

E24000116/69

**CONCLUSIONS ET AVIS**  
**DU**  
**COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**  
**SUR**  
**LE DOSSIER DE MODIFICATION N°2**  
**DU**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**DE**  
**OUCHES (42155)**

**ENQUETE PUBLIQUE DU 30 JANVIER AU 15 FEVRIER 2025**

**Pierre Grétha**  
**Commissaire-Enquêteur**

## SOMMAIRE

Rappel des caractéristiques du dossier .....	Page 1
Le projet.....	Page 2
Pré-évaluation environnementale.....	Page 2
La procédure.....	Page 7
Observations des PPA.....	Page 8
Observations du public .....	Page 9
Avis.....	Page 10

## **CONCLUSIONS:**

### **1)- rappel des caractéristiques du dossier:**

#### **1-1 : situation de la commune :**

##### **1-1-1 : géographie et population :**

la commune de Ouches (42155) est située au Nord du Département de la Loire, au Sud-Ouest de la ville de Roanne dont elle est éloignée de 10 km.

Sa superficie totale est de 1012 hectares.

Sa population est chiffrée à hauteur de 1147 habitants en 2021.

La desserte routière de cette commune s'organise comme suit :

- la RD 31 , principal axe de communication, rejoint la RD 8 à l'Ouest en direction de Saint André d'Apchon, Saint Alban les Eaux et à l'Est l'agglomération roannaise,
- la RD 53, reliant Villemontais à Roanne traverse la commune au Sud.

Les communes limitrophes sont : Pouilly-le-Nonains, Riorges, Villerest, Lentigny et Saint André d'Apchon.

#### **1-1-2 : au plan intercommunal :**

Ouches est membre de la Communauté d'agglomération de Roanne fondée en 2013.

Sa population est de 101302 habitants pour 40 communes.

### **2)- le projet :**

le projet de modification n°2 du PLU de la commune s'organise comme suit :

#### **2-1: le projet :**

la présente modification du PLU a pour objet de permettre et de définir les modalités d'extension du château d'Origny actuellement classé en zone agricole (A) et identifié en qualité d'élément bâti remarquable.

Ce château abrite, en l'état actuel, un restaurant étoilé et des chambres d'hôtes.

Les travaux prévus consistent en un agrandissement de la cuisine du restaurant du côté de la façade Sud-Ouest, la création d'un jardin d'hiver et d'un abri voitures au Nord-Est.

Le château est localisé en bordure de la RD 31 et le site offre un beau parc densément arboré.

La propriété n'est pas affectée par une ou plusieurs servitudes d'utilité publique.

Les anciennes annexes agricoles du château sont identifiées au plan de zonage en qualité d'anciennes dépendances agricoles pouvant changer de destination.

## **2-2: création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL At) :**

la présente modification prévoit la création un Secteur de Taille et de Capacité Limitées permettant ainsi de définir et d'encadrer les possibilités de construire pour les activités de restauration et d'hébergement du site.

Le STECAL crée représente une superficie de 1,69 ha.

### **Remarque du Commissaire-enquêteur :**

cette mesure est **fondée** au plan urbanistique compte-tenu des objectifs affichés par la commune **qui a su prendre en compte les enjeux patrimoniaux du site en définissant également une OAP décrite ci-après .**

## **2-3: l'Orientation d'Aménagement et de Programmation modifiée (OAP) :**

les modifications de l'OAP concrétisent donc le souci de sauvegarder et valoriser le patrimoine architectural du château d'Origny tout en permettant de répondre aux besoins d'extension des cuisines et de mise en place d'un jardin d'hiver.

### **2-4 : le règlement :**

le règlement prend en compte et traduit les objectifs mentionnés ci-dessus, à savoir :

- une utilisation des sols exclusivement réservés pour du commerce de restauration, de l'hébergement hôtelier et de l'habitation,.

L'extension du bâti n'excèdera pas 270m<sup>2</sup> de surface au sol ,

- les hauteurs des constructions seront différenciées pour tenir compte des caractéristiques architecturales et sont reprises dans le règlement dans son article 10,

- le maintien de l'intérêt architectural et patrimonial du château est assuré en ce qui concerne l'adaptation des constructions au site, l'aspect extérieur doit être préservé tant en ce qui concerne les toitures , les façades et les clôtures (articles 2, 7, 10, 11 et 13 du règlement figurant dans le dossier d'enquête publique).

Les espaces libres, les plantations et notamment les arbres du parc sont protégés ou remplacés si nécessaire par une essence identique au même endroit ou à proximité. (article 13).

## **3)- pré-évaluation environnementale :**

la commune de Ouches a procédé à une pré-évaluation environnementale du dossier de

modification du PLU en application des articles R104-33 à 37 du Code de l'Urbanisme.

### **3-1 : incidences sur les milieux naturels et la biodiversité :**

#### **3-1-1 : les sites Natura 2000 et les Zones d'Intérêt Faunistique et Floristique :**

aucune protection visant ce type d'espace n'est recensée sur le territoire de la commune.

#### **3-1-2 : les zones humides :**

ces zones font l'objet d'une protection inscrite au règlement du PLU. Elles ne peuvent pas être drainées ou faire l'objet de dépôts. Elles représentent 1,9% du territoire communal.

#### **3-1-3 : la Trame Verte et Bleue (TVB) :**

le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), approuvé par le Conseil Régional a pour objectif la préservation et la restauration des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques pour une meilleure relation des différents milieux.

La commune de Ouches est concernée par :

- une trame verte en direction des Gorges de la Loire au sein de la plaine roannaise,
- une trame bleue englobant le cours d'eau du « Marcelet » et des zones humides répertoriées sur le territoire communal,
- des espaces perméables liés notamment à l'existence d'affluents du « Marcelet » reconnu au SCOT roannais comme cours d'eau d'intérêt écologique.

Le PLU en vigueur comporte d'ores et déjà des mesures à caractère réglementaires pour protéger les milieux naturels et la biodiversité.

Ainsi en est-il du classement des espaces à enjeux écologiques en zone naturelle de protection et de la protection des éléments du patrimoine naturel zonés en N (vallée du « Marcelet » et zones humides).

**Synthèse :** les modifications du PLU ne remettent pas en cause les protections réglementaires des espaces d'intérêt écologique et leur localisation n'impacte pas les secteurs protégés.

### **3-2 : incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :**

le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en vigueur tend à recentrer le développement résidentiel autour du bourg et à stopper l'étalement urbain.

**Synthèse :** La création d'un STECAL At et la modification de l'OAP, compte-tenu de leur caractère limité dans leurs effets et le souci marqué du respect du paysage et de son

environnement n'ont pas d'incidences en matière de consommation d'espaces naturels et agricoles.

### **3-3 : incidences sur la consommation en eau :**

#### **3-3-1 : le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne , le Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux Loire en Rhône-Alpes :**

la commune de Ouches est comprise dans le périmètre du SAGE Loire en Rhône-Alpes. Les objectifs du SAGE concernent entre autres la préservation et l'amélioration des cours d'eau et des milieux naturels et leur prise en compte dans le développement du territoire.

#### **3-3-2 : hydrologie :**

le territoire de la commune est traversé par les ruisseaux le « Marclet » et la « Goutte Marcelin ».

Des étangs et des mares sont également présents.

**Synthèse :** sous ces rubriques du paragraphe 3-3 ci-dessus, il est possible de dire que, les modifications apportées au PLU compte-tenu de leur nature et de leur objectif tels que décrits au paragraphe 2 du présent document, sont sans incidences négatives sur la ressource en eau et l'assainissement.

### **3-4 : incidences sur l'air, l'énergie et le climat :**

#### **3-4-1 : le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie Rhône-Alpes (SRCAE) :**

ce schéma approuvé les 17 et 24 Avril 2014 par la Région et le Préfet de Région définit les orientations dans le domaine de la réduction des émissions de gaz à effet de serre, de la maîtrise de l'énergie, du développement des énergies renouvelables, de la lutte contre la pollution atmosphérique et de l'adaptation aux changements climatiques.

#### **3-4-2 : le Plan Climat-Energie Territorial de la Loire (PCET) :**

le Conseil Départemental de la Loire s'est doté d'un tel plan se déclinant dans les domaines suivants : agriculture, environnement, aménagement du territoire, énergie et bâtiments, mobilité, services aux personnes et adaptation au changement climatique et sa gouvernance.

#### **3-4-3 : le Plan Climat-Energie Teritorial de Roannais Agglomération :**

concernant les émissions des gaz à effet de serre, les enjeux portent sur les transports, le résidentiel et l'industrie.

**Synthèse :** les modifications du PLU sont sans incidence avec ces thématiques.

### **3-5 : incidences sur les risques naturels :**

#### **3-5-1 : risque inondation :**

la commune est concernée par le risque inondation du fait du cours d'eau « le Marcelet ». Un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPI) portant sur « le Renaison » et ses affluents a été approuvé par arrêté préfectoral du 04/04/2008.

Le STECAL At prévu dans le présent dossier de modification du PLU n'est pas dans le périmètre du PPRNPI .

#### **3-5-2 : les autres risques, sismique, radon et retrait-gonflement des argiles :**

La commune de Ouches est classée en zone de sismicité de niveau 2, un aléa faible .  
Le potentiel radon sur la commune est de catégorie 3, important.  
Le risque de retrait-gonflement des argiles dû à la variation de la quantité d'eau dans certains terrains argileux est en aléa moyen sur le secteur d'Origny.

**Synthèse :** sous ce rubriques, le risque d'incidence des modifications du PLU est nul.

### **3-6 : incidences sur la qualité paysagère et architecturale :**

#### **3-6-1 : les paysages :**

la commune de Ouches se situe dans la plaine au pied des Monts de la Madeleine. Le site du château d'Origny s'inscrit dans une des unités paysagères constituées par une plaine agricole cultivée. Cet espace agricole est à préserver.

#### **3-6-2: le patrimoine :**

Ouches n'a pas d'éléments patrimoniaux protégés au titre du Code du Patrimoine. Le site du château d'Origny est à proximité du périmètre du Site Patrimonial Remarquable Riorgeois. Les éléments du patrimoine bâti de la commune et présentant un intérêt local sont protégés au PLU en vigueur au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Ainsi en est-il du Domaine des Ormes, du château d'Origny, d'une tour ancienne et de l'église.

**Synthèse :** la modification n°2 du PLU met notamment en œuvre une OAP qui encadre l'extension du bâti existant ; les précisions apportées en conséquence au règlement pour l'aspect extérieur des constructions, les espaces libres et les plantations respectent les dispositions des articles L113-1 et L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Il n'y a donc pas d'incidences sur la qualité architecturale et paysagère qui est maintenue.

### **3-7 : incidences sur les pollutions, les nuisances et la santé humaine :**

#### **3-7-1 : risques technologiques, sites et sols pollués :**

9 sites d'anciennes activités susceptibles d'être pollués sont identifiés le long de la RD53. La base de données BASOL, dépendante des services environnementaux de l'Etat n'identifie pas de site particulier sur la commune.

A noter l'existence de 2 installations classées soumises au régime de l'autorisation : l'une de récupération, de dépollution et de traitement de véhicules située en bordure de la RD 53 et l'autre localisée dans le bourg.

#### **3-7-2 : nuisances sonores :**

la RD 53 est classée en catégorie 3 et nécessite le respect de normes acoustiques dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie.

**Synthèse :** les modifications apportées au PLU sont sans lien avec ces risques.

**Remarques du Commissaire-enquêteur :** cette pré-évaluation environnementale, menée de façon claire et cohérente, permet de conclure que le projet de modification n°2 du PLU de Ouches respecte les dispositions environnementales de son Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Il n'y a pas d'atteinte aux sites protégés (Natura 2000, Znieff).

Il n'y a donc pas d'incidences notables sur l'environnement d'où l'avis de l'Autorité environnementale ci-après exposé.

#### **4)- avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne-Rhône-Alpes :**

cet avis n°2024-ARA-AC-3589 du 05/11/2024 retient, après examen du dossier de modification n°2 du PLU, qu'il n'y a pas d'incidences notables sur l'environnement et la santé humaine au sens de l'annexe 2 de la directive européenne 2001/42/CE du 27 Juin 2001.

En conséquence, cette Autorité considère que cette modification ne requiert pas la réalisation d'une étude environnementale.

#### **5)- compatibilité avec les documents de référence :**

##### **5-1 : le Code de l'Urbanisme:**

les objectifs généraux du Code de l'Urbanisme prévoient notamment :

- la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité et des espaces verts,
- la lutte contre l'artificialisation des sols, la protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers.



**5-2 : le SCOT roannais :**

le Schéma de Cohérence Territoriale Roannais (SCOT) est géré par le Syndicat d'Etudes et de Programmation pour l'Aménagement du Roannais (SYEPAR).

Parmi les objectifs définis par le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT figurent :

- la préservation du capital naturel paysager et patrimonial,
- la valorisation du potentiel touristique.

**5-3 : le PADD (Plan d'aménagement et de développement durable) du PLU :**

au nombre des objectifs prioritaires du PADD qui recourent ceux du SCOT se trouvent la pérennisation des ~~activités~~ artisanales et industrielles, le développement du tourisme dont la valorisation des atouts touristiques. Sur ce dernier point, le château d'Origny est un des éléments fondamentaux.

ACTIVITES

**Remarque du Commissaire-enquêteur :** cette modification n°2 du PLU répond dans de bonnes conditions aux exigences des documents ci-dessus.

**5-3 : les autres documents :**

sous cette rubrique il est fait référence au paragraphe 3 des présentes où figure l'ensemble des documents analysés au titre de l'évaluation pré-environnementale et l'avis du Commissaire-enquêteur.

**6)- le règlement :**

le règlement prend en compte les mesures décrites ci-dessus.

**7)- la procédure :**

deux arrêtés du Maire de Ouches ont prescrit l'ouverture de l'enquête publique pour cette modification n°2 du PLU de la commune :

- le premier n°2024/82 en date du 9 Décembre 2024 pour une durée de 17 jours du 30 Janvier 2025 au 15 Février 2025,
- le deuxième n°2024/87 en date du 16 Décembre 2024 modifiant l'adresse mail destinée à la réception des observations du public.

permanences au nombre de 2 :

les 7 et 15 Février 2025 de 13h à 17h pour la première et de 10h à 12h pour la seconde,

publicité :

- une parution de l'avis d'enquête dans les journaux « la Tribune-Loire» des 15/01/2025 et 05/02/2025 et « le Pays roannais» des 02/01 /2025 et 06/02/2025,

- par voie d'affichage en Mairie et sur un panneau d'information municipale,
- sur le site internet de la commune,

le dossier, conforme à la réglementation en vigueur, a été mis à la disposition du public dans de bonnes conditions,  
il a été inséré sur le site internet de la commune avec une adresse électronique dédiée,  
un poste informatique de consultation du dossier a été mis à la disposition du public aux jours et heures ouvrables de la Mairie.

**8)- observations des PPA (Personnes publiques associées) :**

ont été consultés :

la CDPENAF ( Commission Départementale de la Préservation des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers de la Loire),  
la Préfecture de la Loire, la Direction Départementale des Territoires de la Loire, la Région Rhône-Alpes-Auvergne, le Conseil Départemental de la Loire, la Chambre d'Agriculture, le SCOT du Roannais, Roannais Agglomération, la CCI Lyon-Métropole, la Chambre des métiers et de l'Artisanat de la Loire.

la commune a reçu 5 réponses :

la CDPENAF, le SCOT roannais, Roannais Agglomération, le Département de la Loire, la Chambre d'Agriculture.

**8-1 : la CDPENAF :**

par délibération n°42-2024-326-01 du 21/11/2024 , la Commission a donné un avis favorable,

**8-2 : le SCOT DU ROANNAIS :**

au terme d'une décision n°DP 2024-15 DU 27/11/2024, le SCOT a donné un avis favorable,

**8-3: Roannais Agglomération :**

le bureau communautaire, en vertu d'une délibération n°DBC-2025-006 du 30/01/2025, a émis un avis favorable,

**8-4 : la Chambre d'Agriculture :**

par courrier du 15/11/2024, la Chambre déclare ne pas avoir d'observation à formuler

**8-5 : le Département de la Loire :**

le Département de la Loire dans un courrier du 13/01/2025 donne un avis favorable et demande de compléter l'article 6 du règlement en intégrant les dispositions de l'article 24 du règlement de voirie départementale.

**Remarque du Commissaire-enquêteur sur le paragraphe 8-5 :** l'observation du Département ne doit pas soulever de difficulté. Le règlement de voirie départementale doit être respecté.

**9)- observations des particuliers :**

**9-1 :** en application des dispositions de l'article R123-18 du Code de l'environnement, le procès-verbal de synthèse des observations du public reçues au cours de l'enquête a été notifié à la commune de Ouches le 18/02/2025.

**9-2 :** le registre papier comporte 2 mentions suivantes :

- Madame Grange épouse Jacquet, domiciliée 79, chemin des Granges à Ouches.  
Cette personne souhaite pouvoir procéder à la vente d'un terrain dont elle est propriétaire en le lotissant.

Ce terrain est situé à la sortie du bourg, à l'intersection des routes de Roanne et de Saint Léger.

La superficie est de 3 hectares environ. Ce tènement est classé inconstructible au PLU.

- Monsieur Chaucesse, domicilié 763, route de Lentigny à Ouches.

L'intéressé est propriétaire d'une parcelle de terrain cadastrée AW1 d'une surface de 9200m<sup>2</sup>.  
Ce terrain est classé inconstructible au PLU.

Il souhaite également le lotir.

**Remarque du Commissaire-enquêteur :** ces demandes n'entrent pas dans le champ de la présente enquête publique.

**9-3 :** les courriels : il n'y a pas eu de courriel.

**9-4 :** les courriers : il n'y a pas eu de courrier adressé au Commissaire-enquêteur.

**AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

L'objet de la modification n°2 du PLU de la commune de Ouches (42155) est donc de définir et permettre les possibilités d'extension du château d'Origny abritant un restaurant étoilé et des chambres d'hôtes.

Ce château est actuellement classé en zone agricole (A) au PLU en vigueur.

Ce bâtiment est également identifié en qualité d'élément bâti remarquable.

Pour ce faire, la commune de Ouches a décidé :

- d'une part, de créer un Secteur de Taille et de Capacité Limitées At (STECAL) qui autorise de façon exceptionnelle la construction de bâtiments non nécessaires à l'activité agricole,
- et, d'autre part de définir une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour prendre en compte les caractéristiques du site dans le but de sauvegarder et valoriser le patrimoine bâti remarquable, l'ensemble dans le respect des orientations du Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) inscrit au PLU.

Ainsi, une extension du bâti de 270 m<sup>2</sup> est prévue, les arbres ornant le parc sont préservés et la perméabilité des espaces libres de constructions et de ceux dédiés à la circulation et au stationnement est assurée par des revêtements adaptés.

Le Commissaire-enquêteur soussigné considère que la décision de la commune d'utiliser les deux outils d'urbanisme ci-dessus décrits **est tout à fait pertinente et adaptée à la situation du site et au projet envisagé** car ce château du 16ème siècle et son parc arboré sont isolés au sein d'un espace agricole composé de prairies.


De surcroît, un règlement définit de façon précise les modalités d'occupation et d'utilisation des sols ainsi que les prescriptions architecturales permettant de conserver ce patrimoine. Les modifications sont en cohérence avec l'ensemble du bâti.

Compte tenu de ce qui précède,

le Commissaire-enquêteur soussigné **considère que, dans ce dossier de modification n°2 du PLU :**

- **les enjeux d'un développement économique en harmonie avec le respect de l'environnement,**
  - **et la préservation et la valorisation du patrimoine bâti,**
- ont été pris en compte de façon très satisfaisante par la commune de Ouches.**

En conséquence le Commissaire-enquêteur émet **UN AVIS FAVORABLE** sur le dossier de modification n°2 du PLU de la commune de Ouches.

Fait le 20/02/2025  
Le Commissaire-enquêteur  
  
Pierre Grétha