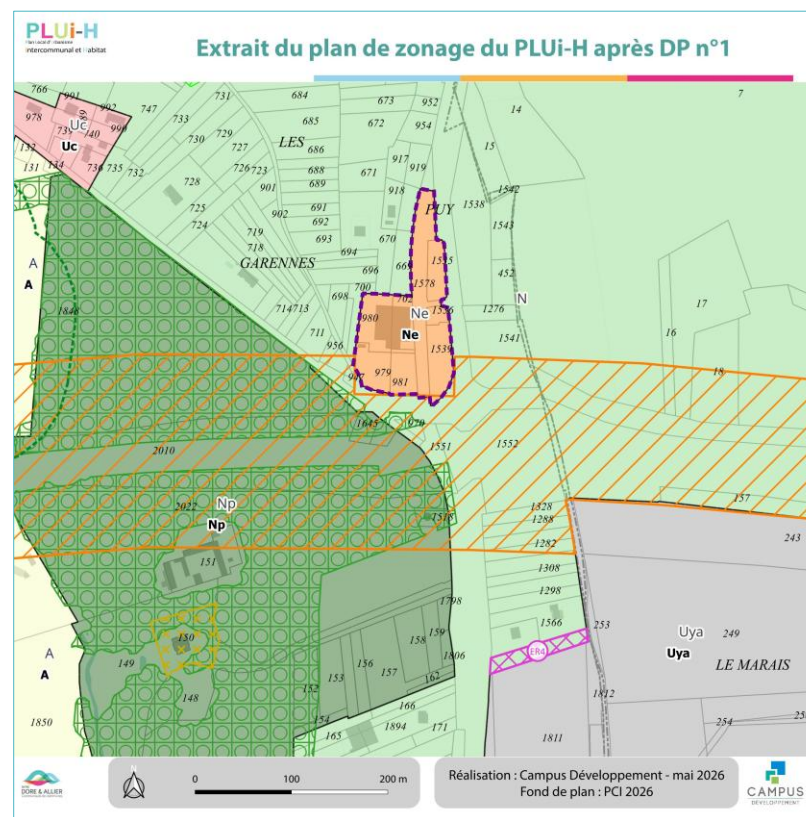
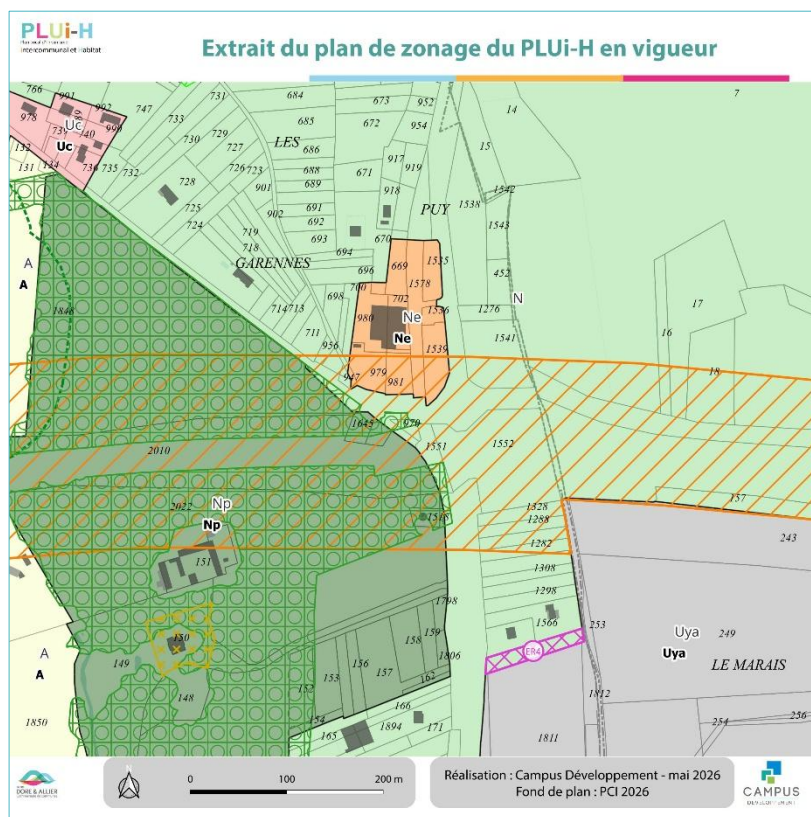
3.2. PIECES MODIFIEES

3.2.1. Modification du règlement graphique (Pièce 3.1)

■ Modifications graphiques

Les extraits ci-dessous illustrent les évolutions du règlement graphique qui ont été apportées dans le cadre de la dite-procédure. Le règlement graphique a ainsi été ajusté afin de correspondre plus précisément à l'emprise du complexe sportif existant ainsi qu'à son projet de développement avec :

- Le reclassement en Ne d'une plus grande partie de la parcelle OB 1578 ;
- Le déclassement de certaines parcelles en zone Naturelle (OA 669 et pour partie les parcelles OA 670 et OA 980) et du chemin au Sud-Ouest du site ;
- 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 ;
- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur l'emprise de secteur Ne



■ Bilan des surfaces

La procédure de mise en compatibilité entraîne donc 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. 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**

Ainsi, le tableau ci-dessous reprend en détail les surfaces des zones du PLUi-H à la suite de la déclaration de projet n°1.

Zones du PLU	Surfaces du PLU en vigueur (en ha)	Surfaces du PLU à l'issue de la déclaration de projet n°1 (en ha)	Différence (en ha)
Ua	194,37	194,37	/
Uav	294,18	294,18	/
Ub	171,65	171,65	/
Uc	786,03	786,03	/
Ue	46,60	46,60	/
Uha	0,64	0,64	/
Uhb	1,71	1,71	/
Uj	0,93	0,93	/
UL	18,78	18,78	/
Ut	0,82	0,82	/
Uya	50,78	50,78	/
Uyb	86,95	86,95	/
Uyc	7,28	7,28	/
Uyc*	1,95	1,95	/
Total zones urbaines	1662,67	1662,67	/
1AUc	20,06	20,06	/
1AUe	0,88	0,88	/
1AUya	22,45	22,45	/
1AUyb	5,14	5,14	/
2AUc	4,62	4,62	/
2AUe	6,77	6,77	/
2AUyb	0,82	0,82	/
Total zones à urbaniser	60,74	60,74	/

Zones du PLU	Surfaces du PLU en vigueur (en ha)	Surfaces du PLU à l'issue de la déclaration de projet n°1 (en ha)	Différence (en ha)
A	7580,90	7580,90	/
Ap	6339,17	6339,17	/
Total zones agricoles	13920,08	13920,08	/
N	3018,97	3019,02	0,05
Ne	2,77	2,72	-0,05
Nhb	2,15	2,15	/
NL	18,75	18,75	/
Np	4248,68	4248,68	/
Npv	57,60	57,60	/
Nt	5,69	5,69	/
Ny	2,80	2,80	/
Ny*	0,39	0,39	/
Total zones naturelles	7357,80	7357,80	/

3.2.2. Modification du règlement écrit (Pièce 3.2)

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 ». Les modifications sont les suivantes (pages 184 et 185 du règlement écrit) :

■ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

— « Règle spécifique au secteur Ne

Les constructions doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal à 7 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques (à l'exception des chemins d'exploitation), sans préjudice du respect des règles issues d'autres législations (routes départementales et routes classées à grande circulation notamment). En cas de modification du bornage des voies ou emprises publiques, la distance de recul minimale pourra être ramenée à 5 mètres par rapport à la nouvelle limite »

■ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

— « Règle spécifique au secteur Ne

Les constructions peuvent être implantées :

- *Soit en limites séparatives,*
- *Soit en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives. »*

3.2.3. Modification du dossier d'OAP (Pièce 5.1)

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. **Les principes d'aménagement retenus sont les suivants :**

— Programmation urbaine

Le projet d'aménagement prévoit **l'extension du complexe sportif de tennis, équipement d'intérêt collectif**, avec notamment l'aménagement de terrains de tennis indoor et de terrains de padel. Ces derniers équipements doivent s'implanter à l'Est du site le long de la route de Maringues.

L'aménagement de ce secteur devra être réalisé en respectant le phasage. La seconde phase ne pourra être engagée qu'après l'achèvement de la première phase d'aménagement.

— Principes de déplacements

L'accès au complexe s'effectuera depuis la route de Maringues (RD 223) via les accès existants. Les voies internes existantes seront, en grande partie, conservées et adaptées aux besoins des futurs aménagements et aux besoins en termes de sécurité (accès pompiers).

L'aménagement du secteur devra intégrer **des espaces de stationnement aménagés** et adaptés aux besoins des usagers des équipements sportifs. **La création d'une liaison piétonne** permettra d'assurer la connexion entre les deux espaces de stationnement prévus.

— Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

L'aménagement des équipements publics devra prendre en compte les caractéristiques paysagères et environnementales du secteur.

En bordure Est du site, le long de la route de Maringues (RD 223), **une marge de recul végétalisée et inconstructible de 7 mètres devra être préservée.** En cas de modification des limites des voies ou emprises publiques, cette marge de recul pourra être ramenée à 5 mètres. Cette bande fera l'objet d'un traitement paysager avec la plantation d'une haie arborée.

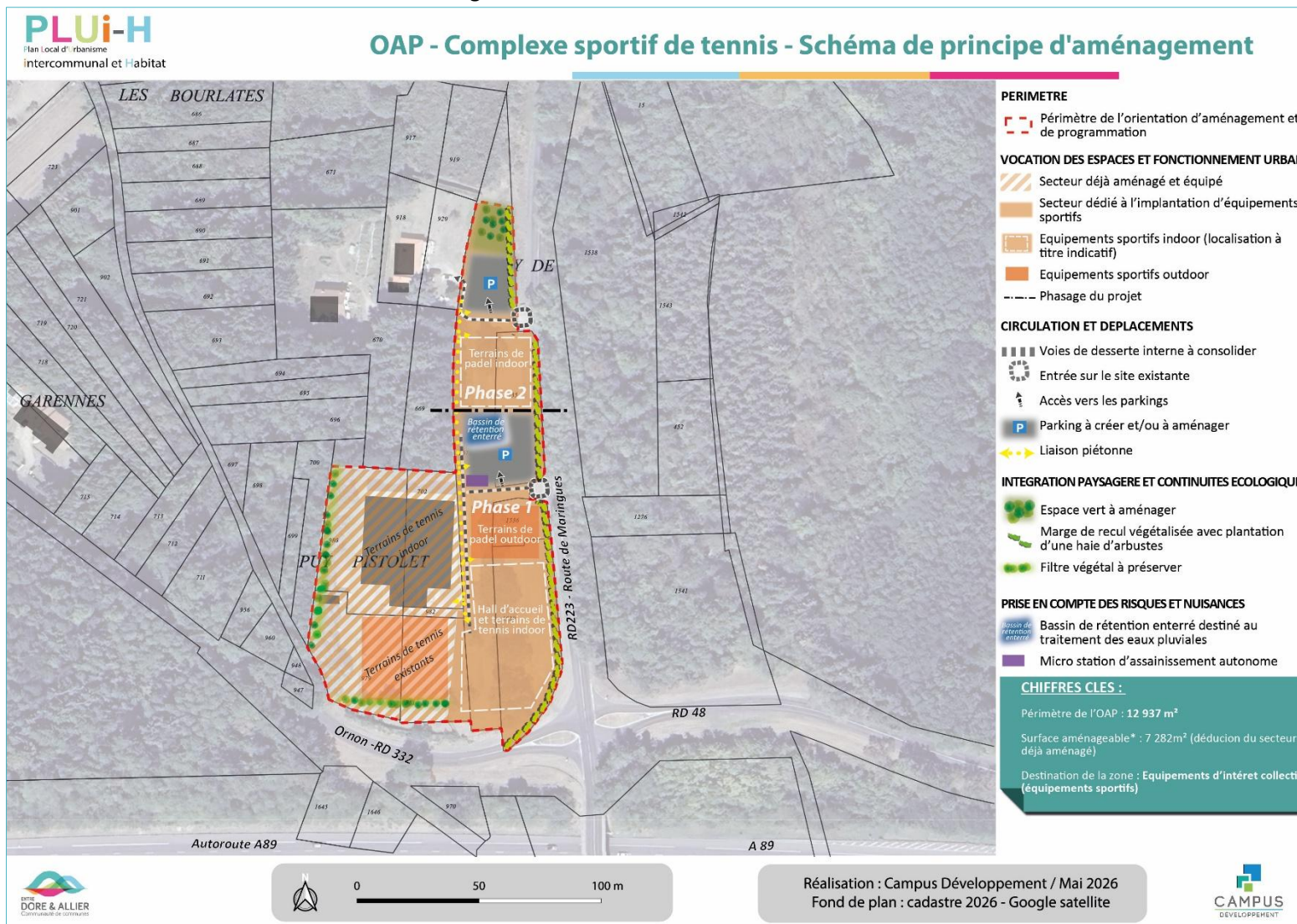
Au nord du secteur, un espace vert devra être aménagé (plantation d'arbres) afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions et installations sportives et d'assurer une transition « douce » avec les espaces naturels.

L'alignement d'arbres situé à l'Ouest du secteur, le long de la forêt, devra être conservé, de même que la haie implantée au Sud des terrains de tennis existants.

		Secteur Complexe sportif de tennis
Description	Superficie	1,29 ha
	Surface aménageable (Dédution faite du site déjà aménagé)	7 282m ²
	Zone	Ne
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓ (par phase)
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Equipements d'intérêt collectif (équipements sportifs) Cf. règlement écrit de la zone Ne

— Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménageur devra créer **un bassin de rétention pour la collecte** des eaux pluviales. Les espaces libres seront végétalisés afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales. En matière de **gestion des eaux usées**, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, **le site devra être équipé d'une micro-station autonome** conforme aux normes en vigueur.



4. DEROGATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.111-6 DU CODE DE L'URBANISME

4.1. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

■ Milieu physique : topographie – hydrographie

Le site du projet se situe à environ **400 m d'altitude**, et bénéficie d'une topographie **relativement plane**. L'**emprise foncière** directement concernée par cette dérogation **est relativement plate**, même si une très légère pente est à noter en direction de l'A89, qui se situe en contrebas par rapport aux alentours.

Le secteur 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**. Par ailleurs, le site n'est pas concerné par la présence de zone humide.

Le secteur n'est **pas concerné par des contraintes d'aménagement particulières**.

■ Occupation du sol

Le site est couvert par des surfaces aménagées (bâtiment de tennis indoor, voiries liées à l'ancien délaissé routier, places de parkings...) ainsi que par des boisements et des espaces enherbés.

Aucune parcelle concernée par le projet n'a de vocation agricole. L'emprise du projet est considérée par l'OCSGE comme étant une surface artificialisée.



Prise de vue aérienne du secteur vers le Nord et la bande concernée par la présente étude dérogatoire - ©Campus Développement - 2026

■ Paysages et perceptions

Le site d'étude est situé au nord de la commune de Lezoux. L'Atlas des paysages d'Auvergne rattache la commune de Lezoux à la famille de paysages des « Limagnes et terres de grande culture ». Cette entité paysagère regroupe les plaines fertiles et ouvertes situées autour de Clermont-Ferrand et de la vallée de la Dore, dont fait partie le territoire communal.

Une partie du site est d'ores et déjà aménagée, avec la présence d'un équipement sportif et de courts de tennis extérieurs. Le secteur de projet correspond à un ancien délaissé routier aujourd'hui recouvert de surfaces enherbées, au sein duquel subsistent encore certains éléments de voirie. Il convient également de noter la présence d'un alignement d'arbres longeant la salle de sport implantée sur le secteur.

Le site est bordé par des axes routiers ainsi que par des boisements. Il se situe à environ 50 mètres de l'autoroute A89, toutefois, **aucune covisibilité n'est observée depuis l'autoroute, celle-ci étant encaissée par rapport au site du complexe sportif**. De même, l'autoroute n'est pas visible depuis le site, du fait de sa position en contrebas et de la présence d'un écran végétal arboré. Seul le château d'eau, situé de l'autre côté de l'A89, émerge au-dessus de cette strate arborée.

— Vues sur le secteur depuis les alentours

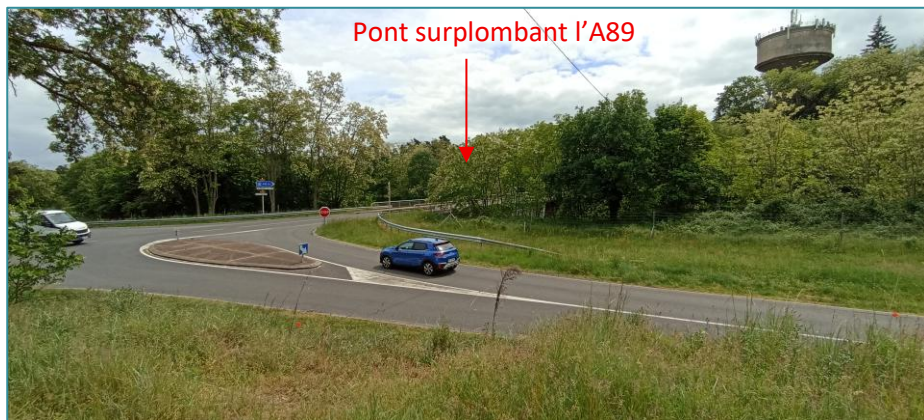


Vue depuis le carrefour des routes départementales en direction du site –
© Campus Développement



Vue depuis le pont traversant l'autoroute en direction du site du projet -
@Campus Développement

— Vue depuis le site du complexe sportif



Vue depuis le Sud du site avec vue sur le château d'eau - © Campus Développement



Vue depuis l'entrée Nord du site en direction du Sud - © Campus Développement

■ Risques et nuisances

L'évaluation des risques du secteur est principalement réalisée à partir des données disponibles sur [Georisques.gouv.fr](https://georisques.gouv.fr).

— Risques naturels

Le secteur du complexe sportif n'est pas concerné par des risques majeurs :

▪ Risque inondation

N'étant pas situé à proximité immédiate d'un cours d'eau, le secteur n'est pas concerné par le risque inondation.

Le site n'est également pas concerné par un risque lié aux remontées de nappe.

▪ Mouvement de terrain

Le secteur n'est pas concerné par le risque de mouvement de terrain, notamment en raison de la topographie plane du secteur. Aucun mouvement de terrain n'est recensé sur le secteur.

▪ Risque sismique

Le secteur, comme l'ensemble de la communauté de communes, est soumis à **un risque sismique de niveau 3, soit un risque « modéré »**.

- **Risque radon**

Le secteur est soumis à un risque radon de niveau 1, soit un niveau faible.

- **Risque retrait-gonflement des argiles**

Le secteur est principalement soumis à un risque faible.

- **Risque incendie/feux de forêts**

Malgré la présence de boisements à proximité du site, le secteur n'est pas identifié comme secteur à risque d'incendie et de feux de forêts.

- **Risques technologiques :**

Le secteur n'est pas concerné par un risque industriel majeur :

- **Pollution des sols**

Le secteur n'est pas concerné par un site ou un sol pollué. Le site pollué le plus proche est localisé à environ 950 mètres à l'Est du secteur du projet (au sein de l'Aire de Service Limagne Nord).

- **Installations industrielles et installations classées pour la protection de l'environnement**

Le secteur n'accueille pas d'industries et d'installations classées pour la protection de l'environnement. La plus proche se situe à plus de 400 mètres à l'Ouest du site et concerne une exploitation agricole.

- **Transport de matières dangereuses**

Le secteur n'est concerné par le risque de transport de matières dangereuses que par la présence des axes routiers (A89, RD 223 et RD 332). Le site n'est pas concerné par des canalisations de transport de matières dangereuses (gaz, hydrocarbures...) contrairement à d'autre partie du territoire.

- **Nuisances sonores**

Le secteur étant situé à proximité de l'autoroute A89 et des routes départementales 332, 223 et 46, il est soumis à des **nuisances sonores dues au trafic routier**. Il faut noter que ces routes départementales ne sont pas concernées par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) du Puy-de-Dôme ni par le classement sonore des ITT (infrastructures de transport terrestre) du Puy-de-Dôme. L'autoroute A89, est quant à elle classée de niveau 2/5 (le niveau 1 étant le plus élevé).

- **Qualité de l'air**

Sur le secteur du complexe sportif de tennis, le seul risque de pollution de l'air est lié aux axes routiers (A89, RD223, RD332 et RD46). Le risque pollution sera principalement dépendant du trafic routier et des vents. Globalement, bien que le secteur d'étude soit à proximité immédiate de ces axes routiers, le risque de pollution de l'air semble relativement faible.

4.2. ENJEUX ET INCIDENCES

■ Effets sur l'urbanisation

La présente étude concerne **le développement du complexe sportif de tennis de Lezoux sur des parcelles classées en secteur « Ne » au sein du PLUi-H** (emprise de 1,3 ha dont 7 282 m² dédiés au projet d'extension) qui sont aujourd'hui en partie concernées par la bande inconstructible des 100 mètres applicables à l'A89. L'enjeu de cette dérogation est de permettre le développement du complexe sportif de tennis existant afin de répondre aux besoins des habitants du territoire en matière de pratique du tennis et du padel, dans un contexte d'offre actuellement insuffisante.

Ce projet d'extension vise ainsi à renforcer l'offre d'équipements sportifs du territoire, à accompagner l'évolution des pratiques sportives et à améliorer les conditions d'accueil des usagers, tant pour la pratique de loisirs que pour les activités associatives et les compétitions.

L'urbanisation induite par le projet de développement du complexe sportif sera concentrée sur l'ancien délaissé routier situé en parallèle de la route de Maringues (RD 223), dans le prolongement immédiat des équipements sportifs existants. Le secteur se situe à environ 3,3 km du centre de Lezoux, à environ 800 mètres par la route du hameau d'Ornon et à 1,2 km du secteur des Geneix.

La dérogation à la bande d'inconstructibilité a pour objectif de permettre le développement du complexe sportif de tennis sur l'ensemble de l'emprise foncière dédiée. Elle concerne les parcelles cadastrées OB 1578, OB 1539, OA 981 et OA 979, classées en secteur Ne au règlement graphique du PLUi-H.

- Les parcelles OA 981 et OA 979 sont d'ores et déjà aménagées avec des terrains de tennis extérieurs. Une partie de la parcelle OA 981 est également intégrée au projet de développement du complexe sportif.
- La partie sud des parcelles OB 1578 et OB 1539 est destinée à accueillir un bâtiment comprenant des terrains de tennis indoor. L'extrémité de ces parcelles demeurera toutefois comprise dans la bande d'inconstructibilité.

Globalement, le projet de développement du complexe sportif conduira à l'urbanisation de surfaces déjà fortement anthropisées, correspondant à un ancien délaissé routier aujourd'hui classé en secteur « Ne ». Les équipements projetés sont cohérents avec la vocation de ce STECAL, dans lesquels les constructions, aménagements et installations d'équipements nécessaires à la pratique des activités de loisirs peuvent être autorisées. Par ailleurs, les futures constructions rendues possibles par cette dérogation s'implanteront en continuité immédiate des équipements sportifs existants et ne seront pas de nature à créer une rupture dans l'organisation urbaine du secteur.

■ Qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages

Le secteur du complexe sportif de tennis est situé au nord de Lezoux, à l'intersection des routes départementales RD 223, RD 332 et RD 46, et à proximité de l'Autoroute A89. Cette dernière demeure toutefois invisible depuis le site en raison de sa configuration encaissée. En dehors des infrastructures routières, le secteur bénéficie d'un environnement boisé à l'Ouest ainsi qu'à l'Est, de l'autre côté de la route de Maringues (RD 223).

Le bâtiment rendu possible par la dérogation s'implantera dans la partie Sud-Est du site, dans le prolongement des terrains de tennis extérieurs existants.

Les caractéristiques architecturales et urbaines du projet seront similaires et cohérentes avec celles du complexe sportif déjà implanté. Bien que le règlement écrit ne fixe pas de hauteur maximale, les constructions projetées présenteront une hauteur relativement comparable au complexe sportif existant, avec une hauteur maximale à l'acrotère d'environ 9,15 mètres.

La dérogation à la bande d'inconstructibilité, ramenée de 100 mètres à 60 mètres, ne concerne pas le cordon boisé située entre l'A89 et la route départementale. Cet écran végétal qui participe pleinement à l'intégration paysagère du projet et limite les perceptions visuelles réciproques entre le site et l'A89 n'est pas concerné par le projet. Toutefois, ce cordon boisé est déjà préservé au titre des Espaces Boisés Classé dans le PLUi-H.

Le secteur est principalement perceptible depuis les axes routiers qui le desservent. En effet, l'environnement boisé adjacent masque largement le site dans les perceptions plus lointaines. La perception des aménagements projetés sera essentiellement possible depuis le carrefour des routes départementales, le pont traversant l'autoroute ainsi que depuis la route de Maringues, qui longe le site.

Les deux habitations les plus proches du projet, situées au nord du site, bénéficieront d'un contexte paysager limitant fortement les perceptions visuelles des futurs aménagements. Le boisement situé à l'ouest du terrain constituera un écran végétal masquant totalement le complexe sportif pour l'habitation la plus éloignée et limitant très fortement les vues depuis la maison la plus proche. Cette dernière disposera principalement de vues sur les espaces de stationnement et les aménagements paysagers associés, lesquels feront l'objet d'un traitement végétalisé participant à l'intégration paysagère du projet.

Afin d'atténuer l'impact visuel des futurs équipements sportifs le long de la route de Maringues, une marge de recul de 7 mètres sera instaurée afin d'encadrer l'implantation des constructions. Cette bande fera l'objet d'un traitement paysager végétalisé, notamment par la plantation d'une haie arbustive.

Par ailleurs, la partie Sud du secteur concernée par la dérogation comprend déjà une haie bordant les terrains de tennis extérieurs existants, laquelle sera conservée afin de maintenir un filtre végétal participant à l'intégration paysagère du site.

Plus globalement, le projet de développement du complexe sportif veille à garantir une bonne qualité paysagère interne, notamment par la conservation des filtres végétaux existants (arbres situés à l'ouest du site et haie au sud), l'aménagement d'espaces verts et la création d'une haie paysagère le long de la route de Maringues.

Ces éléments de valorisation paysagère seront préservés et/ou renforcés dans le cadre de l'OAP « complexe sportif de tennis ».

■ Risques, nuisances et pollutions

Le site est **exposé aux nuisances sonores générées par l'autoroute A89**, même si celles-ci sont atténuées par le cordon boisé et la topographie avec l'encaissement de l'autoroute. Il est également soumis à quelques nuisances sonores liées aux infrastructures routières qui desservent le site. Globalement, les **nuisances sonores liées aux voies** restent relativement **restreintes** et n'entraînent **pas d'enjeux majeurs**.

Des mesures concernant l'isolation phonique des bâtiments devront ainsi être prises en compte conformément aux réglementations en vigueur. Néanmoins, le secteur n'a pas de vocation résidentielle mais seulement une vocation sportive avec un accueil ponctuel de pratiquants.

Le **risque de transport de matières dangereuses** est difficile à gérer car **imprédictible**. Les axes à grand circulation présentent cependant la plus forte probabilité de survenance que les autres axes moins fréquentés, mais l'éloignement des constructions permet de limiter le risque vis-à-vis des personnes présentes sur le site. Or, le projet prévoit de développer des constructions et aménagements à plus de 60 mètres de l'autoroute.

Néanmoins, le site pourrait être amené à subir des **pics de pollution en cas de fort trafic** sur l'autoroute mais ces événements devraient rester marginaux et rares.

■ Accessibilité et sécurité

Le développement du complexe sportif devrait engendrer une très légère augmentation du trafic sur les routes départementales adjacentes permettant de desservir le site. Cette hausse des flux routiers peut toutefois être considérée comme marginale au regard de la fréquentation actuelle des infrastructures concernées. Les axes routiers desservant le secteur disposent d'une capacité suffisante pour absorber les déplacements supplémentaires générés par le développement du complexe sportif, sans incidence notable sur les conditions de circulation ou de sécurité routière.

Au regard de la nature des équipements sportifs projetés, destinés principalement aux habitants du territoire, le développement du complexe sportif n'est pas de nature à générer d'incidence sur le trafic de l'Autoroute A89, laquelle supporte déjà un trafic important.

L'accessibilité du site s'effectuera depuis la route de Maringues, en s'appuyant sur les accès existants. Les voies et dessertes internes seront dimensionnées de manière à garantir l'accès et les manœuvres des véhicules de secours, conformément aux exigences de sécurité applicables aux équipements recevant du public.

L'aménagement du site prévoit également des **cheminements doux** qui permettront aux piétons de se **déplacer en sécurité** entre les différents équipements du site.

■ Préservation et remise en état des continuités écologiques

— Périmètres environnementaux

Le secteur du complexe sportif est uniquement concerné par la **ZNIEFF de type 2 « Varennes et Bas Livradois »**. Deux ZNIEFF de type 1 sont identifiées à proximité du site :

- La ZNIEFF de type 1 « *Bois d'Ornon* » se situe à quelques mètres du projet, de l'autre côté de la RD 332 en direction d'Ornon.
- Les ZNIEFF de type 1 « *Le grand Gonderat et le château de Beaubois* » et « *Sables de Lezoux* » à environ 1km au Nord du site.

On retrouve également un site Natura 2000 « *plaine des Varennes* » à plus de 500 mètres à vol d'oiseau du site du complexe sportif.

Le secteur est situé à proximité d'un réservoir de biodiversité boisé de la trame Verte et Bleue identifié du SRADDET (boisé), localisé à l'ouest de l'emprise de l'autre côté de la RD (au niveau de la ZNIEFF 1 Bois d'Ornon).

Au regard de la configuration du site concerné par le projet et des aménagements routiers présents à proximité du site qui représente des éléments de fragmentation majeurs (A89 au Sud du site), le secteur n'est **pas concerné par des enjeux écologiques et environnementaux majeurs**. L'aménagement du secteur n'aura donc pas d'impact important sur ces thématiques.

— Zones humides

Le secteur n'est pas concerné par la présence de zone humide. Les zones humides identifiées les plus proches sont situées 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.

— Faune et flore

Dans le cadre de cette dérogation, 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.

L'extension du complexe sportif n'aura donc qu'un impact mineur sur les continuités écologiques et les secteurs à enjeux de biodiversité.

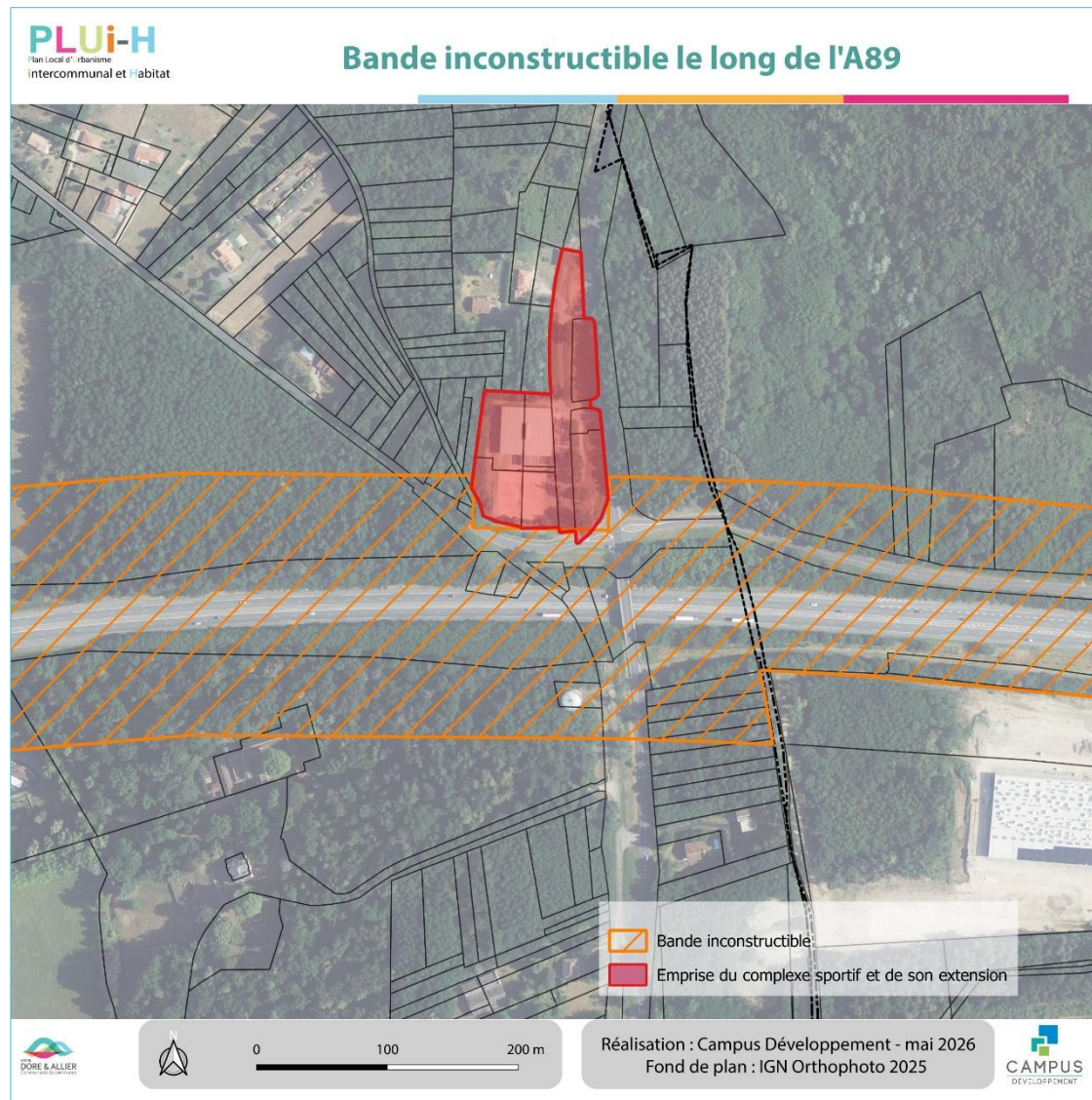
4.3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES MISES EN ŒUVRE POUR L'AMENDEMENT DUPONT

■ Modulation de la bande constructible

Constatant que l'application de la marge de recul réglementaire de 100 m à partir de l'axe de la voie Nord (sens Lyon → Clermont-Ferrand) de l'autoroute A89 ampute les possibilités de développement du complexe sportif de tennis, **la communauté de communes Entre Dore et Allier a décidé de fixer, via la présente étude « amendement Dupont », des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 du CU, à savoir :**

- Une réduction de la marge de recul à 60m à partir de l'axe de la voie Nord de l'autoroute A89.

Les parcelles cadastrales concernées par la dérogation à la bande d'inconstructibilité liée à l'autoroute A89 sont les parcelles OB 1578, OB 1539, OA 981 et OA 979. Ces parcelles sont toutes classées en zone Ne du PLUi-H en vigueur. Une partie des parcelles OB 1578 et OB 1539 restera inconstructible.



■ Traduction réglementaire des critères de qualité du projet

L'article L.111-8 du code de l'urbanisme autorise, dans certaines conditions, la modulation de la bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers, dès lors que les enjeux liés aux nuisances, à la sécurité, ainsi qu'à la qualité architecturale, urbaine et paysagère sont pris en compte dans le document d'urbanisme.

Afin de répondre à ces critères, plusieurs dispositions réglementaires sont intégrées dans le cadre de la Déclaration de Projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLUi-H :

— Pour partie au règlement graphique

Le règlement graphique a été ajusté afin de correspondre à l'emprise des équipements existants ainsi qu'au projet de développement du complexe sportif. **Ainsi une réduction du secteur Ne (500 m²) a été opérée au profit de la zone naturelle (N).**

— Pour partie au 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* » :

- « *Les constructions doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal à 7 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques (à l'exception des chemins d'exploitation), sans préjudice du respect des règles issues d'autres législations (routes départementales et routes classées à grande circulation notamment).* »
- « *Les constructions peuvent être implantées : soit en limites séparatives, soit en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives* ».

— Pour partie dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Une nouvelle OAP intitulée « Complexe sportif de tennis » est créée. Celle-ci couvre l'intégralité de l'emprise du complexe sportif existant ainsi que son projet d'extension, englobant ainsi l'ensemble du secteur Ne. Elle permet de préciser la vocation des espaces et la desserte du site, et de définir des dispositions sur l'intégration paysagère et la mise en valeur des continuités écologiques.

CF Modifications réglementaires apportées dans le chapitre 3 « Traduction réglementaire du projet »