Dossier d'approbation

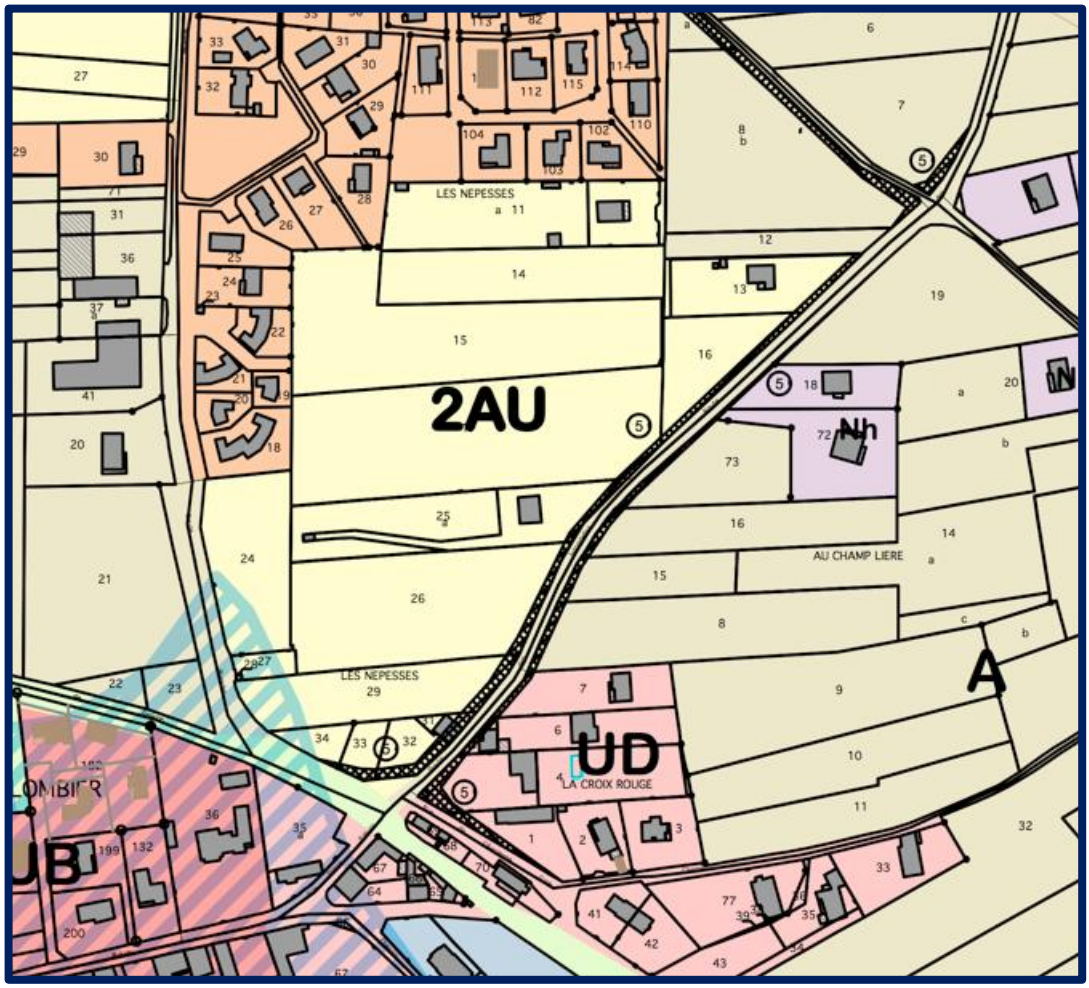
Octobre 2026

Prissé

Modification n°4 du PLU

Prissé

1 – Additif au rapport de présentation



MOSAÏQUE ENVIRONNEMENT
Conseil & Expertise

Rédaction : Étienne POULACHON

Cartographie : Étienne POULACHON

Agence Mosaïque Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

Sommaire

Chapitre I. Contexte règlementaire 1

Chapitre II. Présentation générale 5

II.A. LA SITUATION 7

II.B. HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME 7

II.C. LES RAISONS DE LA MODIFICATION 9

II.D. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN 10

Chapitre III. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au « Jyrondelles » 13

III.A. LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE 15

III.B. JUSTIFICATION DE L'UTILITE DE L'OUVERTURE DE LA ZONE 19

III.C. FAISABILITE OPERATIONNELLE DE LA ZONE 2AU 20

III.D. ABSENCE D'ÉTUDE PRÉALABLE AGRICOLE 21

III.E. RAPPORT À LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE ET AUX DOCUMENTS HIÉRARCHIQUEMENT SUPÉRIEURS 21

III.F. CONCLUSION 25

Chapitre IV. Modification du plan de zonage, de l'OAP de la zone AU et du règlement 27

IV.A. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE 29

IV.B. EVOLUTION DE L'OAP 31

IV.C. EVOLUTION DU RÈGLEMENT 36

IV.C.1. La ZAC et le règlement de la zone 1AU 36

IV.C.2. Reprise du règlement suite à des oublis lors de la modification de droit commun n°3 44

Chapitre V. Incidence sur l'environnement 53

Chapitre VI. CONCLUSION 57

Chapitre I.
Contexte règlementaire

1



Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de **Prissé** et de présenter les évolutions apportées au dit PLU, à l'occasion de sa modification N°4, conformément aux dispositions de l'article 153-36 du Code de l'Urbanisme.

Article L153-36 :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L153-40 :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 *et* L. 132-9. *»*

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

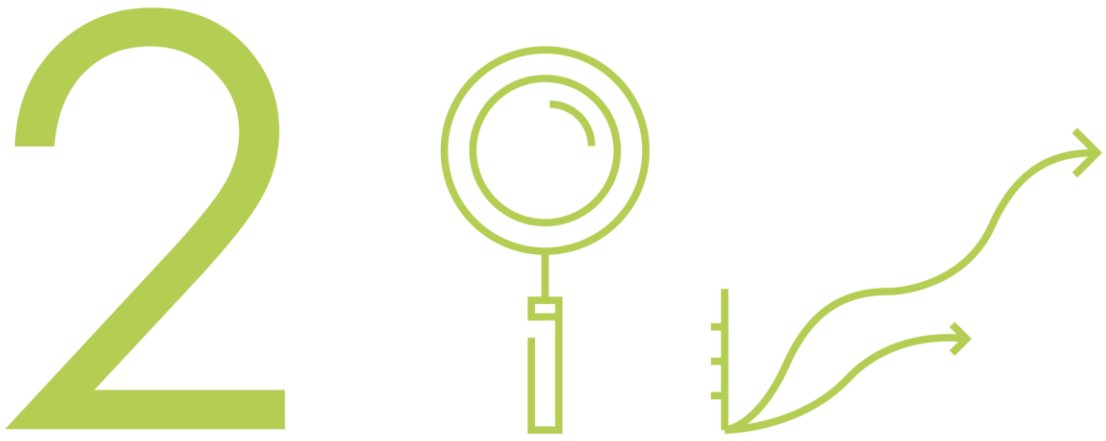
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-43

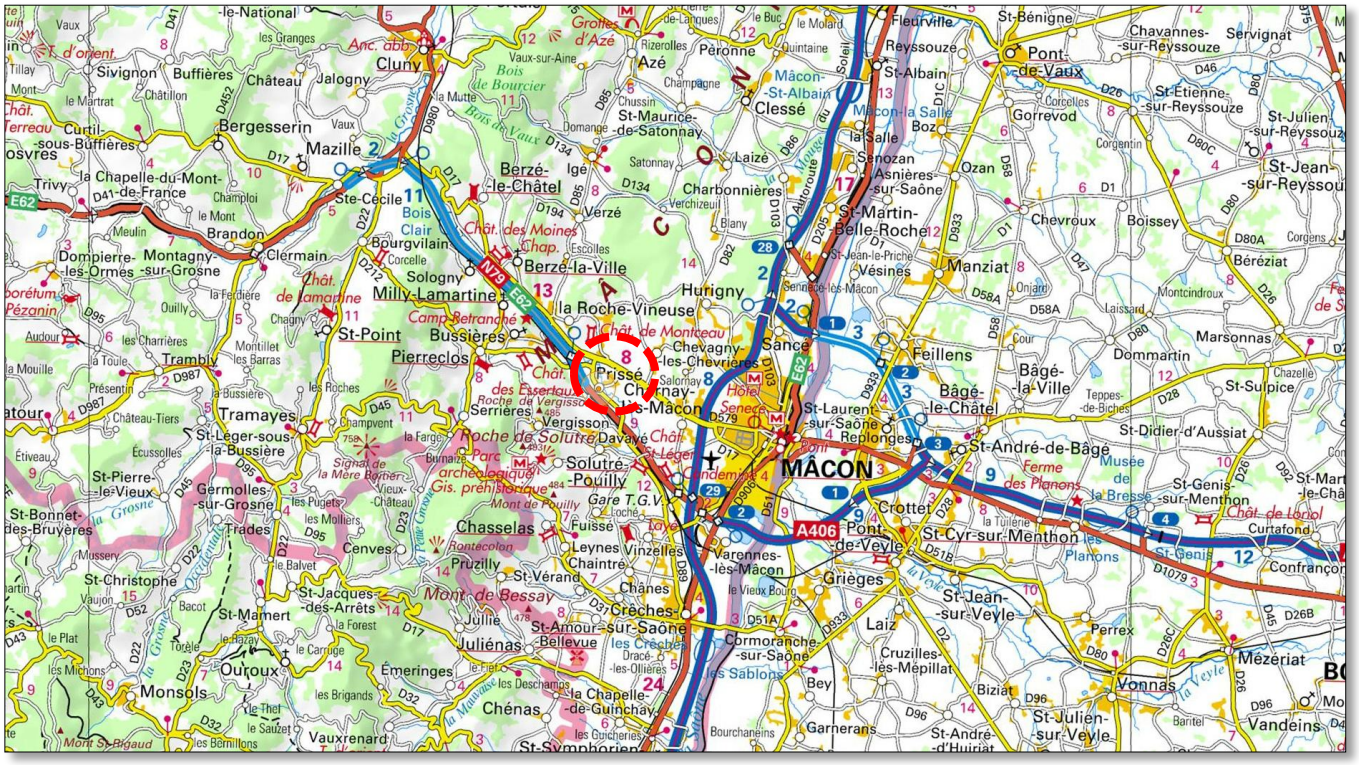
À l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Chapitre II.
Présentation générale



II.A. LA SITUATION

La commune de **PRISSÉ** se situe dans le département de Saône-et-Loire à moins de 10km de la ville de Mâcon. En 2022, la commune comptait environ 1 865 habitants (Données INSEE). Elle fait partie de Mâconnais Beaujolais Agglomération.



Localisation de la commune de Prissé, IGN Géoportail

II.B. HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

La commune de **Prissé** a approuvé la **révision de son Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal le 16 janvier 2007.**

Le PLU a fait l'objet d'une **1ère modification approuvée le 7 juillet 2009** qui avait pour but :

- L'adaptation, re-dimensionnement d'emplacements réservés
- Adaptation du règlement

La PLU a fait l'objet d'une **modification simplifié N°1 approuvé le 4 octobre 2011** qui avait pour but :

- De corriger une erreur matérielle.

Le PLU a fait l'objet d'une **2ème modification approuvée le 3 septembre 2013** qui avait pour but :

- Réparer des erreurs matérielles dans le pastillage en zone naturelle habitée (Nh) au zonage de parcelles déjà construites figurant en zone naturelle simple (N)
- Effectuer quelques modifications de règlement
- Introduire un nuancier pour les coloris de façades
- Intégrer de la connaissance du risque inondation de la Petite Grosne par l'atlas de zone inondable
- Évolution du secteur au Nord du centre bourg
- Modification des servitudes d'utilité publique

Le PLU a fait l'objet d'une **révision avec examen conjoint approuvée le 7 juillet 2015** qui avait pour but :

- Régler de petites incohérences au niveau du zonage

Le PLU a fait l'objet d'une **modification simplifiée N°2 approuvée le 7 juin 2016** qui avait pour but :

- Permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome en zone UX

De même, le PLU a fait l'objet d'une **modification simplifiée N°3 approuvée le 16 janvier 2018** qui avait pour but :

- Établir des corrections concernant le règlement

Le PLU a fait l'objet d'une **modification N°3 approuvée le 6 Mai 2024** qui portait sur :

- Établir des corrections concernant le règlement
- La création d'un cahier de changement de destination
- La suppression d'emplacements réservés
- Le repérage d'éléments de paysage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Le PLU a fait l'objet d'une **modification N°5 approuvée le 2 Septembre 2025** qui portait sur :

- La création d'un STECAL rendant possible le développement d'une activité agricole inscrite dans l'espace naturel

II.C. LES RAISONS DE LA MODIFICATION

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au lieu-dit « Les Jyrondelles »

Dans le cadre du bilan de l'application du Plan Local de l'Urbanisme de la commune qui a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal (séance du 6 décembre 2022), il a été conclu qu'il était opportun d'ouvrir à l'urbanisation la zone **2AU** au lieu-dit « Les Jyrondelles » qui correspond à la ZAC des Jyrondelles créée en 2013 et faisant l'objet d'un traité de concession avec le groupement OPAC de Saône et Loire/Cabinet Chambaud.
Cette ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU permettra de disposer d'un potentiel de développement pour l'habitat dans le cadre d'une diversification de l'offre de logement sur la commune.

Reprise du règlement suite à des oublis lors de la modification de droit commun n°3

Lors de la précédente procédure du PLU, des oublis concernant le règlement ont été repérés. Cela correspond, notamment en la possibilité en zone 1AUX de pouvoir construire des entrepôts, la règlementation des aspects extérieurs des extensions et annexes et l'intégration du lexique national de l'urbanisme pour une meilleure compréhension des termes techniques du règlement. De même, certaines notions obsolètes, telles le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) ou encore la Surface Hors Œuvre Net seront supprimées ou modifiées.

Explication de la procédure de modification de droit commun

La zone 2AU concernée a été créée en 2007, lors de la révision du PLU de Prissé. En application de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU délimitée avant le 1er janvier 2018 relève du délai de 9 ans, et non du délai de 6 ans issu de la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021. C'est donc le régime des 9 ans qui s'applique à la présente zone.

Durant les neuf années qui ont suivi sa création (2007-2016), la commune a engagé une série de démarches traduisant une volonté constante d'acquérir le foncier et d'aménager la zone. Elle a ainsi étudié puis créé une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), aboutissant à sa création en 2013, avant d'en concéder la réalisation à l'OPAC en 2014.

Dès 2015, le concessionnaire a procédé aux premières acquisitions, portant sur environ 15 % de la surface de la zone. Il s'est toutefois heurté à un blocage foncier important, qui a conduit la collectivité à solliciter de Monsieur le Préfet la mise en œuvre d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP), assortie d'une enquête parcellaire, afin de permettre le recours à l'expropriation. Engagée en 2017, cette procédure a permis l'acquisition de la totalité du foncier en 2021.

La collectivité a donc manifesté, dès la création de la zone, une volonté forte et continue de maîtrise foncière, quand bien même elle n'a pu acquérir que 15 % de la surface au cours de la période de neuf ans et n'a maîtrisé l'ensemble du foncier qu'en 2021.

Le recours à une procédure de modification de droit commun s'inscrit pleinement dans l'esprit de la loi ALUR du 24 mars 2014, tel que précisé par la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) :

« L'objectif de cette loi est de lutter contre l'artificialisation des sols, mais la volonté du législateur est aussi d'éviter de pénaliser les collectivités porteuses de projets qui n'auraient pas abouti dans le délai

de 9 ans. Dans cet esprit, des acquisitions foncières significatives de la collectivité sur une zone 2AU signifient l'existence d'un projet d'aménagement de la part de cette dernière. L'aspect « significatif » ne peut faire l'objet d'une définition générale et doit s'apprécier en fonction des contextes locaux. Cela peut, à titre d'exemple, être l'acquisition de surface dont le pourcentage est significatif au regard de l'étendue de la zone, mais aussi l'acquisition d'espaces « stratégiques » au regard de cette zone. »

En l'espèce, l'acquisition de la totalité du foncier de la ZAC par le concessionnaire, rendue possible par la Déclaration d'Utilité Publique de 2017 et achevée en 2021, constitue précisément de telles acquisitions foncières significatives. Elle atteste de l'existence d'un projet d'aménagement réel et abouti. Le recours à la procédure de modification de droit commun est donc pleinement justifié, sans qu'une révision du PLU soit requise.

II.D. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Une modification

De fait, il est possible de prévoir cette évolution dans le cadre d'une modification du PLU telle qu'elle est prévue par l'article L153-41 puisque l'évolution du document n'aura pas pour effet de :

- Changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durable ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Elle ne relève pas d'une procédure de révision du PLU et peut s'inscrire dans le cadre de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme qui stipule :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Par ailleurs, s'agissant de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone « AU », le code de l'urbanisme prévoit qu'une procédure de révision n'est obligatoire que lorsque celle-ci n'a pas dans les six ans suivant sa création « *fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier* » (article L153-31).

La ZAC des Jyrondelles ayant fait l'objet d'acquisitions foncières par le concessionnaire sur pratiquement l'ensemble des terrains concernés, l'ouverture à l'urbanisation peut se faire dans le cadre d'une modification du PLU.

Avec une délibération du conseil municipal

Toutefois, dans le cas d'une ouverture à l'urbanisation d'une zone AU, le code de l'urbanisme prévoit :

« *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.* »

Le conseil municipal de Prissé a pris cette délibération lors de sa séance du 6 décembre 2022.

Réalisation d'une évaluation environnementale

Dans un premier temps, une demande au « cas par cas » a été faite faite auprès de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour savoir si celle-ci est d'accord pour dire que l'incidence sur l'environnement de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ne sera pas notable dans la mesure où elle se fait dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté qui a pris en compte ces problématiques dans le cadre de ses dossiers de création et de réalisation.

La décision délibérée de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bourgogne-Franche-Comté, en date du 24 septembre 2024, portait obligation de réaliser une évaluation environnementale pour la modification de droit commun n°4 du PLU.

Une demande de dérogation de la commune à cette décision a été faite en apportant un complément au dossier initial.

Cependant, une seconde décision délibérée n°2024-BFC-4490 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bourgogne-Franche-Comté, en date du 22 novembre 2024, portait sur le maintien de la nécessité d'effectuer une évaluation environnementale sur la modification de droit commun n°4 du PLU.

Ainsi, une évaluation environnementale a été réalisé sur ce dossier.

La MRAE disposera de trois mois pour faire connaître sa décision.

Avec enquête publique

Cette modification ayant pour effet de « majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan », elle ne peut être effectuée selon une procédure simplifiée.

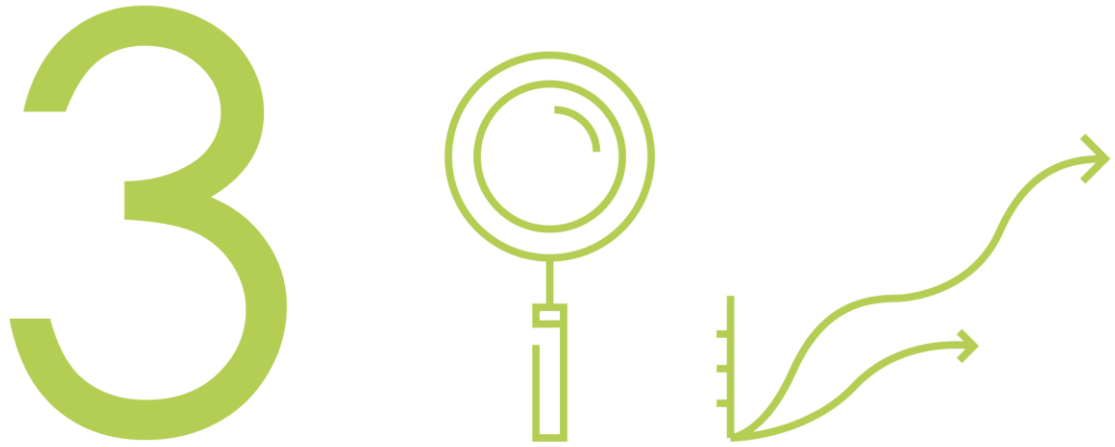
Elle fera, donc, l'objet d'une procédure avec enquête publique.

L'article L153-40 dispose que :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées (…) ».

En ce sens, la commune notifiera le dossier aux PPA et demandera la nomination d'un commissaire enquêteur auprès du tribunal administratif et organisera l'enquête publique.

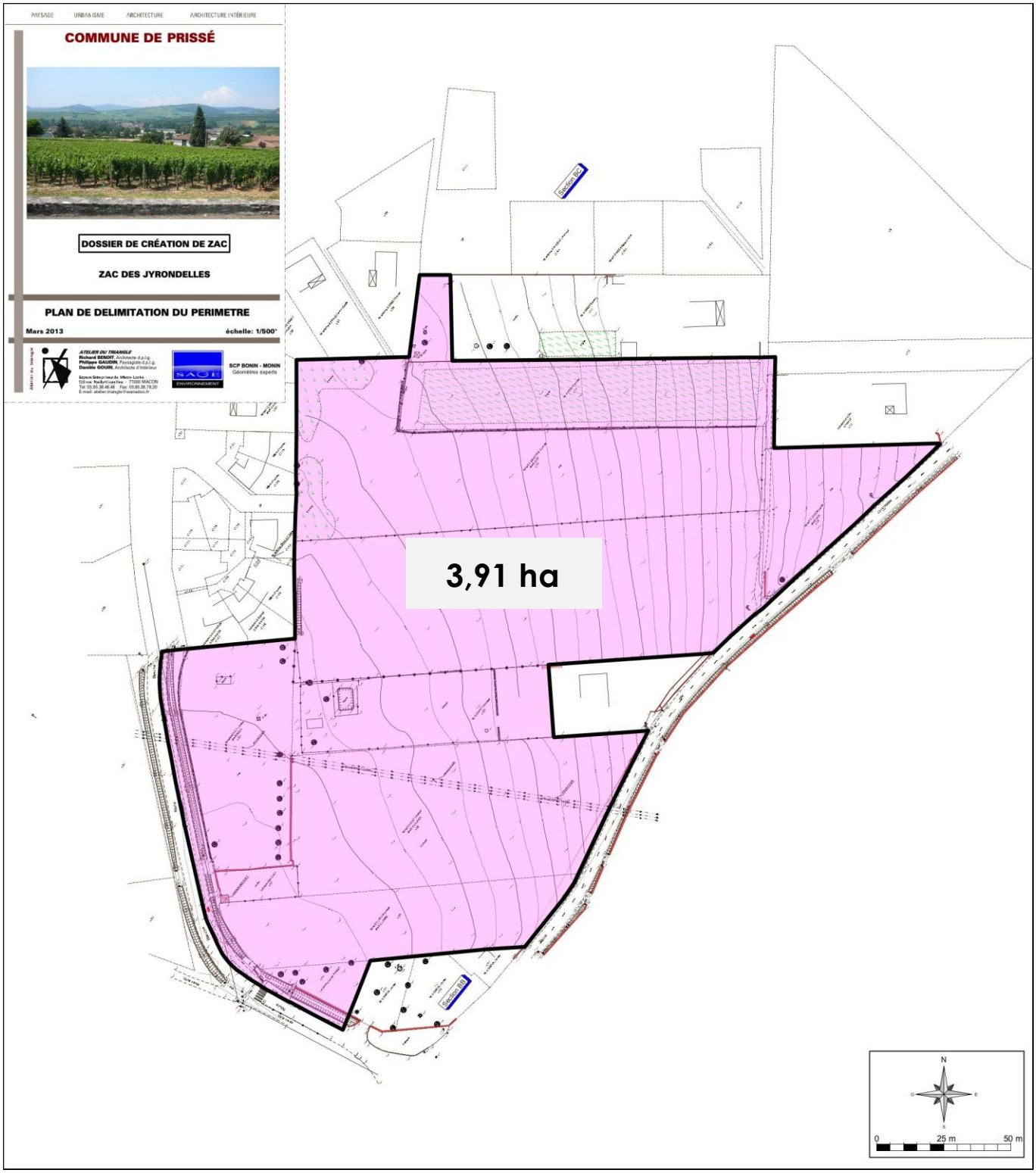
Chapitre III.
Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au « Jyrondelles »



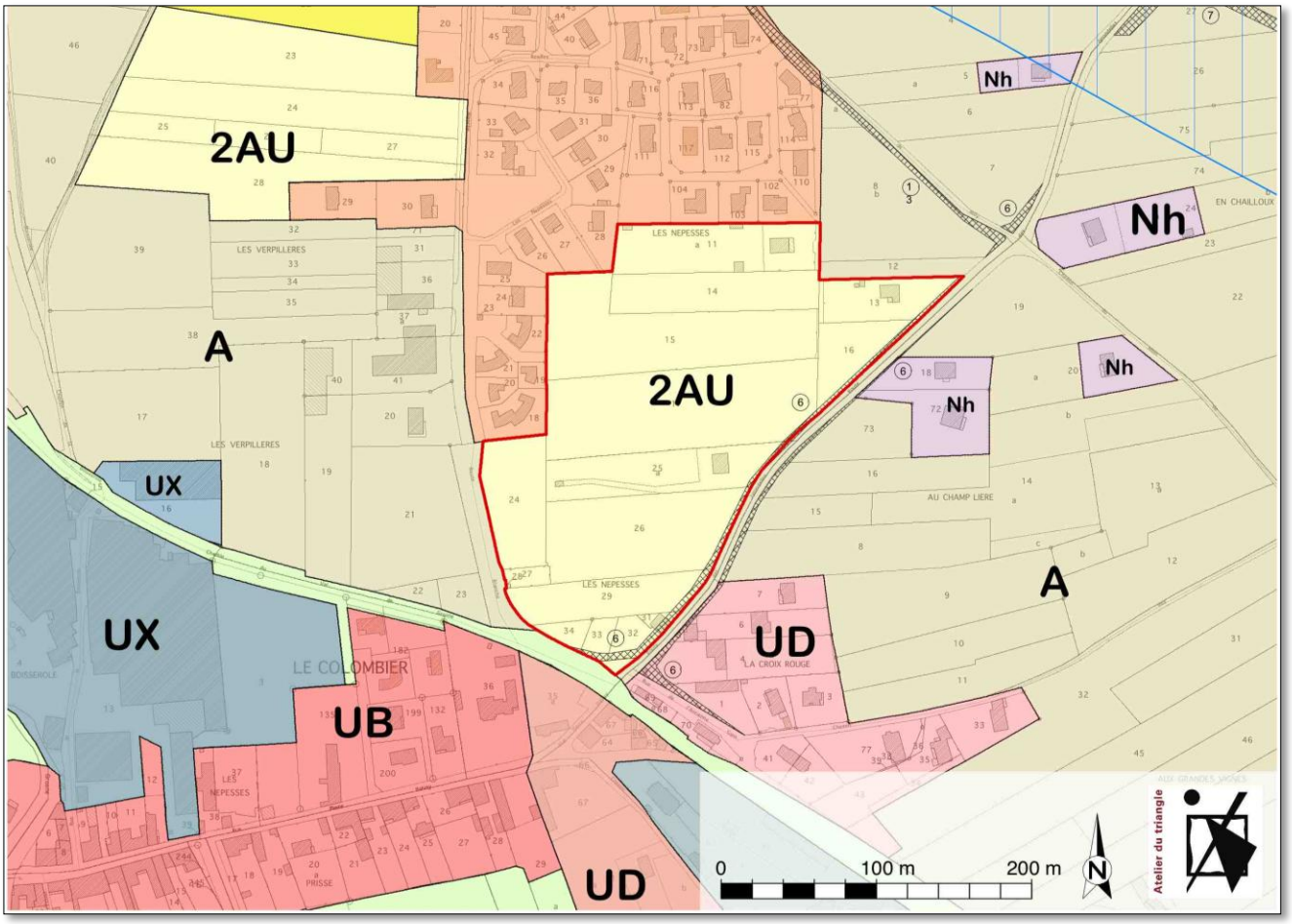
III.A. LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE

Le dossier de création de la ZAC des Jyrondelles

Par délibération en date du 5 mars 2013, le conseil municipal de la commune de Prissé a approuvé le dossier de création de la ZAC des Jyrondelles.
Le périmètre de la ZAC a été ainsi défini :



Ce périmètre se basait sur la zone 2AU des Jyrondelles, avec toutefois de légères différences :



Sur ce périmètre de ZAC, le dossier de création définit les principes suivants pour le scénario :

- La coulée verte Nord/Sud est la ligne forte du projet de ZAC. Elle permet aussi un lien avec la « voie verte » au Sud.
- Les dessertes s'effectuent par des impasses et desservent chaque tranche de l'opération.
- La répartition des logements est très spatialisée :
    - Collectifs en base de pente. Ils constituent des volumes en vis à vis des faubourgs anciens au Sud,
    - Logements intermédiaires regroupés entre les collectifs et la coulée verte,
    - Lots libres pour maisons individuelles à l'Est de la coulée verte, avec préservation d'une partie des murets le long de la voie.
- Le bassin de rétention est réparti en une série de petits bassins dans la coulée verte et un grand bassin en aval. Cette hypothèse permet de limiter l'emprise et la profondeur du grand bassin à l'aval. Elle permet aussi de « couper » les ruissellements en milieu de pente. La diminution de la taille du bassin à l'aval permet d'implanter une aire de jeux pour enfants.

Le programme prévisionnel pour les logements dans le cadre du dossier de création était défini de la manière suivante :

Programme prévisionnel pour les logements

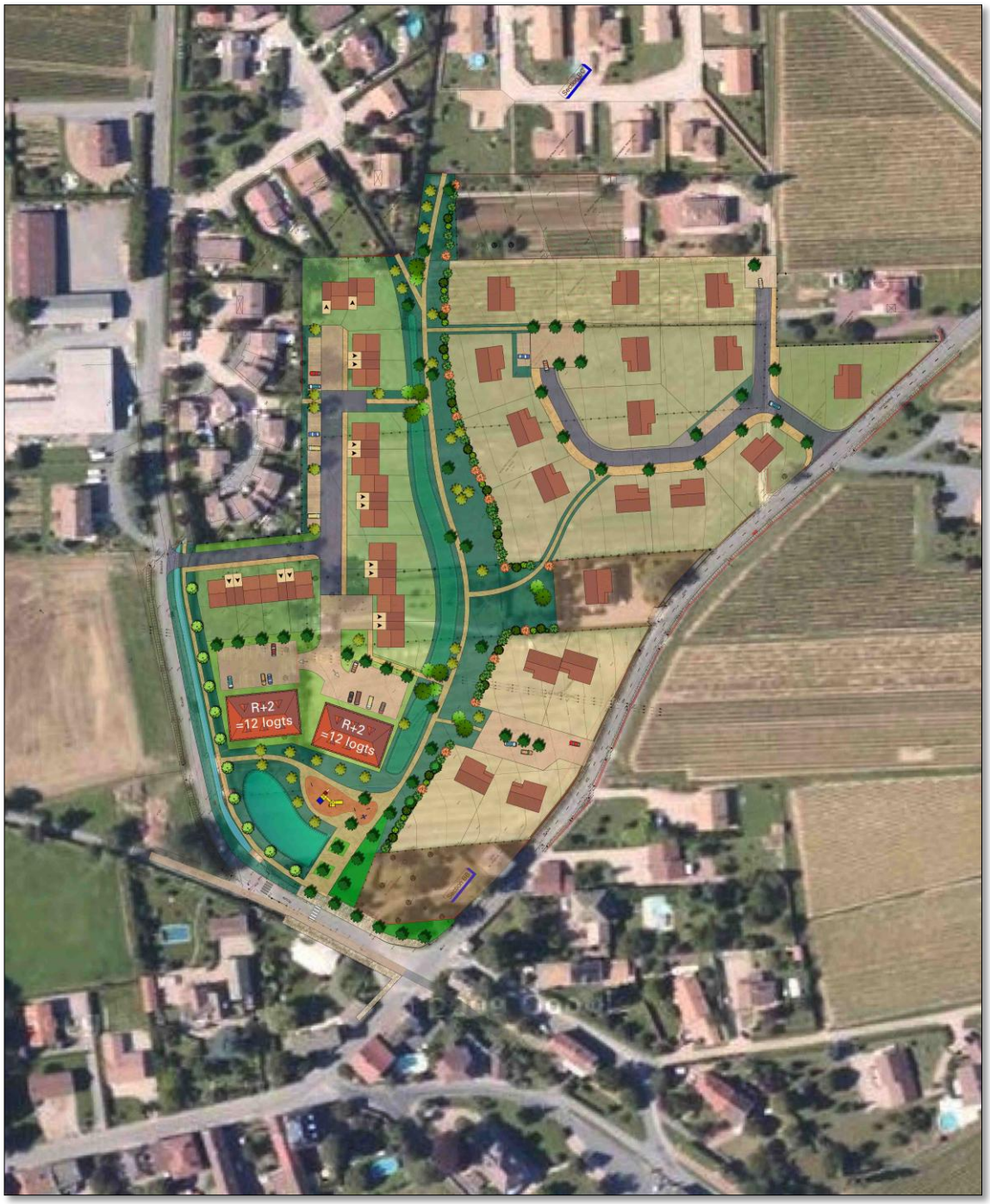
Le projet pourra admettre jusqu'à **7 000 m2** de surface de plancher pour du logement.

La densité cible

Est retenue une densité moyenne de 15 logt/ha.

Les formes de logements

Il est imaginé pour le secteur une répartition quasi équitable des 3 formes de logements : maisons individuelles, pavillonnaire groupés / logements intermédiaires et petits collectifs.



L'image ci-dessus extraite du dossier de création n'est qu'un scénario possible. Elle n'avait pas pour vocation d'être le plan de masse de la zone, mais d'illustrer les grands principes d'organisation qui devraient être mis en œuvre dans le cadre de l'aménagement de la ZAC.

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

L'aménagement a été confié au groupement OPACSAONE ET LOIRE/ SARL CHAMBAUD Architectes par la voie d'une concession d'aménagement (délibération du 6 mai 2014).
Le groupement OPACSAONE ET LOIRE/ SARL CHAMBAUD Architectes Concessionnaire a donc été chargé d'acquérir les terrains nécessaires à l'aménagement sur l'emprise de la ZAC. Il doit également réaliser les travaux de viabilisation et commercialiser les terrains rendus constructibles. Après contact des propriétaires, les différentes démarches d'acquisition à l'amiable (rencontres, propositions écrites, réunion en mairie) n'ayant abouti que très partiellement et les acquisitions déjà réalisées ne permettant pas le démarrage du projet, le concessionnaire a demandé en 2015 à la commune de solliciter la déclaration d'utilité publique au bénéfice du concessionnaire. La procédure de DUP a été établie en date du 03 Juillet 2017.

À l'occasion de la mise en œuvre du dossier de DUP, la notice explicative et justificative fait apparaître le projet étudié par le concessionnaire en accord avec les éléments de principe du dossier de création.



Projet OPAC de Saone et Loire/Cabinet Chambaud – Notice relative à la DUP

En termes de production de logement, le projet prévoit :

- 19 maisons individuelles (terrains à bâtir)
- 10 à 12 logements groupés en accession à la propriété
- 27 à 30 logements collectifs (18 à 20 logements intermédiaires en accession à la propriété et 9 à 10 logements intermédiaires locatifs)

Soit 56 à 61 logements en tout.

Le projet s'organise autour d'une colonne vertébrale verte Nord/Sud, élément structurant de l'aménagement qui unit et sépare un secteur Est moins dense dédié aux constructions individuelles et un secteur Ouest accueillant des formes de logements plus collectifs et groupé

La ZAC aujourd'hui

La Déclaration d'Utilité Publique ayant permis aujourd'hui l'acquisition de l'ensemble des terrains nécessaire à la réalisation du projet envisagé par le concessionnaire et en parfaite cohérence avec le dossier de création, l'enjeu pour la commune est donc d'ouvrir à l'urbanisation la zone concernée par le projet.

III.B. JUSTIFICATION DE L'UTILITE DE L'OUVERTURE DE LA ZONE

L'analyse du PLU a montré que celui-ci avait largement prévu des espaces de développement mais en grande partie sous forme de zone « À Urbaniser » non ouverte à l'urbanisation en accord avec l'objectif de maitrise de l'ouverture des zones « AU ». Il y a ainsi 11,8 hectares répartis dans 4 zones 2AU. Le PLU ne prévoyait qu'une seule zone 1AU ouverte à l'urbanisation et qui est aménagée et construite depuis longtemps.

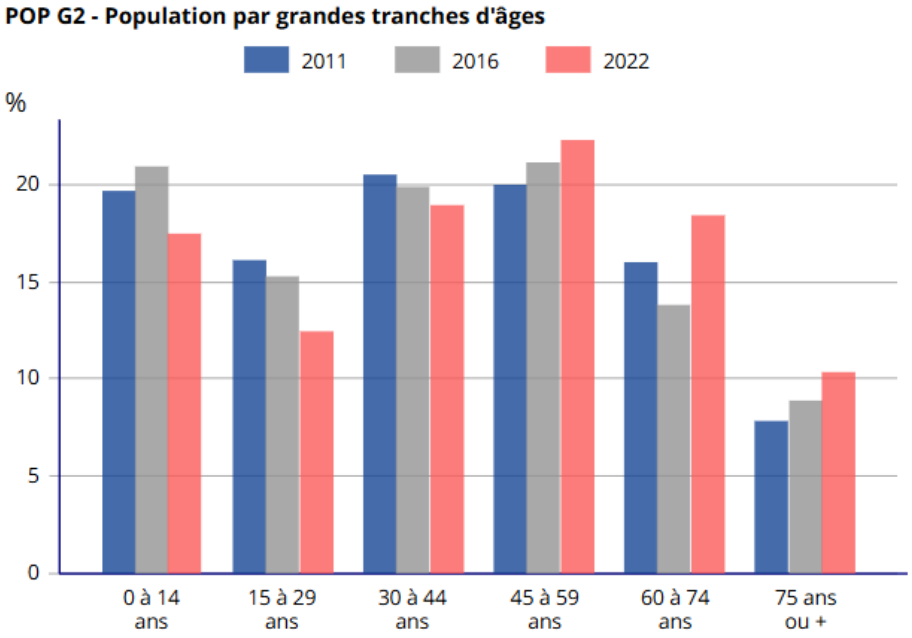
Cette traduction règlementaire a eu deux conséquences :

Elle a freiné le développement potentiel de la commune et, après une forte croissance entre 2011 et 2016 (+2,2% annuel), qui avait permis d'atteindre l'objectif de population prévu au PADD (soit 2000 habitants). Depuis, on constate une décroissance (- 1,4% annuel) de sorte que le niveau de population de la commune est aujourd'hui plus d'une centaine d'habitants en dessous de ce que le PADD prévoyait pour 2014.

Population et densité	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Population	1 413	1 457	1 558	1 522	1 620	1 719	1 824	2 034	1 865
Densité moyenne (hab/km²)	130,2	134,3	143,6	140,3	149,3	158,4	168,1	187,5	171,9

Données INSEE

À terme, ce ralentissement peut poser problème dans le sens où il semble entrainer un vieillissement de la population (entre 2011 et 2022, la tranche d'âge des plus de 60 ans a augmenté de 103 personnes, et celle des moins de 15 ans a perdu 33 personnes).



Données INSEE

La limitation des zones AU ouvertes à l'urbanisation a freiné la diversification des formes d'habitat qu'il est plus facile de programmer dans des opérations d'ensemble que dans le cadre d'un développement dans les « dents creuses ».

La commune, qui était consciente de ces dangers, a d'ailleurs créé en 2013 la ZAC des Jyrondelles dont le périmètre est, presque, celui de la zone 2AU. Le but de cette ZAC était la création d'une soixante-dizaine de logements de type différents (collectifs, intermédiaires et individuels).

Toutefois, pour des raisons de « dureté » foncière aujourd'hui levées, la ZAC n'a pas pu voir jusqu'à présent un début d'aménagement.

La mise en œuvre de l'aménagement de la ZAC devrait permettre à la commune dans les années à venir de retrouver un dynamisme démographique dans une optique de mixité générationnelle et sociale du fait de la diversité au niveau de la typologie des logements envisagée.

III.C. FAISABILITE OPERATIONNELLE DE LA ZONE 2AU

Le choix de cette zone 2AU parmi les quatre actuellement dessinées au plan de zonage est lié au fait que les obstacles fonciers ont été levés et que l'aménagement de la ZAC pourra donc être mis en œuvre rapidement.

Au niveau de la voirie automobile, la zone est desservie deux rues : la route Blanche à l'Ouest et la route des Jyrondelles à l'Est.

Au niveau de la desserte en eau potable, un réseau (de diamètre 100) passe sous la rue Blanche, et un réseau (de diamètre 125) passe sous la rue des Jyrondelles.
La desserte à l'intérieur du périmètre de la ZAC est prévue dans le cadre de son aménagement à partir de ces deux réseaux. Le projet d'aménagement de la ZAC prévoit la création des extensions de réseau à partir des réseaux existants Route des Jyrondelles et Route Blanche et la réalisation d'un branchement par lot à bâtir. Deux poteaux incendie seront installés.

Au niveau de la desserte en assainissement eaux usées, un réseau collectif en séparatif passe à l'Ouest sous la route Blanche.

La desserte à l'intérieur du périmètre de la ZAC est prévue dans le cadre de son aménagement en direction du réseau existant sous la route Blanche. Le projet d'aménagement de la ZAC prévoit la création d'un réseau en PVC Ø200 et la réalisation d'un branchement par lot à bâtir.

La station d'épuration est conçue pour une capacité de 4 500 EH et est en capacité de traiter les eaux usées du futur quartier.

Au niveau de la desserte en assainissement eaux pluviales, le projet de ZAC prévoit plusieurs bassins de rétention pour assurer le traitement des eaux pluviales avant rejet dans le fossé qui borde la route Blanche. Le projet d'aménagement de la ZAC prévoit la création d'un réseau et la réalisation d'un branchement par lot à bâtir et la création de plusieurs bassins de rétention permettant la gestion des eaux pluviales et leur régulation

Enfin, la zone est desservie **par le réseau électrique et par un réseau gaz**.
Le projet d'aménagement prévoit l'enfouissement de la ligne haute tension surplombant le terrain.

III.D. ABSENCE D'ÉTUDE PRÉALABLE AGRICOLE

Conformément à l'article D.112-1-18 du Code rural et de la pêche maritime, **la réalisation d'une étude préalable agricole est subordonnée à la réunion de trois conditions cumulatives.**

La première condition concerne les **projets soumis à étude d'impact systématique au titre de l'article R.122-2 du Code de l'environnement**. En l'espèce, **cette condition n'est pas remplie** dès lors que le projet ne porte pas sur une unité foncière supérieure à 10 hectares et que son emprise au sol demeure inférieure au seuil réglementaire de 40 000 m².

La deuxième condition suppose **l'existence d'une activité agricole** effective sur l'emprise définitive du projet. Or, les parcelles concernées sont **classées en zone 2AU depuis l'approbation du PLU** en 2007, traduisant leur vocation à être urbanisées à moyen terme. Par ailleurs, **la déclaration d'utilité publique prononcée en 2017 a permis leur acquisition par l'OPAC** en vue de la réalisation d'une opération d'habitat. Depuis la maîtrise foncière complète du secteur, **toute activité agricole a cessé sur les terrains concernés.**

La troisième condition porte sur le **dépassement du seuil départemental de consommation d'espaces agricoles (AOP).** Cette **condition est remplie**, le projet impactant une surface classée en AOP viticole d'environ 10 030 m², soit plus d'un hectare.

Ainsi, les **trois conditions prévues par l'article D.112-1-18 du Code rural et de la pêche maritime n'étant pas réunies** de manière cumulative, la réalisation d'une **étude préalable agricole n'est pas requise** dans le cadre du présent projet.

III.E. RAPPORT À LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE ET AUX DOCUMENTS HIÉRARCHIQUEMENT SUPÉRIEURS

Le PLHi Mâconnais-Beaujolais Agglomération

L'objectif défini dans le PLHi pour la commune de Prissé sur la période 2019-2025 correspond en la production de 55 logements.
Depuis 2019 à aujourd'hui, selon le registre des permis de construire de la commune, c'est 50 logements qui ont déjà été créés et/ou acceptés. En ce sens, en relation avec l'enveloppe de production donnée, l'objectif de production de logement, sur la période donnée, a été respecté.

A noté, par ailleurs, que la ZAC des « Jyrondelles » est identifiée dans le PLHi comme un potentiel à urbaniser sur le « court terme (2020-2022) ».
De toute manière, dans une logique de temporalité, en lien avec la présente procédure et l'instruction de Permis de Construire du secteur, les premiers travaux de l'opération, au plus tôt, ne s'amorceront pas avant 2027, et cela, ne concernera que la réalisation d'un petit nombre de logements.
En ce sens, aucune production de logements concernera l'échéance du PLHi actuellement en vigueur. Les autres s'effectueront sur l'échéance du prochain PLHi.

Le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) de Mâconnais Beaujolais Agglomération pour la période 2019-2025, prorogé jusqu'en 2027, fixe des objectifs de production de logements à l'échelle du territoire intercommunal. Pour le pôle périurbain Ouest, regroupant les communes de La Roche-Vineuse, Prissé, Chevagny-les-Chevrières et Berzé-le-Ville, le PLH prévoit notamment la réalisation d'environ 11 logements locatifs sociaux sur la période considérée et un objectif global de 10 % de logements locatifs sociaux dans la production de logements.

Depuis le début du PLHi en 2019, la commune de Prissé a contribué à cet objectif par la réalisation de 17 logements type PSLA vendus. Il s'agit de logements destinés à l'accession sociale à la propriété, c'est-à-dire à aider des ménages aux revenus modestes ou intermédiaires à devenir propriétaires. Ils ne sont généralement pas considérés comme des logements sociaux locatifs mais sont souvent construits et commercialisés par des organismes du logement social ou des coopératives d'habitation, et ils s'adressent à des ménages respectant des plafonds de ressources similaires à ceux de certains dispositifs sociaux.

Dans une logique de compatibilité avec les objectifs du PLHi, conformément aux dispositions de l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme, la présente modification du PLU intègrera des dispositions visant à favoriser la production de logements locatifs sociaux. Ainsi, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) encadrant le secteur 1AUzac prévoira, au sein de ses prescriptions écrites, qu'environ 10 % des logements réalisés dans le cadre de l'opération soient consacrés au logement social.

Cette disposition permet de conforter les objectifs fixés par le PLH et de garantir que le développement résidentiel envisagé sur ce secteur participe à l'effort de diversification de l'offre de logements et de mixité sociale porté par la collectivité.

Les objectifs du SCoT Mâconnais Sud Bourgogne

L'objectif, ici, est d'entrevoir la compatibilité avec le Document d'Objectifs et d'Orientations (DOO), et ce, particulièrement sur la production de logements, la densité et la consommation d'espaces.

	Besoins en logements 2021-2041
CA Mâconnais Beaujolais Agglomération	**7 125**
Mâconnais Centre	**4 745**
dont Ville de Mâcon	*3 885*
Mâconnais Nord	**1 120**
dont Azé	*85*
dont Prissé/La Roche-Vineuse	*310*
Mâconnais Sud	**1 260**
dont La Chapelle-de-Guinchay	*345*
dont Romanèche-Thorins	*100*

Le SCoT identifie la commune de Prissé en binôme avec celle de La Roche Vineuse. Sur une période de 20 ans, de 2021 à 2041, ces dernières auraient la possibilité de créer 310 nouveaux logements, dont 1/3 sur le bâti existant. Si nous effectuons une répartition par rapport au poids démographique, 55% de la production de logements serait attribué à Prissé, soit la création de 170 nouveaux logements. Cela correspond à 56 logements produits dans le bâti existant et 114 construits ex nihilo.
Comme entrevu précédemment, la commune, sur l'échéance 2021-2025, a réalisé 2 logements dans le bâti existant et 42 logements construits ex nihilo.
En lien avec un objectif de création de 170 logements, la commune aurait encore la possibilité de produire 133 logements à horizon 2041, dont 54 dans le bâti existant et 72 ex nihilo.
L'objectif de production de logements établis dans le SCoT est compatible avec l'ouverture à l'urbanisation de l'intégralité de la zone régie par la ZAC des « Jyrondelles » (environ 70 logements).

De même, au regard du taux de croissance démographique moyen annuel de 0,5 % attribué aux « Villages du Mâconnais », et en tenant compte de l'évolution de la taille des ménages, il est possible d'estimer de manière théorique les besoins en production de logements à l'horizon 2041 pour la commune.
En 2022, la commune comptait 1 865 habitants. En appliquant le taux de croissance démographique précité, la population communale atteindrait environ 2 050 habitants à l'horizon 2041.
Par ailleurs, la taille moyenne des ménages, en diminution constante, pourrait se stabiliser de manière prudente autour de 2,1 personnes par ménage en 2041. Dans cette hypothèse, la commune devrait alors compter environ 976 résidences principales.
Or, le parc de logements se compose actuellement de 832 résidences principales. Ainsi, afin de répondre à l'objectif de croissance démographique fixé par le SCoT, il conviendrait théoriquement de produire environ 144 logements sur la période 2023-2041. Sur la période 2021-2025, ce sont 44 logements qui ont été effectués. Il resterait, ainsi, une enveloppe de production de 100 logements à horizon 2041. L'enveloppe d'environ 70 logements prévue au sein du programme de la ZAC s'inscrit ainsi pleinement dans les objectifs fixés par le SCoT.

Armature territoriale…	…et communes concernées	Objectif de densité (en logements par hectare)
Polarité urbaine de Mâcon	Ville de Mâcon	35 lgts/ha
	Charnay Lès Mâcon, Sancé, Saint-Laurent-sur-Saône	30 lgts/ha
	Chaintré, Crêches-sur-Saône, Hurigny, Saint-Martin-Belle-Roche, Senozan, Varennes-lès-Mâcon, Vinzelles	20 lgts/ha
Pôles intermédiaires	Tournus et Cluny	20 lgts/ha
Pôles secondaires	La Chapelle-de-Guinchay, Lugny, Matour et Tramayes	15 lgts/ha
Pôles de proximité	Azé, Dompierre-les-Ormes, Romanèche-Thorins, Salornay-sur-Guye, Viré-Fleurville, Joncy, La Guiche, Pierreclos, Prissé-La Roche-Vineuse	15 lgts/ha
Villages	Le reste du territoire	12 lgts/ha

La densité retenue pour la commune est fixée à 15 logements par hectare, à l'image du dossier de création de la ZAC. La densité du programme de la ZAC est ainsi compatible avec les prescriptions du SCoT. En cohérence avec l'avancement du projet et l'OAP élaborée, le programme d'aménagement de la ZAC devra toutefois respecter une densité minimale de 15 logements par hectare.

EPCI concerné	Plafond de consommation d'espaces 2021-2031	Plafond d'artificialisation 2031-2041
CA Mâconnais Beaujolais Agglomération	82 ha	66 ha
CC du Clunisois	22,5 ha	19 ha
CC Mâconnais - Tournugeois	26,5 ha	22 ha
CC Saint Cyr Mère Boitier entre Charolais et Mâconnais	14 ha	12 ha
TOTAL	**145 ha**	**120 ha**

Quant à la consommation d'ENAF, nous n'avons pas de chiffre précis sur la commune mais seulement une enveloppe dédiée à la Communauté d'Agglomération Mâconnais Beaujolais plafonnée à 82 ha, pour de l'habitat exclusivement, sur la période 2021-2031 et de 66 ha sur la période 2031-2041.

Rappel du PADD

Le PADD fixe des ambitions de réduction de l'artificialisation des sols :
- En visant une réduction de 45% des rythmes de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031 ;
- En intensifiant le rythme de réduction de l'artificialisation entre 2031 et 2041, l'objectif étant de tendre vers une trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » en 2050.

Plafonds d'artificialisation à l'échelle du SCOT :

	Plafond de consommation d'espace 2021-2031	Plafond de consommation d'espace 2031-2041
Habitat	145 ha	120 ha
Economie (hors bâti agricole et ENR)	80 ha	65 ha
Equipements	20 ha	15 ha
TOTAL	**245**	**200 ha**
Réduction par rapport à la période 2011-2021	**- 45%**	**- 55%**

En cohérence avec l'objectif du PAS du SCoT visant une réduction de 45 % des rythmes de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2011-2021, correspondant à une enveloppe de 5,8 ha, la commune disposerait d'une enveloppe de consommation foncière estimée à environ 3,19 ha pour la période 2021-2031.
Dans l'objectif d'accentuer la trajectoire de réduction de l'artificialisation entre 2031 et 2041, en s'inscrivant dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, il est prévu prévoir une réduction de 55 % du rythme de consommation observé sur la période 2011-2021. Cette hypothèse conduirait à une enveloppe de consommation foncière d'environ 2,61 ha pour la période 2031-2041.
Ainsi, sur l'ensemble de la période 2021-2041, la commune pourrait disposer d'une enveloppe globale de consommation foncière de l'ordre de 5,8 ha.
Selon le portail de l'artificialisation des sols, la consommation foncière pour toutes fonctions confondues s'élève à 0,9 ha sur les années 2021 et 2022. Par conséquent, il resterait 4,9 ha de consommation foncière disponible pour la période 2023-2041.
Bien qu'il s'agisse d'une approche théorique, dans la mesure où la répartition à l'échelle des communes n'a pas été formellement définie, la consommation foncière liée à la réalisation du programme de la ZAC (3,72 ha) est compatible avec l'ensemble des critères du SCoT. De plus, selon l'approche mathématique, la commune disposerait encore de 2,08 ha à horizon 2041.

En cohérence avec l'objectif de diversification du parc de logements inscrit dans le PADD du SCoT, le programme d'aménagement de la ZAC s'inscrira pleinement en compatibilité avec ce dernier et contribuera à conforter les parcours résidentiels au sein du parc de logements communal. À ce titre, le programme de la ZAC prévoit la réalisation d'une diversité de typologies de logements, comprenant de l'habitat individuel, de l'individuel groupé, ainsi que des formes intermédiaires et collectives. De même, l'OAP prévoit, au sein de l'opération, la réalisation de 10% de logements sociaux.

III.F. CONCLUSION

En conclusion, en accord avec le projet de développement tel qu'il est prévu dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune, c'est à dire pour retrouver une dynamique de croissance de la population et pour répondre au besoin de créer une offre en logement plus maitrisée de celle qui est liée au « dents creuses » et « divisions parcellaires », il apparaît nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU au lieu-dit « Les Jyrondelles » qui est celles des 4 existantes dont la faisabilité semble la plus opérationnelle du fait de l'existence d'une ZAC.

Chapitre IV.

Modification du plan de zonage, de l'OAP de la zone AU et du règlement

4



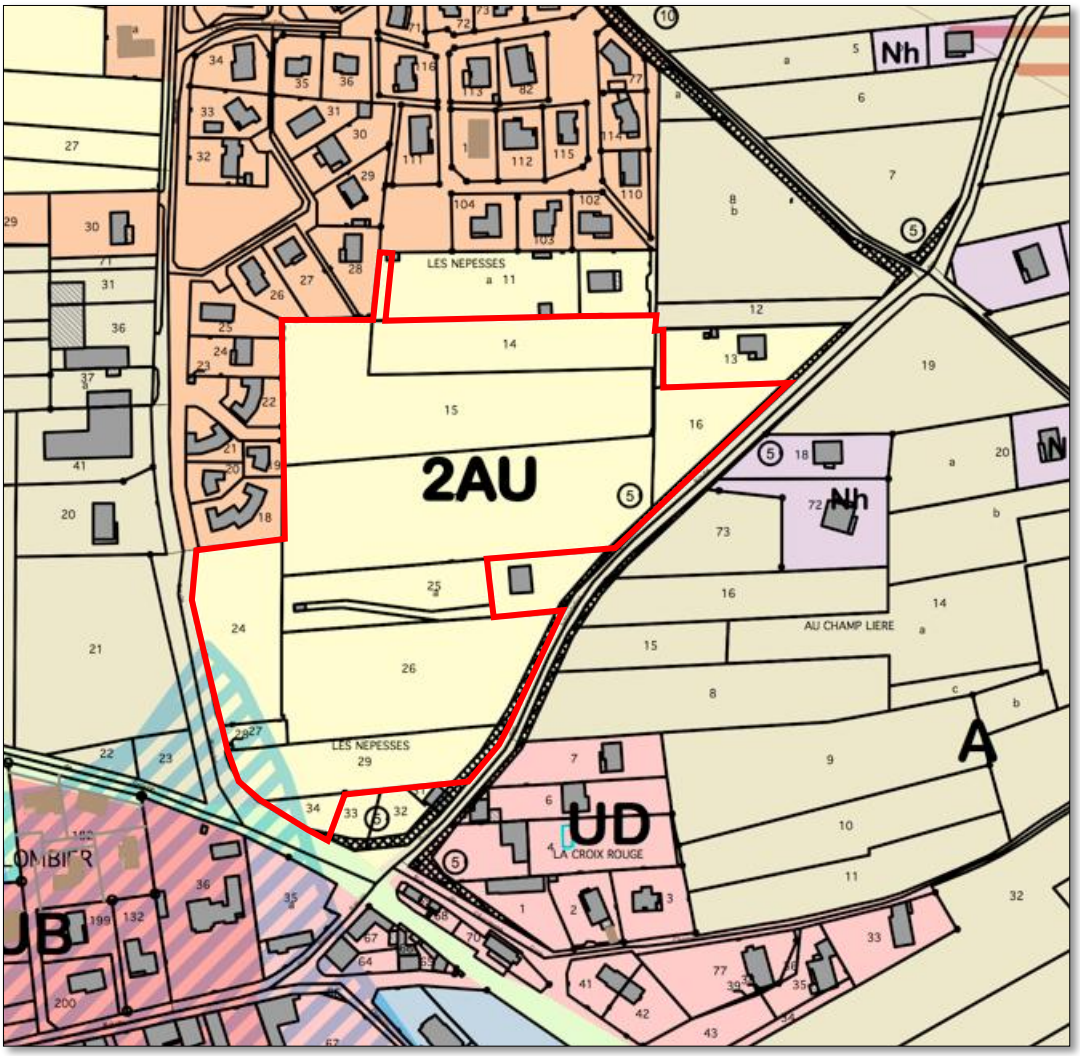
IV.A. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

Pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, il convient donc de la reclasser en zone 1AU. Zone ainsi définie dans le règlement du PLU :

« Ces zones comprennent des terrains insuffisamment équipés, destinés à recevoir un développement organisé de l'urbanisation sous forme d'habitat individuel.

Dans cette zone, l'urbanisation est possible immédiatement à condition que l'opération s'inscrive dans un schéma d'organisation d'ensemble. »

Toutefois, comme on l'a vu plus haut, la zone 2AU actuelle ne correspond pas exactement au périmètre de la ZAC.



Extrait du plan de zonage - Le périmètre opérationnel de la ZAC est donné par le trait rouge

L'étude de la ZAC avait abouti à un scénario s'inscrivant dans le périmètre de la création de ZAC, à l'exception d'une toute petite partie de parcelle dont l'aménagement pouvait rester à l'initiative du propriétaire.

Évolution du zonage

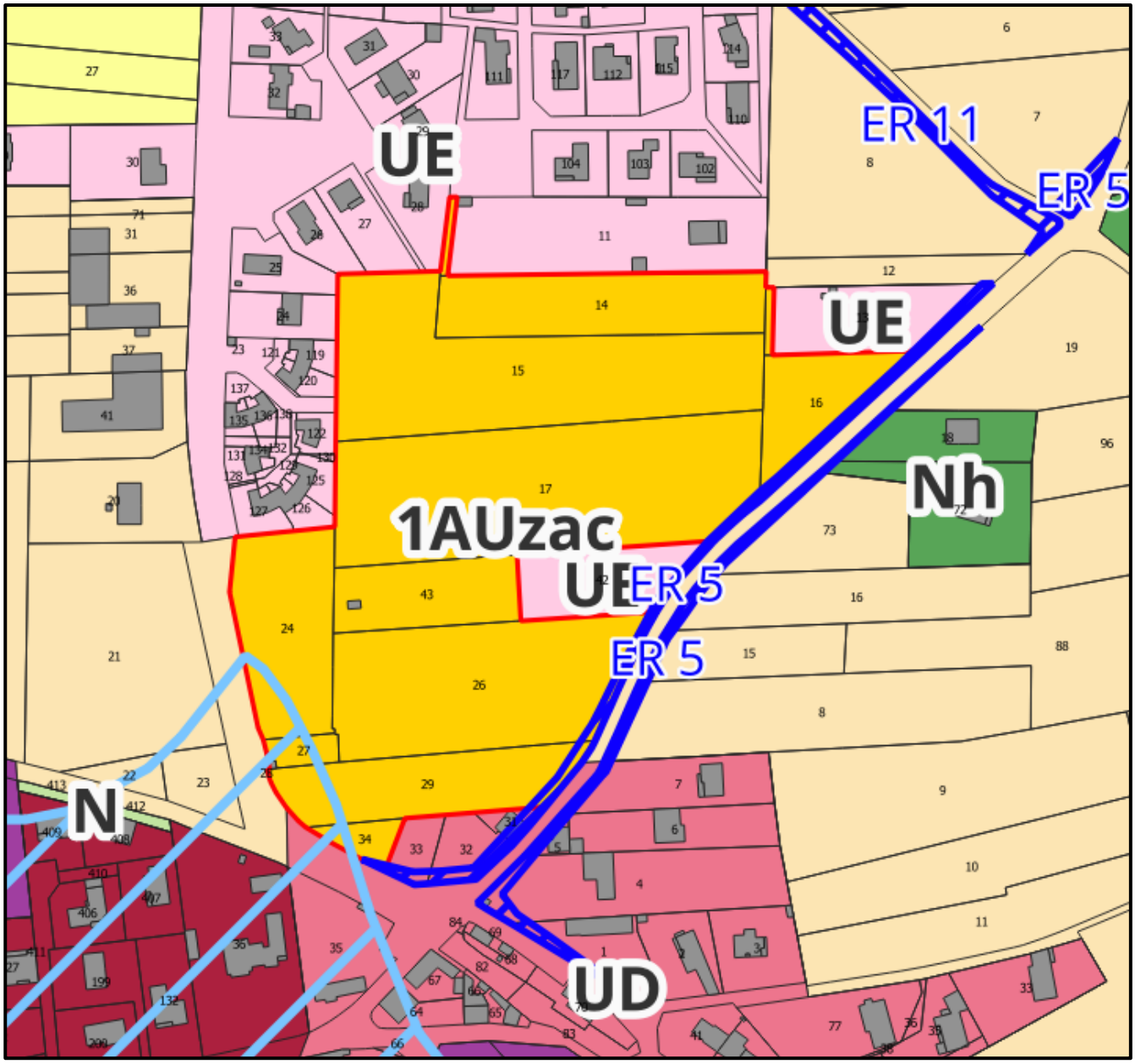
L'ouverture à l'urbanisation de la zone **2AU**, liée à la volonté de réaliser la ZAC consiste donc à reclasser les terrains dans le périmètre de la ZAC en **1AU** (indicé ZAC pour pouvoir prendre en compte dans le règlement des prescriptions particulières).

Ce faisant, il reste quatre petits secteurs hors ZAC qui n'ont pas particulièrement vocation à rester en zone **2AU**.

Ces secteurs ont été écartés car déjà construits en partie et pouvant donc présenter une forte dureté foncière. Ils appartiennent de fait au tissu urbain de Prissé et participeront du nouvel espace urbanisé par la réalisation de la ZAC. Un classement en zone « **U** » est donc tout à fait logique :

Pour les trois parcelles au Nord, le classement sera de type **UE** (tissu urbain pavillonnaire) en cohérence à la fois avec le tissu existant et le scénario de la ZAC (qui prévoit le logement collectif plutôt sur le secteur Ouest.

Pour la parcelle au sud, le classement sera de type **UD** (tissu urbain plus ancien et plus dense : zone d'habitat collectif et individuel) en cohérence avec le tissu existant.



Nouveau zonage après modification

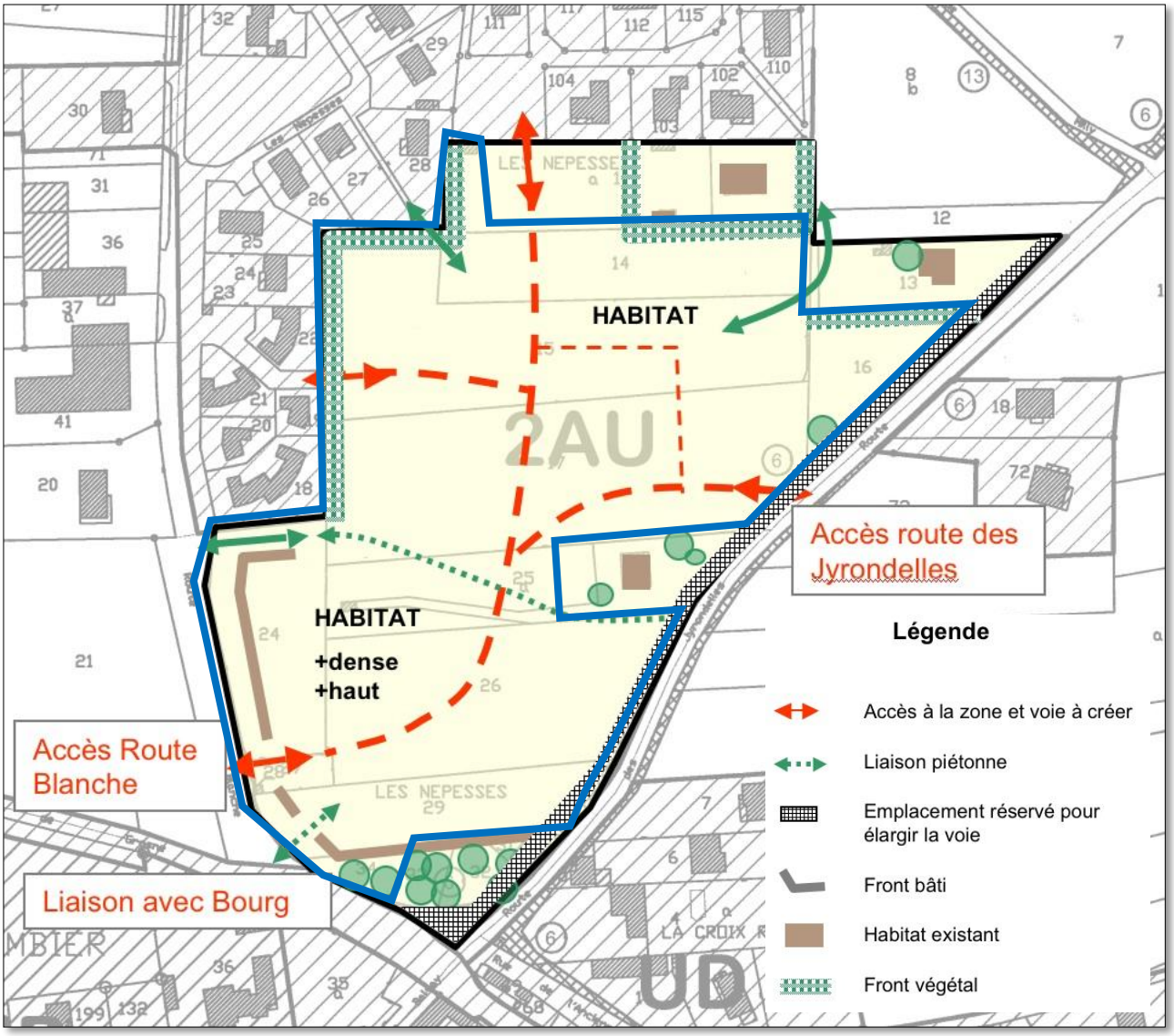
IV.B. EVOLUTION DE L'OAP

La zone 2AU fait déjà l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui doit évoluer :

D'une part, pour prendre en compte le périmètre de la zone **1AUzac** qui n'est pas celui de la zone **2AU** ;

D'autre part, pour l'adapter au projet d'aménagement de la ZAC dont les principes sont proches, mais pas tout à fait identique.

L'OAP du PLU de 2007 est traduite schématiquement de la manière suivante.



Extrait du cahier des OAP - Le périmètre de la ZAC est donné par le trait bleu

Au vu de l'incertitude de la localisation des premiers aménagements, étape qui se fera de manière opportuniste quant à l'acquisition de terrains par des promoteurs, aucun phasage ne sera établi dans l'OAP régissant le secteur.

L'investissement de la zone va se faire dans le cadre d'une concession de ZAC qui permet d'avoir une maitrise de l'aménagement dans le cadre du bilan annuel obligatoire de la ZAC. Il y a, ainsi, une maitrise de la collectivité quant à l'aménagement du secteur.

Dans le cadre de l'application de la séquence ERC, le projet initialement prévu par la commune et l'aménageur a été revu pour prendre en compte les enjeux environnementaux identifiés sur le terrain et limiter les incidences sur l'environnement. La version finale de l'OAP reflète ainsi l'application de cette séquence.

La première version de l'OAP s'établissait de la manière suivante :

OAP

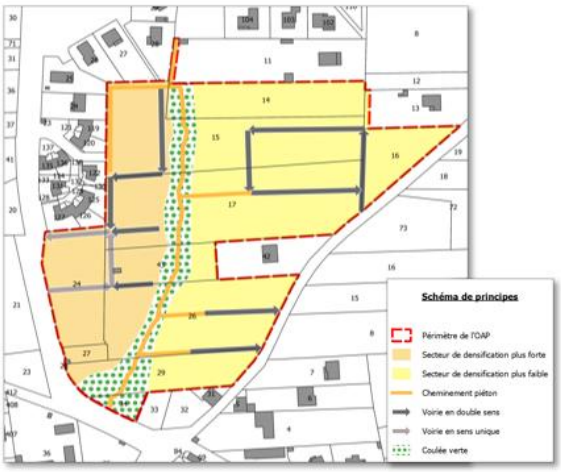
SECTEUR « ZAC »

Données clés
- Surface : 3,72 ha
- Densité cible : 16 logt/ha en moyenne
- Typologie des logements : Individuel, groupé et collectif

Éléments environnementaux
- Site viticole
- Secteurs naturels et prairies
- Cultures agricoles
- Jardin et parc
- Arbres isolés et haies arbustives

Réseaux
- Assainissement : Secteur à raccorder en périphérie au réseau d'assainissement collectif en séparatif.
- Eaux pluviales : R.A.S
- Eau potable : R.A.S
- Électricité : R.A.S





Grands principes de développement

- Aménagement : Le secteur pourra être aménagé au fur et à mesure de la réalisation des équipements ;
- Densité : Le secteur Ouest représentera une densité plus forte que le secteur Est ;
- Typologie des bâtiments : 19 individuels, 10 à 12 groupés et 27 à 30 collectifs
- Accès : La voirie interne correspondra à des voiries en double sens et une en sens unique sur la façade Ouest. Pour le système de desserte se référer au schéma ;
- Cheminement piéton : Un cheminement piéton prendra place sur la coulée verte, et des connexions entre cette dernière et la voirie interne devront être effectuées (voir schéma) ;
- Continuités écologiques : Une coulée verte du Nord au Sud devra être aménagée sur le centre du secteur pour relier les trames vertes des deux ensembles urbanisés au Sud et au Nord (voir schéma). Elle sera l'élément fort du paysage interne au futur quartier.

Première version de l'OAP, du dossier de 2024 ayant fait l'objet d'une saisine de l'AE

À la suite de l'application de la démarche « Éviter – Réduire – Compenser », définie lors de la réalisation de l'évaluation environnementale, l'OAP a évolué de la manière suivante :

OAP
SECTEUR « ZAC »





Données clés
- Surface : 3,72 ha
- Densité minimale : 15 logt/ha minimum
- Typologie des logements : Individuel, groupé et collectif/intermédiaire

Éléments environnementaux et paysagers

Occupation des sols :
- Terrains correspondant à d'anciennes cultures, vignes et jardins aujourd'hui disparus
- La partie basse correspond à d'anciens jardins encore visibles sur la photo-aérienne de 2000-2005, désormais à l'abandon (parcelle fauchée avec quelques petits secteurs de friche

Cycle de l'eau :
- Un écoulement d'eau probablement issu d'une source circule dans le bas de la parcelle entre l'ancienne parcelle de vigne et les anciens jardins. Il alimente un creux d'eau situé dans la partie basse et circule en partie dans un ouvrage maçonné ancien. Il rejoint de manière enterrée un cours d'eau situé entre la parcelle et la route dans le bas de la parcelle. Il n'y a pas de cours d'eau au sens de la loi sur l'eau sur le périmètre.
- La topographie prononcée et la présence d'habitations en contrebas **appellent la plus grande vigilance** quant à la gestion des eaux pluviales. La stagnation de l'eau dans la partie basse au-dessus des habitations avec la présence de végétation caractéristique des zones humides (cariçaie), atteste d'une alimentation en eau régulière.

Continuités écologiques - biodiversité
- Le site présente une zone humide dans la partie basse déterminée par la végétation et confirmée par des sondages pédologiques. La végétation est dominée par les Carex.
- Dans la partie basse (anciens jardins à l'Ouest), les milieux s'apparentent à de la prairie de fauche.
- A l'extrême sud du site on note un secteur fauché entouré de haie qui abrite une espèce rare dans le département de Saône et Loire et dont le statut est quasi-menacé en Bourgogne Franche-Comté : le Sison amomum
- Sur la côte, les terrains autrefois occupés par la vigne sont en partie dénudés.
- On note la présence de quelques arbres remarquables dont un saule présentant un diamètre supérieur à 1m. Ses potentialités pour la faune sont fortes du fait de son envergure et la présence de lierre.

OAP
SECTEUR « ZAC »

Continuités écologiques – biodiversité (suite)
- Le site abrite plusieurs espèces protégées notamment le Triton palmé dans le creux d'eau, des oiseaux dont un est en liste rouge vulnérable en bourgogne (Serin cini,). On note également la fréquentation du site par le Verdier d'Europe et le Chardonneret élégant et sa fréquentation par les chiroptères (chauves souris) est probable. Le Saule pourrait constituer un gîte pour ces espèces. La préservation de la zone humide, de la trame arborée et du creux d'eau constitue un enjeu important pour ces espèces.
- Hormis les aspects liés à la zone humide est aux petits cours d'eau en aval du site, la contribution du site aux continuités écologiques communales est faible.

Risques naturels/gestion des eaux pluviales :
- Le site est particulièrement sensible au ruissellement de versant (atlas des zones inondables de la Petite Grosne) et la partie basse présente une sensibilité au débordement de cours d'eau pour les petits cours d'eau).

Paysage:
- La situation du site en versant lui confère une sensibilité paysagère importante dans le cadre d'un aménagement futur avec un enjeu fort d'intégration paysagère et architecturale des bâtiments à venir.
- Un muret en pierre sèche est présent en amont de la parcelle qui constitue un élément de patrimoine vernaculaire à préserver.

Réseaux
- Assainissement : Secteur à raccorder en périphérie au réseau d'assainissement collectif en séparatif.
- Eaux pluviales : enjeu fort de maîtrise de l'imperméabilisation et de gestion des eaux pluviales.
- Eau potable : R.A.S
- Électricité : R.A.S

Concernant les dispositions relatives à l'assainissement collectif et aux eaux pluviales, il convient de se référer au règlement du service public d'assainissement collectif et eaux pluviales urbaines de Maconnais Beaujolais Agglomération



OAP
SECTEUR « ZAC »

Grands principes de développement

Aménagement et phasage :
- Le secteur pourra être aménagé au fur et à mesure de la réalisation des équipements.
- L'opération reposera sur un phasage lié à un objectif de production moyenne d'environ 10 logements par an.

Densité :
- Le secteur Ouest représentera une densité plus forte que le secteur Est.

Typologie des bâtiments :
- 18 à 20 individuels, 10 à 14 groupés et 32 à 42 collectifs/intermédiaires.
- Hauteur R+1 maximum pour logement individuels, groupés et intermédiaires.
- Hauteur R+2 maximum pour les logements collectifs.
- 10% de la production de logements seront des logements sociaux.

Accès :
- La voirie interne correspondra à des voiries en double sens et à un système de bouclage en grande partie en sens unique sur la façade Nord-Est. Par ailleurs, la sortie du système de boucle ainsi que l'accès au chemin existant correspondront à une voirie en double sens. Pour le système de desserte se référer au schéma.

Cheminement piéton :
- Une continuité piétonne centrale devra être aménagée afin de relier les secteurs d'habitat existants, au Nord, à ceux situés au Sud.
- Les voiries internes devront disposer de cheminements piétons.

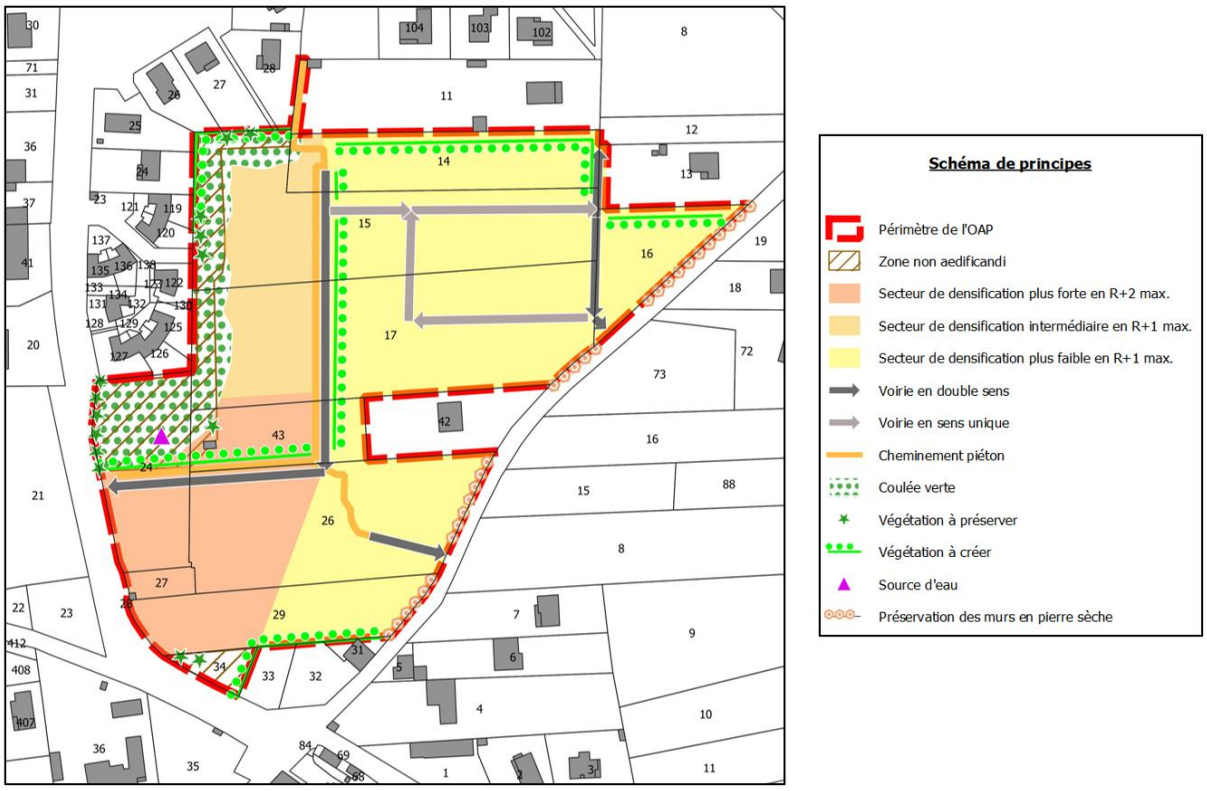
Continuités écologiques :
- Des secteurs non aedificandi sont définis à l'ouest du site et au Sud afin de préserver les enjeux écologiques et la fonctionnalité hydraulique du site : la zone humide ainsi que la mare et son alimentation en eau, la partie sud abritant l'espèce végétale remarquable ne pourront être aménagé. Ces secteurs correspondront à des espaces communs, non aménagés.
- Les arbres repérés sur la carte des enjeux sont à protéger.
- Les circulations d'eau et le creux d'eau dans la zone non aedificandi ne doivent pas être altérés, dans cet objectif ils sont intégrés dans un espace collectif en pleine terre et planté.
- Afin de conforter les continuités écologiques sur le site, favoriser la présence de la faune et limiter le ruissellement, un réseau de haies sera planté, autour du site et de manière perpendiculaire à la pente, le long des cheminements et voies d'accès.

Paysage et espace collectif :
- L'intégration dans la pente du bâti et la qualité architecturale seront recherchées.
- Afin de favoriser une insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement, des secteurs de plus ou moins forte densité ont été définis
- Le muret de pierre sèche sera majoritairement préservé (possibilité d'aménagement des accès au secteur).
- Dans une perspective paysagère et écologique, ainsi que dans un objectif de lutte contre les îlots de chaleur, une obligation de plantation est imposée. Celle-ci concerne, a minima, les tracés « Végétation à créer » identifiés sur le schéma de principes d'aménagement. Cette végétation correspond à des haies vives d'espèces mélangées.
- Les espaces collectifs comprennent des espaces plantés en pleine terre et une aire de jeux.
- Il est nécessaire de prévoir la plantation d'un arbre pour deux places de stationnement visiteurs créées.
- De même, au sein des secteurs privatifs, un arbre de moyenne ou de haute tige doit être planté pour chaque tranche de 200 m² de surface en pleine terre.
- Pour le traitement des limites séparatives, des haies vives doivent être créées.

Gestion des eaux pluviales :
- Le secteur de zone humide, localisée en zone non aedificandi, permettra une gestion des eaux de ruissellement.
- Afin de limiter l'imperméabilisation, chaque opération devra comporter une part minimale de 20 % de surface de pleine terre calculée à l'échelle de l'unité foncière faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme. Ces espaces de pleine terre devront être végétalisés.
- Les stationnements visiteurs devront être réalisés en matériaux perméable mis à part pour ceux liés au Personnes à Mobilité Réduite ;
- Les eaux pluviales non polluées seront gérées conformément au règlement du service public d'assainissement collectif et eaux pluviales urbaines de Maconnais Beaujolais Agglomération auquel il convient de référer. Celui ci-privilégie notamment une gestion de manière privilégiée à la parcelle ou à l'unité foncière du projet au plus près du point de chute de la goutte de pluie.

OAP
SECTEUR « ZAC »

Schéma de principes d'aménagement



OAP
SECTEUR « ZAC »

Schéma de principes des secteurs privés et publics



OAP
SECTEUR « ZAC »

Exemple possible d'aménagement du site



RECAPITULATIF DES LOGEMENTS ET TERRAINS A BATIR :

- 19 terrains à batir
- 10 logements individuels groupés
- 08 logements intermédiaires
- 12 logements collectifs sociaux
- 21 logements collectifs classiques

Soit un total de 70 logements

- 40 places de stationnement pour les collectifs
- 9 places de stationnement pour les intermédiaires
- 2 places de stationnements pour chaque individuel sur sa parcelle
- 23 places visiteurs

Soit un total de 130 places de stationnement

- Zone Humide
- Limite zone non constructible
- Zone espèces rares
- Zone inondable
- Murs en pierres à conserver

Définition du logement intermédiaire (habitat intermédiaire) : forme d'habitat située entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, regroupant généralement plusieurs logements superposés et/ou accolés, disposant le plus souvent d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif, avec des parties communes réduites ou absentes.

Dernière version de l'OAP, du dossier de 2026 après application de la séquence ERC

IV.C. EVOLUTION DU RÈGLEMENT

IV.C.1. La ZAC et le règlement de la zone 1AU

Il convient aussi de vérifier que le règlement actuel de la zone 1AU est compatible avec le projet de la ZAC, et éventuellement d'y ajouter des prescriptions particulières pour le secteur spécifique 1AUzac créé pour permettre la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC.

Le règlement de la zone **1AU** prévoit les éléments suivants :

Caractère de la zone

Ces zones comprennent des terrains insuffisamment équipés, destinés à recevoir un développement organisé de l'urbanisation sous forme d'habitat individuel.

Dans cette zone, l'urbanisation est possible immédiatement à condition que l'opération s'inscrive dans un schéma d'organisation d'ensemble.

Les études architecturales et le cahier des charges des lotissements de la zone 1AU devront faire l'objet de recherches particulièrement soignées visant à intégrer ce secteur au paysage environnant.

On ajoutera le paragraphe suivant :

Elle comprend un secteur 1AUzac correspondant au périmètre de la ZAC des « Jyrondelles ».

De même, afin de lever toute ambiguïté et de favoriser la diversification du parc de logements au sein des zones 1AU, et en cohérence avec les objectifs des documents d'urbanisme hiérarchiquement supérieurs ainsi qu'avec le PADD du PLU, le terme « habitat individuel » sera remplacé par « habitat diversifié ».

1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- *Les exploitations agricoles ou forestières,*
- *Les installations et travaux divers non mentionnés à l'article 1AU 2*
- *Les campings et caravanages,*
- *Les carrières.*

Cet article est inchangé.

2 – Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions particulières :

- *Les installations et travaux divers prévus aux articles R 442-2 alinéa a et b du Code de l'Urbanisme.*

À l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension mesurée de l'existant, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- *Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, de commerces ou d'artisanat, de bureau ou de service, ne sont admises que si elles sont réalisées dans le cadre des lotissements ou ensembles de constructions groupées à usage d'habitation,*
- *Les activités non nuisantes,*
- *Les exhaussements et affouillements des sols liés à l'opération,*
- *Les lotissements. Sont autorisés :*
  - *Les lotissements à usage d'habitat*
  - *Les lotissements à usage mixte habitat et, séparément ou ensemble, artisanat, commerce ou bureaux.*
- *La reconstruction à l'identique après sinistre,*
- *L'extension des bâtiments existants.*

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques d'inondation repérés dans l'atlas des zones inondables, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité ou d'être exposé à des nuisances graves. En tout état de cause les planchers bas des bâtiments devront être positionnés hors crue.

Cet article est inchangé.

3 – Accès et voirie

1. *Accès*
   - *Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération.*
   - *Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.*
   - *Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.*
   - *Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.*
2. *Voirie*
   - *Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.*
   - *Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour.*
   - *Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la voirie.*

On modifiera le dernier paragraphe qui dans la cadre du projet de ZAC avec une recherche de densification pourrait être impactant alors que les voiries concernées n'ont pas vocation à accueillir du trafic en transit :

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la voirie. ***Cette règle ne s'applique pas dans le secteur 1AUzac.***

De même, il sera précisé, au deuxième paragraphe relatif à la voirie, que les impasses d'une longueur inférieure à 60 mètres ne nécessitent pas d'aire de retournement, tant au regard du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie que des besoins des engins de collecte, dès lors que les déchets font l'objet de points d'apport centralisés.

4 – Desserte par les réseaux

1. *Eau potable*

- *Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.*
- *Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales pour les seuls usages artisanaux et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine.*
- *Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipé d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.*

2. *Assainissement des eaux usées*

- *Toute construction ou installation à usage d'habitation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.*
- *L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.*

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- *Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.*
- *En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.*
- *Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.*
- *L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.*
- *Il est conseillé, dans un souci de recyclage des eaux pluviales de récupérer les eaux de ruissellement.*

Cet article reste inchangé dans son ensemble. Par ailleurs, concernant le secteur 1AUzac, nous ferons, conformément, directement référence au règlement du service d'assainissement collectif et eaux pluviales urbaines de Maconnais Beaujolais Agglomération.

Dans une logique de bonne lecture, nous dissocierons les zones 1AU du secteur 1AUzac au niveau de l'assainissement des eaux pluviales et de ruissellement.

Dans le secteur 1AUzac, les eaux pluviales non polluées seront gérées conformément au règlement du service public d'assainissement collectif et eaux pluviales urbaines de Maconnais Beaujolais Agglomération auquel il convient de référer. Celui ci- privilégie notamment une gestion de manière privilégiée à la parcelle ou à l'unité foncière du projet au plus près du point de chute de la goutte de pluie.

5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementées

Cet article est inchangé.

6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile.

Toutefois, dans les lotissements, toute liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des voies internes de l'opération (voies tertiaires ouvertes à la circulation automobile, chemins piétons, places et placettes aménagées à l'extrémité des voies en impasse).

On modifiera le dernier paragraphe qui vise les lotissements et doit donc logiquement s'appliquer aussi dans la cadre du projet de ZAC :

Toutefois, dans les lotissements ***et dans le secteur 1AUzac****, toute liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des voies internes de l'opération (voies tertiaires ouvertes à la circulation automobile, chemins piétons, places et placettes aménagées à l'extrémité des voies en impasse).*

7 – Implantation des constructions par rapport limites séparatives

Les constructions pourront jouxter les limites séparatives de la parcelle.

Dans le cas contraire, la distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 3 mètres, et dans tous les cas sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.

La présente règle ne s'applique pas à la reconstruction de bâtiments existants dans le cas où elle ne nuit pas à l'alignement.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions d'intérêt général.

Cet article est inchangé.

8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres du sol naturel existant à l'égout du toit.

Dans la mesure où cette règle ne semble pas utile dans le cadre d'un aménagement encadré par une procédure de ZAC, il est proposé d'ajouter le paragraphe suivant :

Dans le secteur 1AUzac correspondant au périmètre de la ZAC des Jyrondelles, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

9 – Emprise au sol

Non règlementée

Cet article est inchangé.

10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres, mesurés à partir du sol existant avant terrassement jusqu'à l'égout du toit.

Cet article est inchangé car il permet la réalisation d'immeubles R+2 en accord avec le projet d'aménagement de l'aménagement de la ZAC. Par ailleurs, une mention par rapport aux inondations de la petite Grosne sur la partie sensible sud sera mentionnée :

La hauteur des constructions peut être majorée dans la limite de 1m dans le cas où une surélévation des planchers serait rendue nécessaire pour protéger le bâtiment du risque d'inondation. En l'absence de PPRI, la hauteur de cette surélévation sera calculée à partir d'une étude hydraulique et topographique à l'échelle de chaque projet

11 – Aspects extérieurs

Pour l'écriture de cet article, on se base ici sur la rédaction proposée dans le cadre de la modification N°3 dont la procédure a été approuvée le 6 mai 2024.

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis. Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

1.Toitures

La pente des toits sera comprise entre 25% et 40%, sauf pour :

- Les annexes du bâtiment d'habitation d'une surface inférieure à 25m² ;
- Les extensions du bâtiment d'habitation d'une surface inférieure 25m².

Les toitures plates, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les toitures à un seul pan si elles couvrent la totalité des bâtiments principaux sont interdites.

Les toitures à quatre pans sur les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure à 6 mètres sont interdites.

Les toitures pourront comporter des lucarnes intégrées à la pente du toit.

Les couvertures seront réalisées au moyen de tuiles rondes canal mâconnaises ou rhodaniennes dont les teintes se rapprocheront de celles des couvertures traditionnelles du mâconnais, mis à part pour les constructions inférieures à 25m² et les vérandas.

Les extensions de bâtiments existants non conformes aux règles définies ci-dessus pourront adopter les caractéristiques (pentes et matériaux de couverture) du bâtiment principal auquel elles sont rattachées.

Les éléments de captage de l'énergie solaire sont admis en toitures, même lorsqu'ils conduisent à adopter des éléments de toit d'une pente différente de celle prescrite, sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration de la construction à l'architecture traditionnelle et au site.

2.Façades

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés, est interdit.

Hormis pour les bâtiments industriels et agricoles, les couleurs d'enduits devront directement se référer au nuancier consultable en mairie, le nuancier exposé dans ce présent règlement n'étant qu'une reproduction de ce dernier.







Les garde-corps, s'ils ne sont pas réalisés au moyen d'un muret en pierre ou enduit seront constitués de protection sans galbe.

Les maisons anciennes devront être remises en état, restaurées et mises en valeur, en respectant les dispositions originelles, en conservant ou restituant les éléments secondaires tels que sculptures, menuiseries, ferronneries et en utilisant les matériaux traditionnels.

3.Clôtures sur rue

Les clôtures seront traitées dans le même esprit que le bâtiment principal, en pierre apparente ou en matériaux enduits ou constituées d'un mur bahut surmonté, ou non, d'un grillage ou de protections noyés dans une haie vive ou d'une simple haie vive.

La hauteur totale de l'ouvrage de clôture ne devra pas dépasser 1.80 mètres par rapport à la voirie.

La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Ainsi, en présence d'un mur de soutènement en limite de voirie, des dispositions différentes pourront être imposées afin de garantir l'intégration paysagère.

4.Adaptation au terrain naturel

La conception du bâtiment devra être adapté à la morphologie du terrain naturel. La pente des talus de remblai ne pourra pas dépasser la formule suivante :

x% + 20% où x% correspond à la pente naturelle du terrain et à condition que x% + 20% ne dépasse pas 40%.

5.Extensions et annexes

Les extensions de bâtiments non conformes à la règle édictée ci-dessus devront adopter les caractéristiques du bâtiment principal auxquelles elles sont attachées.

Toutes annexes, peu importe leur surface, devront présenter une harmonie de couleurs pour les façades et les toitures avec le bâtiment principal et ceux avoisinants.

Cet article est inchangé car il permet une cohérence dans les règles d'aspect avec les quartiers avoisinants.

12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- *Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, le nombre d'aires de stationnements est limité à une place par logement.*
- *Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement pour 80 m² de SHON, avec un minimum d'une place par logement.*
- *Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs :*
    - *3 places de stationnement jusqu'à 10 logements,*
    - *5 places de stationnement de 11 à 20 logements,*
    - *5 places de stationnement par tranche de 20 logements supplémentaires.*

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- *Pour les constructions à usage d'activités, de bureaux, de commerces ou d'équipements, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs, des fournisseurs, …*

  Toutefois, en application de l'article 34 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L720-5 du Code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

  En tout état de cause, la surface des aires de stationnement, y compris la voie de desserte du parc et les aires de manœuvre est calculée en fonction de la surface de plancher hors œuvre nette, elle sera au minimum de :

    - *100 % pour les constructions à usage commercial,*
    - *50% pour les autres activités,*
    - *25% pour les entrepôts,*
    - *1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement,*
    - *1 place pour 10 m² de salle de restaurant.*

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L720-5 du Code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ,annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des 2 alinéas précédents ne font pas obstacles aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n°200-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- *L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.*
- *L'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.*
- *Le versement de la participation prévue au deuxième alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.*

Cet article est inchangé car il permet une cohérence dans les règles de stationnement avec les quartiers avoisinants.

13 – Espaces libres et plantations

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- *Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.*
- *Les plantations devront être constituées d'essences locales.*
- *Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.*
- *Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et d'arbustes.*
- *Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.*
- *Les lotissements doivent disposer d'espaces verts communs (non compris les aires de circulation et de stationnement) dont la superficie doit être au moins égale à 5 % de la surface totale du tènement.*
- *Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.*

Cet article est changé pour intégrer un coefficient de pleine terre sur le secteur 1AUzac et cela sera traduit de la manière suivante :

Dans le secteur 1AUzac correspondant au périmètre de la ZAC des Jyrondelles, chaque opération devra comporter une part minimale de 20 % de surface de pleine terre calculée à l'échelle de l'unité foncière faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

14 – Coefficient d'Occupation des Sols

~~Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est fixé à 0,25 pour les constructions à usage d'habitation et 0,40 pour les constructions à usage d'activité.~~

~~Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructure.~~

Ne s'applique plus (notion obsolète).

Cet article n'a plus d'effet. Il sera mentionné qu'il ne s'applique plus.

IV.C.2. Reprise du règlement suite à des oublis lors de la modification de droit commun n°3

Lors de la précédente procédure du PLU, des oublis concernant le règlement ont été repérés. Cela correspond, notamment en la possibilité en zone 1AUX de pouvoir construire des entrepôts, la règlementation des aspects extérieurs des extensions et l'intégration du lexique national de l'urbanisme pour une meilleure compréhension des termes techniques du règlement. De même, certaines notions obsolètes, telles le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) ou encore la Surface Hors Œuvre Net seront supprimées ou modifiées.

Inscrire la possibilité de construire des entrepôts en zone 1AUX

Actuellement, en lien avec l'article 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières », il est impossible de construire des entrepôts au sein de cette zone destinée à l'accueil d'activités.
L'article actuel est rédigé de la façon suivante :

« *Les constructions d'activités commerciales, artisanales, industrielles et de service, ainsi que les équipements et infrastructures qui leur sont directement liés sont autorisés.*

L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants et la construction d'annexes fonctionnelles accolées ou non au bâtiment principal.

La reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et de même surface de plancher hors œuvre nette en cas de destruction par sinistre

[…] »
Afin de prendre en compte la possibilité de construire des entrepôts, le premier paragraphe de l'article évoluera de la façon suivante :

« *Les constructions d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de service* ***et d'entrepôts,*** *ainsi que les équipements et infrastructures qui leur sont directement liés sont autorisés.*
[…] »

Remplacer de la notion du terme « Surface Hors Œuvre Nette » (SHON) par « surface de plancher »

Dans un souci de clarification et de mise en cohérence avec la réglementation d'urbanisme en vigueur, la référence à la « Surface Hors Œuvre Nette » (SHON), désormais obsolète, est remplacée par la notion de « surface de plancher », telle que définie par le Code de l'urbanisme. Cette évolution vise à améliorer la lisibilité des règles applicables et à faciliter leur compréhension tant pour les pétitionnaires que pour les services instructeurs.

Supprimer les règles obsolètes concernant le Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

La notion de Coefficient d'Occupation des Sols (COS) n'a plus lieu d'être maintenue dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme. En effet, le COS est devenu obsolète depuis son abrogation par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et ne constitue plus un outil réglementaire applicable. Les règles d'urbanisme sont désormais encadrées par d'autres dispositions, notamment celles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur des constructions et à leur implantation, rendant inutile toute référence au COS dans le règlement du PLU.
Cela concerne l'ensemble des zones.

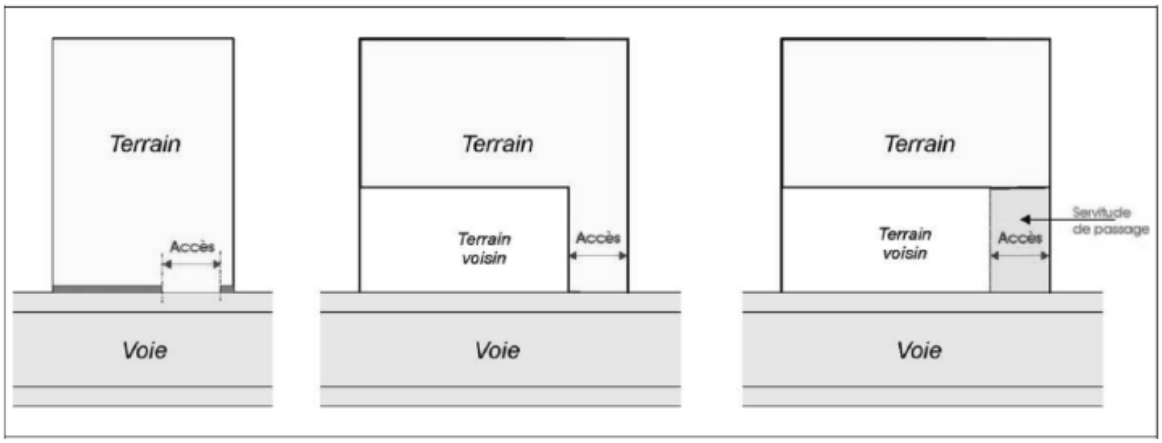
Intégrer le lexique national de l'urbanisme au règlement

Dans une logique de meilleure compréhension du règlement par les administrés, le lexique national de l'urbanisme sera intégré au règlement du PLU. Il reprendra, ainsi, les termes techniques présent dans ce dernier.

« ***Accès***

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.*

Passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur un fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon les cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain de l'opération depuis les voies et emprises publiques.



Acrotère

Saillie verticale d'une façade*, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.*

Alignement

L'alignement correspond juridiquement à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.*

Pour la lecture du présent PLUi, l'alignement doit être entendu comme correspondant aussi bien à la limite entre :

- *Le domaine public routier et les propriétés privées riveraines ;*
- *Les emprises publiques* et les propriétés privées riveraines ;*
- *Un emplacement réservé à vocation de voie ou emprise publique et les propriétés privées riveraines ;*
- *Les voies* privées et les propriétés privées riveraines.*

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Sont considérées comme des annexes, les constructions tout à la fois :

- *située sur le même terrain d'assiette que la construction principale* ;*
- *non contiguë à la construction principale, sauf à être relié à cette dernière par un simple auvent ou porche ;*
- *dont l'usage est accessoire à la construction principale (garage, carport, abri de jardin / bois, abri vélos, local de stockage des ordures ménagères, locaux techniques, locaux des piscines, etc.).*

Arbre de haute tige

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80 m de hauteur sous couronne à maturité.

La maturité d'un arbre est considérée comme atteinte lorsque le sujet présente une hauteur égale à la moyenne reconnue pour chaque espèce au stade adulte (cf. catalogues pépiniéristes, etc.)

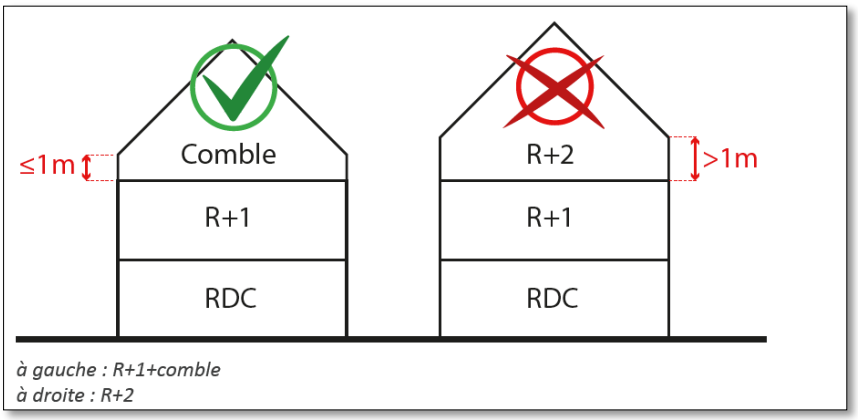
Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol définit la superficie maximum du tènement ou de la parcelle qui peut recevoir un volume construit. Un coefficient de 0,3 indique que 30% seulement de la parcelle ou du tènement peut recevoir un volume construit.

Comble

Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture. Il désigne par extension l'espace situé sous la toiture ; volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher haut du dernier étage de la construction. On utilise couramment le terme au pluriel, les combles, pour désigner un tel espace, qu'ils soient aménagés ou non.

Sont considérés comme « combles » (aménagés ou non) au sens du présent règlement les espaces sous toiture dont la hauteur du mur de dératellement n'excède pas 1 mètre. S'il dépasse cette côte, le comble sera alors considéré comme un niveau / un étage à part entière.



Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade*, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.*

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, une pergola, un porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

Domaine public

Ensemble des biens appartenant à une personne publique et qui sont affectés soit à l'usage direct du public, soit à un service public dès lors qu'ils sont aménagés afin de permettre l'exécution des missions de ce service.

Égout de toiture

En cas de toiture en pente, l'égout de toiture correspond à la gouttière ou au chéneau qui se situe en bas de la pente de toit, à l'opposé du faitage. En cas de toiture plate, l'égout correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, d'une hauteur supérieure à 0,60 m au-dessus du sol existant avant travaux. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature* et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.*

Emprises publiques

Les emprises publiques correspondent aux espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques. Elles font ainsi référence, de façon non exhaustive, aux places et placettes, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics, voies ferrées, équipements publics, etc.*

Espaces boisés classés (EBC)

Selon l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Les EBC peuvent également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies et des plantations d'alignement. Au niveau des EBC sont interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espace de pleine terre

Un espace ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- *Son revêtement est perméable à 100 % ;*
- *Sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux ;*
- *Il doit recevoir des plantations.*

Exhaussement

Remblais ou surélévation du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa hauteur excède 2 m, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade / pignon

La façade caractérise chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles se distinguent le plus souvent en une façade principale, une façade arrière et des façades latérales, communément appelées pignons. Le terme de façade principale s'entend ici comme caractérisant la façade la plus proche des emprises ou voies desservant la construction* ou sur laquelle s'ouvre l'entrée principale.*

Front bâti

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres), à l'alignement ou suivant un léger recul*, dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou l'emprise (place, etc.).*

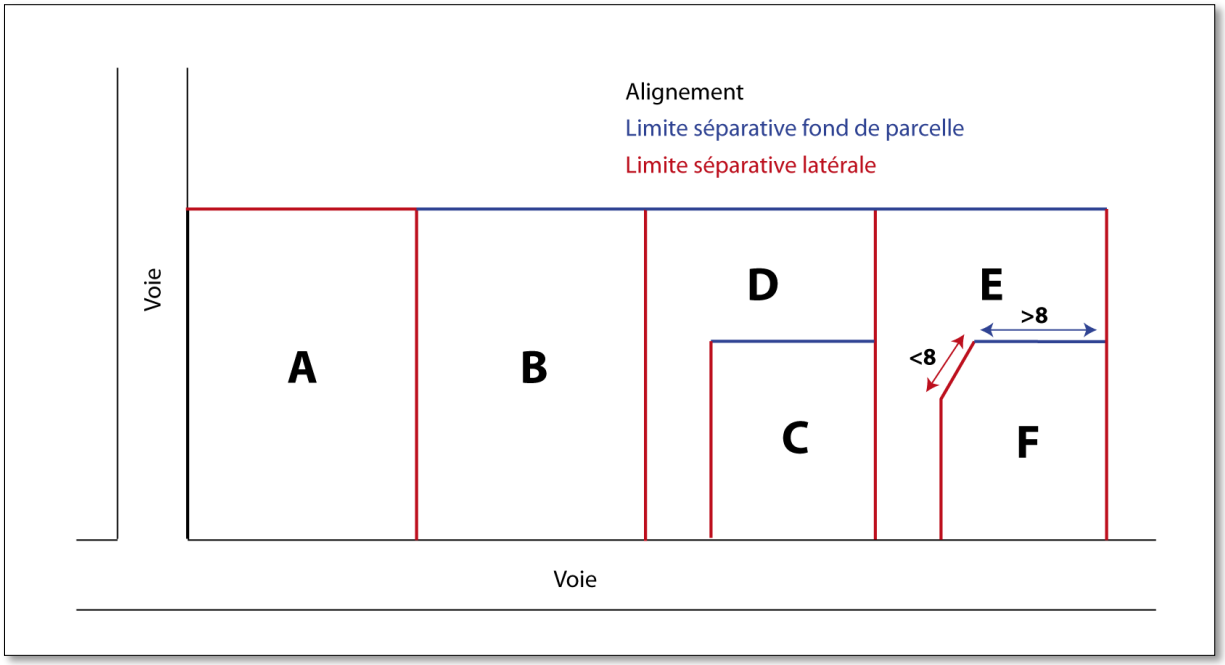
Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière, hormis celle la séparant de l'alignement*. Ces limites séparatives peuvent être distinguées en « limites séparatives latérales » et « limites de fond de parcelle ».*

En se référant à un terrain présentant une configuration de quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de parcelle.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie, y compris les éventuels décrochements.

Les limites séparatives de fond de parcelle sont celles qui sont délimitées à leurs extrémités par une limite séparative latérale. Ainsi, dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.*



Mutualisation du stationnement

Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction.

Plan de prévention des risques naturels

Le PPRN est établi sous la responsabilité du préfet. Il permet de délimiter les zones à risques (inondation) et d'y prescrire les mesures préventives nécessaires. Il s'impose en tant que servitude d'utilité publique. En cas de contradiction avec les règles édictées par le présent règlement c'est la règle la plus stricte qui s'applique.

Récupération des eaux pluviales

Cela consiste à prévoir un dispositif de collecte et de stockage des eaux pluviales (issues des eaux de toiture) en vue d'une réutilisation de ces eaux. Le stockage des eaux est permanent. Dès lors que la cuve de stockage est pleine, tout nouvel apport d'eaux pluviales est directement rejeté au milieu naturel ou au réseau. ***Attention : ces dispositifs ne sont pas des dispositifs de rétention.***

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur de celui-ci. La réhabilitation peut s'accompagner ou non un changement de destination.

Rétention des eaux pluviales

Cela vise à mettre en œuvre un dispositif de rétention et de régulation permettant au cours d'un évènement pluvieux de réduire le rejet des eaux pluviales du projet au milieu naturel ou au réseau. Un orifice de régulation assure une évacuation permanente des eaux collectées à un débit défini.

Sol ou terrain naturel

Le sol ou terrain naturel est celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation (délais ou remblais), même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.*

Pour tout Permis de Construire, il sera exigé les cotes NGF sur les plans, y compris en limite de propriété.

Stationnements automobiles

Espace permettant à un véhicule automobile de se garer. Les places de stationnement font au minimum 12,5m² (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès.*

Surface de plancher

R111-22 Code Urbanisme :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couverts, calculée à partir du nu intérieur des façades* après déduction :*

- *Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- *Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- *Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- *Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*
- *Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- *Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- *Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes* à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- *D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.*

Toiture terrasse

Couverture horizontale d'une construction pouvant accepter une pente inférieure à 4 %.*

Voies / voiries

Les voies comprennent les espaces publics et privés, affectés à tous types de déplacements (piéton, deux roues, véhicules, transports de voyageurs et de marchandises…), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent. Toutefois les circulations autonomes, spécifiquement dédiés aux modes actifs (piéton, vélo, …) et présentant une largeur inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant. »

Éclaircir les règles concernant l'aspect extérieur des annexes et extensions

Actuellement les règles concernant l'aspect extérieur des annexes et extensions au sein des zones UB, UD, UE, 1AU, A et N ne sont pas claires en créant une certaine ambiguïté entre les bâtiments conformes aux règles du PLU et ceux qui ne le sont pas. En ce sens, une distinction sera faite entre les deux.

Les paragraphes 5 « Extensions et annexes » de l'article 11 « Aspect extérieur » des zones UB, UD, UE, 1AU, A et N sont rédigés de la manière suivante :

« ***5. Extensions et annexes***

- *Les extensions de bâtiments non conformes à la règle édictée ci-dessus devront adopter les caractéristiques du bâtiment principal auxquelles elles sont attachées.*
- *Toutes annexes, peu importe leur surface, devront présenter une harmonie de couleurs pour les façades et les toitures avec le bâtiment principal et ceux avoisinants. »*

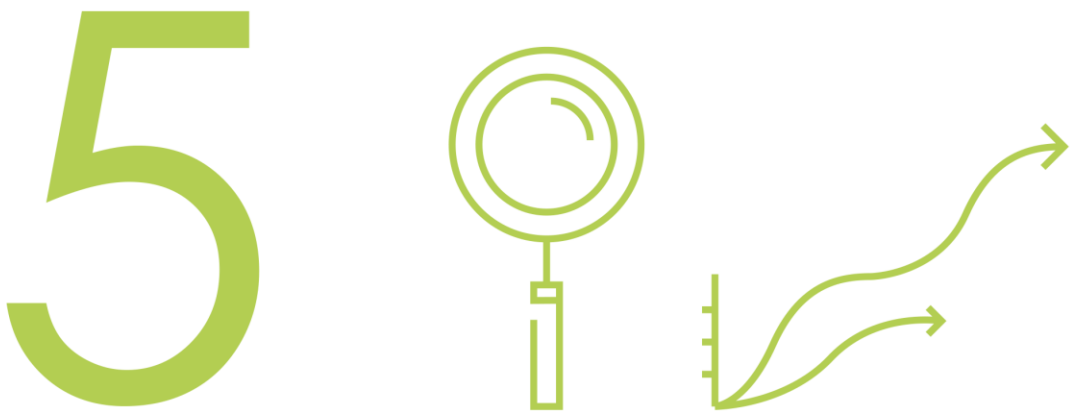
Afin d'éclaircir la règle, nous ferons donc une distinction entre les bâtiments conformes aux règles émises par les articles 11, de chacune des zones mentionnées, et ce qui ne le sont pas. Cela permettra de lever toute ambigüité. La nouvelle rédaction sera la suivante :

« ***5. Extensions et annexes***

- **Les extensions devront adopter les caractéristiques du bâtiment principal auxquelles elles sont attachées**
- **Les annexes devront présenter une harmonie de couleurs pour les façades et les toitures avec le bâtiment principal »**

-

Chapitre V.
Incidence sur l'environnement



Référence à l'évaluation environnementale concernant les incidences du projet sur l'environnement.

Chapitre VI.
CONCLUSION



Le projet de modification de droit commun du PLU doit, donc, permettre :

- De faire évoluer le zonage pour revoir le périmètre de la zone AU concernée ;
- De faire évoluer l'OAP de la zone 2AU concernée ;
- De faire évoluer le règlement en mentionnant un sous-secteur 1AUzac ;
- De faire évoluer le règlement en reprenant les oublis de la précédente procédure.

Il est possible de prévoir cette évolution dans le cadre d'une modification du PLU telle qu'elle est prévue par l'article L 153-41 puisque l'évolution du document n'aura pas pour effet de :
- changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durable,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Elle est donc conduite dans le cadre de la procédure de modification prévue par l'article L153-41.

Les pièces du présent dossier pour la **modification de droit commun N°4** du PLU de la commune de **PRISSÉ** sont :

1° L'additif au rapport de présentation, présentant les raisons de la modification, les évolutions des documents mises en œuvre

2° L'évaluation environnementale présentant les effets du projet de modification sur l'environnement ;

3° Le règlement écrit présentant les corrections envisagées ;

4° Le zonage présentant les corrections envisagées ;

5° Le cahier des OAP présentant les corrections envisagées.

Dossier d'approbation

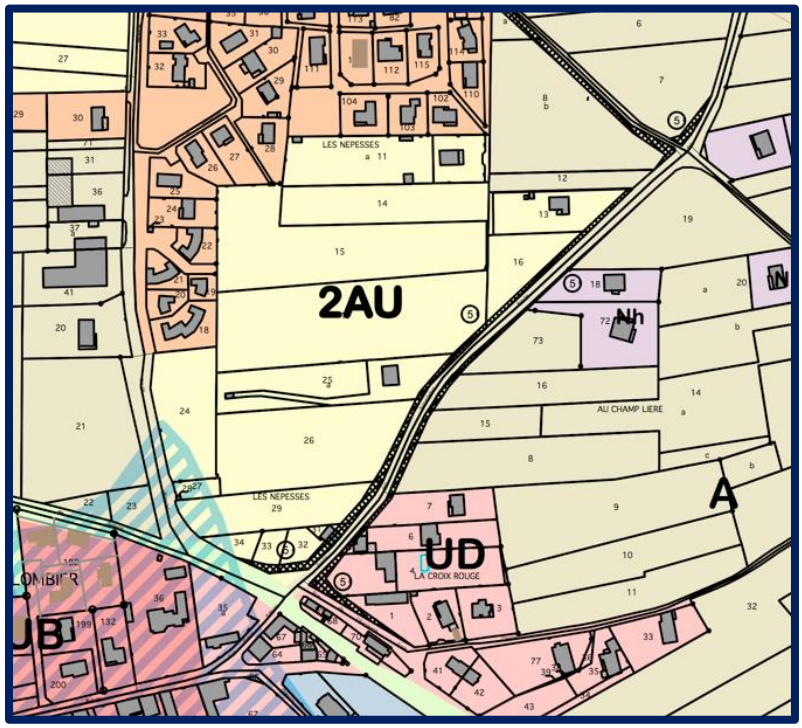
Octobre 2026

Prissé

Pièce 2a - Évaluation environnementale

Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Commune de Prissé (71)



MOSAÏQUE ENVIRONNEMENT
Conseil & Expertise

Rédaction : Solveig CHANTEUX, Donna BERTRAND

Cartographie : Donna BERTRAND, Tomi LUQUET

Inventaires de terrain : Antoine PAULY, Thibault DURET, Tomi LUQUET, Solveig CHANTEUX

Agence Mosaïque Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

Sommaire

Chapitre I. Présentation du projet et démarche d'évaluation environnementale 4
1.1. Contexte communal 5
1.2. Les objectifs de l'évaluation environnementale 6
1.3. Objectifs et contenu de la modification n°4 7
1.4. L'évaluation environnementale 12

Chapitre II. Analyse de l'articulation avec les plans et programmes 14
2.1. La hiérarchie des normes 15
2.2. L'articulation avec le SCoT Mâconnais Sud Bourgogne 16

Chapitre III. État initial de l'environnement 22
3.1. Le cadre physique 24
3.2. Paysage et patrimoine 28
3.3. Milieux aquatiques et ressources en eau 36
3.4. Biodiversité – trames vertes et bleues 47
3.5. Risques et nuisances 62
3.6. Énergie 73
3.7. Synthèse et hiérarchisation des enjeux 77

Chapitre IV. Incidences de la modification du PLU sur l'environnement 79
4.1. Évaluation des évolutions concernant la zone 2AU 81
4.2. Évaluation des autres points de la modification 91
4.3. Incidences sur le réseau Natura 2000 94

Chapitre V. Synthèse des mesures 97

Chapitre VI. Justification des choix 101
6.1. Justification au regard de la cohérence avec le cadre supra communal 102
6.2. Justification au regard de la cohérence avec le PADD 102
6.3. Justifications de l'application de la séquence ECR (Eviter-Réduire-Compenser) dans le cadre du choix du site 103
6.4. Justifications de l'application de la séquence ECR dans le cadre la définition des principes d'aménagement du site 104

Chapitre VII. Dispositif de suivi 107

Chapitre VIII. Méthodes utilisées 109
8.1. Un outil d'aide à la décision 110
8.2. Synthèse des méthodes 110

Table des cartes

Carte 1. Localisation de Prissé 5
Carte 2. Situation géographique des secteurs faisant l'objet de la modification 8
Carte 3. Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur 10
Carte 4. Nouveau zonage après modification 10
Carte 5. Topographie 26
Carte 6. Géologie 27
Carte 7. Unités paysagères de la commune 28
Carte 8 : position de la commune de Prissé vis-à-vis du Grand site Solutré Pouilly Vergisson (source : https://rochedesolutre.com/le-grand-site-de-france/la-gouvernance/le-perimetre/) 29
Carte 9. Patrimoine 34
Carte 10 : Cours d'eau (loi sur l'eau) et zones humides inventoriées sur la commune de Prissé 38
Carte 11 : localisation du fossé et des trous d'eau (SAGE environnement =- 2012) 40
Carte 12. STEP collectant les eaux usées de Prissé 43
Carte 13 : Inventaires et protection du patrimoine naturel sur la commune de Prissé 48
Carte 14. Zone humide sur la parcelle 2AU 51
Carte 15. Milieux naturels 53
Carte 16 : extrait de la carte des continuités écologiques du SCoT Maconnais-Sud-Bourgogne 55
Carte 17. Atlas des zones inondables 63
Carte 18. Risques naturels et technologiques 66
Carte 19. Carte de bruit stratégique à l'échelle de la commune et de la zone 2AU (DDT) 69
Carte 20. Nuisances et pollutions 70
Carte 21. Sites Natura 2000 95
Carte 22 : plan de division envisagé (source : OPAC de Saône et Loire). 100

Table des figures

Figure 1 : Nouvelle version de l'OAP (dossier 2026 après application de la séquence ERC) 12
Figure 2 : profils topographique du site de projet (source Géoportail issu du DLE 2024 – Réalité environnement) 24
Figure 3 : photo-aérienne 2000-2005 montrant la présence des anciens jardins 56
Figure 4. Consommations d'énergie par secteur en 2022 (en GWh) 73
Figure 5. Consommations d'énergie par vecteur en 2022 (en GWh) 73
Figure 6. Émissions de GES par secteur en 2022 (en tCO2e) 74
Figure 7. Répartition du stock de carbone par occupation du sol (ALDO ADEME) 75
Figure 8 : la première version de l'OAP (dossier 2024 ayant fait l'objet d'une saisine de l'AE 104
Figure 9 : Nouvelle version de l'OAP (dossier 2026 après application de la séquence ERC) 105

Table des tableaux

Tableau 1. État des cours d'eau 37
Tableau 2 : Liste des espèces contactées sur le site en avril 2025 60
Tableau 3. Classement sonore des infrastructures routières (Services de l'État, 2023) 68
Tableau 4. Concentration en polluants atmosphériques (ATMO BFC 2023) 72
Tableau 5. Stock de carbone par occupation du sol 74
Tableau 6. Constats et enjeux 77
Tableau 7. Synthèse des mesures proposées 98
Tableau 8. Articulation entre points de la modification et orientations générales du PADD 102
Tableau 9. Dispositif de suivi 108
Tableau 10. Questions évaluatives 112

Chapitre I.
Présentation du projet et démarche d'évaluation environnementale

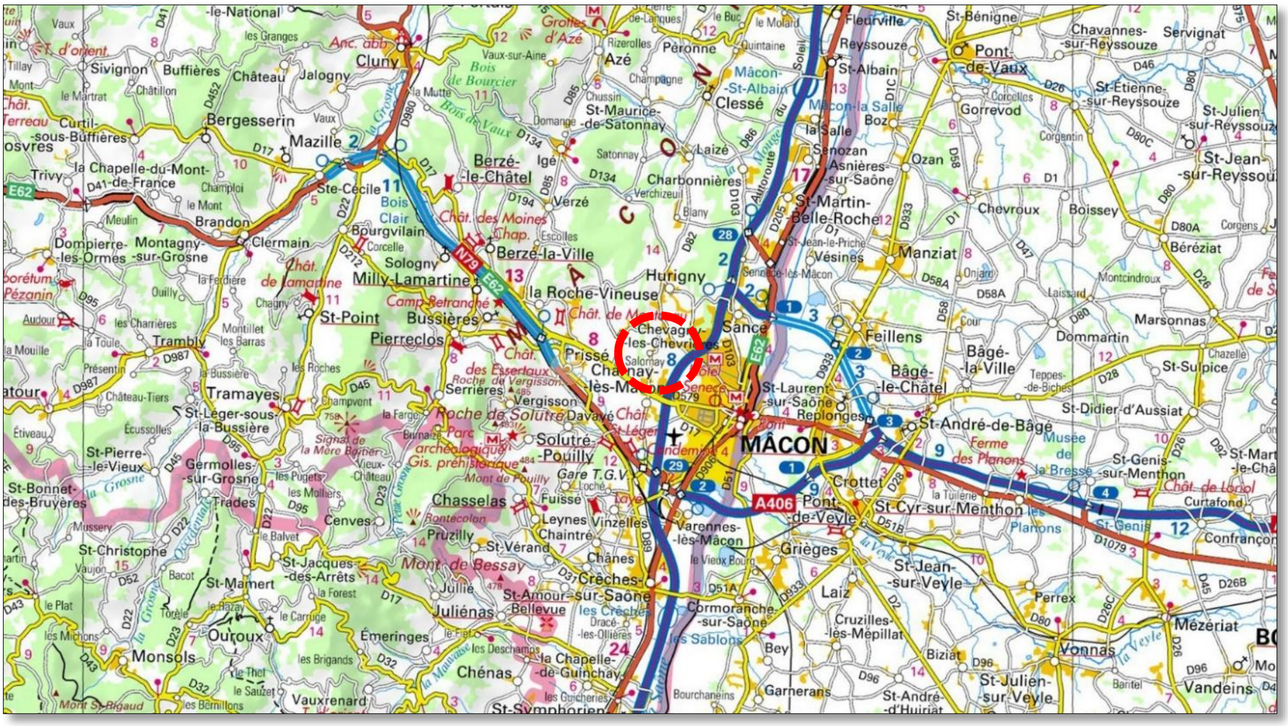
1



1.1. Contexte communal

La commune de **PRISSÉ** se situe dans le département de Saône-et-Loire à moins de 10km de la ville de Mâcon. En 2021, la commune comptait environ 1 900 habitants d'après l'INSEE. Elle fait partie de Mâconnais Beaujolais Agglomération.

La commune a approuvé la révision de son Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal le 16 janvier 2007. Le PLU a d'abord fait l'objet de deux modifications en 2009 et 2013. Il a également fait l'objet d'une modification simplifié N°1 approuvé le 4 octobre 2011. Le PLU a ensuite fait l'objet d'une révision avec examen conjoint en 2015 et de deux modifications simplifiées (n°2 et 3) en 2016 et 2018. Enfin, une modification N°3 a été approuvée le 6 Mai 2024. Enfin la modification N°5 portant sur la création d'un STEACL rendant possible le développement d'une activité agricole inscrite dans l'espace naturel a été approuvée le 2 Septembre 2025.



Carte 1. Localisation de Prissé

Par délibération du 6 décembre 2022, le conseil municipal a lancé la **modification n°4** du PLU portant ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au lieu-dit "les Jyrondelles". Puis, par arrêté du 4 décembre 2023, M. le Maire a engagé cette procédure dont l'objet a été complété par arrêté du 30/08/2024.

En application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme, la modification n°4 a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas ad hoc auprès de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) Bourgogne-Franche-Comté.

Le 24 septembre 2024, la MRAe BFC a indiqué dans sa décision n°2024-BFC-4490 qu'il était nécessaire de soumettre le projet de modification n°4 du PLU à évaluation environnementale en application de l'article R. 104-13 du code de l'urbanisme (avis conforme de l'AE).

Suite à cette décision la commune de Prissé a demandé une dérogation à cette décision en apportant un complément au dossier initial. Le 22 novembre 2024, la MRAe BFC a indiqué dans sa nouvelle décision n°2024-BFC-4490 qu'elle maintenait la nécessité d'effectuer une évaluation environnementale en restreignant malgré tout le champ de cette dernière à « la préservation des milieux humides et de la biodiversité ».

1.2. Les objectifs de l'évaluation environnementale

Avis de l'autorité environnementale du 22 novembre 2024

Considérant que la commune est couverte par un PLU approuvé le 16 janvier 2007, qui a fait l'objet d'une révision en 2015, de trois modifications simplifiées approuvées en 2011, 2016 et 2018 ; et de trois modifications en 2009, 2013 et 2023, seule la dernière modification ayant fait l'objet d'une décision tacite (réputée favorable le 26 septembre 2023) ;

Considérant que la commune ne relève à ce jour d'aucun schéma de cohérence territoriale (SCoT), le SCoT du Maconnais Sud Bourgogne est cependant en phase d'arrêt du projet ;

Considérant que le document d'urbanisme n'a jamais fait l'objet d'étude d'impact sur l'environnement

Considérant que le projet de modification n°4 du PLU consiste à ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU au lieu-dit « Les Jyrondelles » pour disposer d'un potentiel de développement pour l'habitat et ainsi déclasser 4,6 hectares de zone 2AU afin de classer 3,7 hectares en zone AUzac (à urbaniser) et 0,9 hectares en zone U (urbanisée) ;

Considérant les éléments apportés dans le dossier de recours gracieux au sujet de l'assainissement, la gestion du secteur des Jyrondelles, prévue en réseau séparatif, ne devrait pas être de nature à aggraver la situation actuelle

Considérant les éléments apportés dans le dossier de recours gracieux au sujet du risque inondation, la réglementation des lots concernés fixent des dispositions constructives permettant la libre expansion des crues ;

Considérant les éléments apportés par le « dossier Loi sur l'eau », au sujet de la gestion des eaux pluviales, abordant les principes de collectes et de rétention des eaux pluviales ;

Considérant que l'étude de reconnaissance pédologique et zones humides réalisée en janvier 2012 et transmise à l'occasion du recours, conclue d'une part à l'absence de zones humides sur le secteur visé et identifie d'autre part des enjeux non présentés et non étudiés dans le dossier :

- la nappe des calcaires Bathonien affleure en trois points du site, un fossé et deux terrassements ;

- la présence de flore hydrophile en lieu et place du fossé où affleure la nappe des calcaires Bathonien

- la présence, dans l'un des trous d'eau, du Triton Alpestre, espèce protégée, l'étude suggérant l'obtention d'une dérogation relative à la présence d'espèces protégées dans le secteur ;

- l'étude mentionne la nécessité de réaliser davantage d'investigations en période favorable, afin de déterminer la présence ou non d'autres espèces et leur statut de protection ;

Considérant que le dossier présenté, bien qu'apportant les précisions demandées en termes d'assainissement, de risque inondation et de gestion des eaux pluviales, identifie également des enjeux environnementaux anciens qu'il convient d'actualiser et d'étudier pour s'assurer du moindre impact environnemental du projet d'ouverture à l'urbanisation ;

Considérant qu'une évaluation environnementale du document d'urbanisme permettra à minima d'identifier les mesures Éviter, Réduire, Compenser adaptées à la préservation de la nappe affleurante sur le site visé ; et de déterminer les enjeux de biodiversité en place, les mesure ERC adaptées, ainsi que la nécessité le cas échéant d'obtenir une dérogation relative à la présence d'espèces protégées dans le secteur ;

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation devrait être conditionnée à la prise en compte des enjeux identifiés ;

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la commune de Prissé (71) et des enjeux connus par la MRAe, le projet de modification n°4 du PLU est susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programme sur l'environnement ;

Rend l'avis conforme qui suit : Le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de Prissé (71), objet de la demande n° 2024- BFC-4490, nécessite une évaluation environnementale qui portera notamment sur la préservation des milieux humides et de la biodiversité ;

1.3. Objectifs et contenu de la modification n°4

1.3.1. Les objectifs de la modification

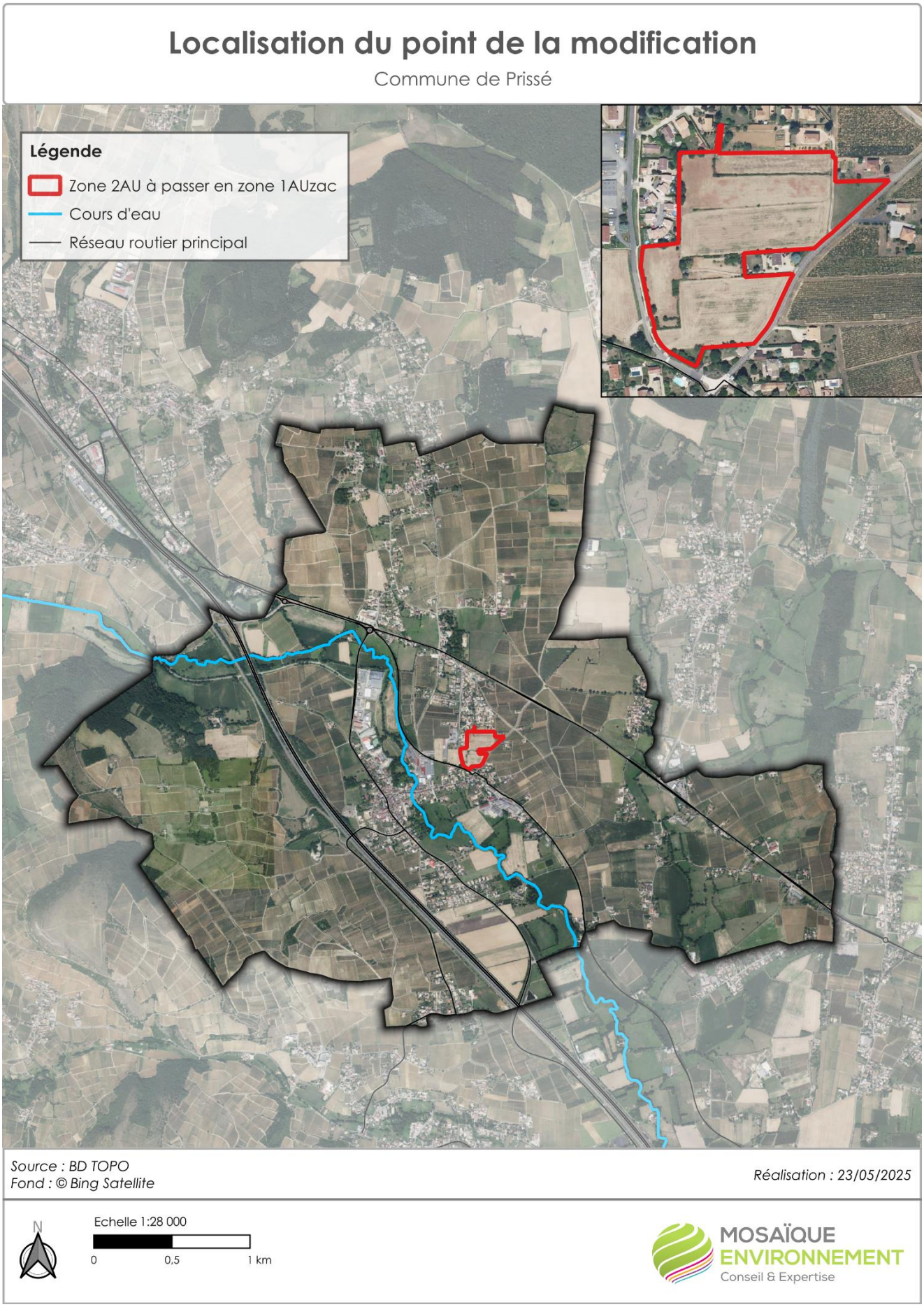
Le projet de modification n°4 du PLU de Prissé vise à :

- **Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU** au lieu-dit « Les Jyrondelles » qui correspond à la ZAC des Jyrondelles créée en 2013 et faisant l'objet d'un traité de concession avec le groupement OPAC de Saône et Loire/Cabinet Chambaud. Cette ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU permettra de disposer d'un potentiel de développement pour l'habitat dans le cadre d'une diversification de l'offre de logement sur la commune. Il y a lieu de faire évoluer le PLU sur les points suivants :
    - Reprendre le plan de zonage : Permettre de reclasser la **zone 2AU en 1AUzac**, ouverte à l'urbanisation ; Revoir le périmètre de la zone 1AUzac pour correspondre à celui de la ZAC. Cela implique le **reclassement de 4 secteurs déjà construits en zone U**.
    - Reprendre le règlement écrit : Créer un secteur 1AUzac afin d'y ajouter des prescriptions particulières permettant la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC.
    - Reprendre l'OAP dédiée à la zone 2AU : Revoir l'OAP de la zone 2AU pour prendre en compte le périmètre de la zone 1AUzac qui n'est pas celui de la zone 2AU et s'adapter au projet d'aménagement de la ZAC.
- **Ajout de la possibilité de construire des entrepôts en zone 1AUX**.
- **Intégration du lexique national de l'urbanisme** au sein du règlement pour une meilleure compréhension des termes techniques du règlement.
- **Ajout d'une réglementation plus claire quant aux aspects extérieurs des extensions et des annexes**.

Les 3 derniers points de la modification ne sont pas susceptibles d'induire des incidences sur l'environnement :

- La zone 1 AUX permet d'ores et déjà la construction de bâtiments d'activité. La nature « entrepôts » ne changera pas les incidences déjà évaluées pour le PLU ;
- L'intégration du lexique national de l'urbanisme constitue un complément d'information mais sans modification des règles.
- Le clarification de la réglementation sur les aspects extérieurs des extensions et annexes ne modifie pas conséquemment le droit des sols et n'est pas susceptible d'induire des incidences sur l'environnement.

Par conséquent l'évaluation environnementale est principalement centrée sur l'ouverture de la zone 2 AU à l'urbanisation.



Carte 2. Situation géographique des secteurs faisant l'objet de la modification

1.3.2. Focus sur la zone 2AU à passer en 1AUzac

La procédure de révision du PLU, et donc, la création de la zone 2AU, datent de 2007. Dans les 9 ans qui ont suivi (2007-2016), la commune a mis en œuvre un certain nombre de procédure pour tendre à l'acquisition du foncier de la zone. Elle a, ainsi, étudié et créé, la possibilité d'une ZAC aboutissant à la création de celle-ci par délibération en date du 5 mars 2013.

En 2014, la ZAC a été concédée à l'OPAC. Il a pu faire, dès 2015, quelques acquisitions (15% de la surface de la zone), mais s'est heurté à un fort blocage foncier qui a conduit la collectivité à demander à Mr. le Préfet de bien vouloir mettre en œuvre un Déclaration d'Utilité Publique (DUP) avec enquête parcellaire afin de pouvoir aller à l'expropriation. Celle-ci a été mise en œuvre en 2017. Elle a permis d'aboutir à l'acquisition complète du foncier en 2021.

Dans les 6 ans qui ont suivi la création de la zone AU, la collectivité a donc montré sa volonté très forte d'acquisition du foncier de la zone même si elle n'a pu, dans cette période, qu'en acquérir 15% et a dû attendre 2021 afin de pouvoir maitriser l'ensemble du foncier.

La DUP ayant permis aujourd'hui l'acquisition de l'ensemble des terrains nécessaire à la réalisation du projet envisagé par le concessionnaire et en parfaite cohérence avec le dossier de création, l'enjeu pour la commune est donc d'ouvrir à l'urbanisation la zone concernée par le projet.

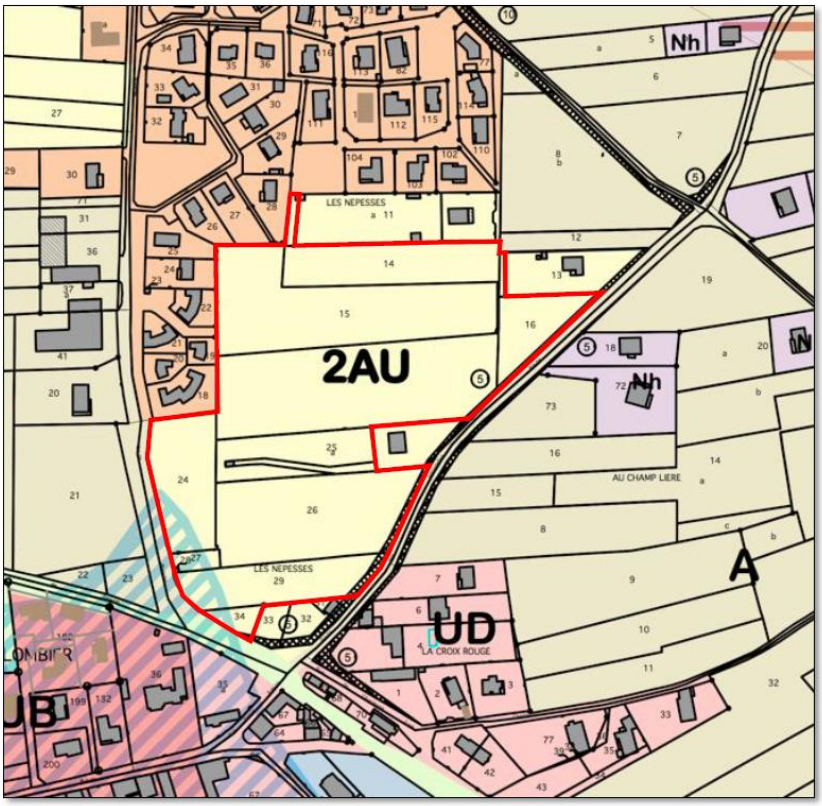
a. Modification du plan de zonage

Pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, il convient donc de la reclasser en zone 1AU. Toutefois, la zone 2AU actuelle ne correspond pas exactement au périmètre de la ZAC. L'étude de la ZAC avait abouti à un scénario s'inscrivant dans le périmètre de la création de ZAC, à l'exception d'une toute petite partie de parcelle dont l'aménagement pouvait rester à l'initiative du propriétaire.

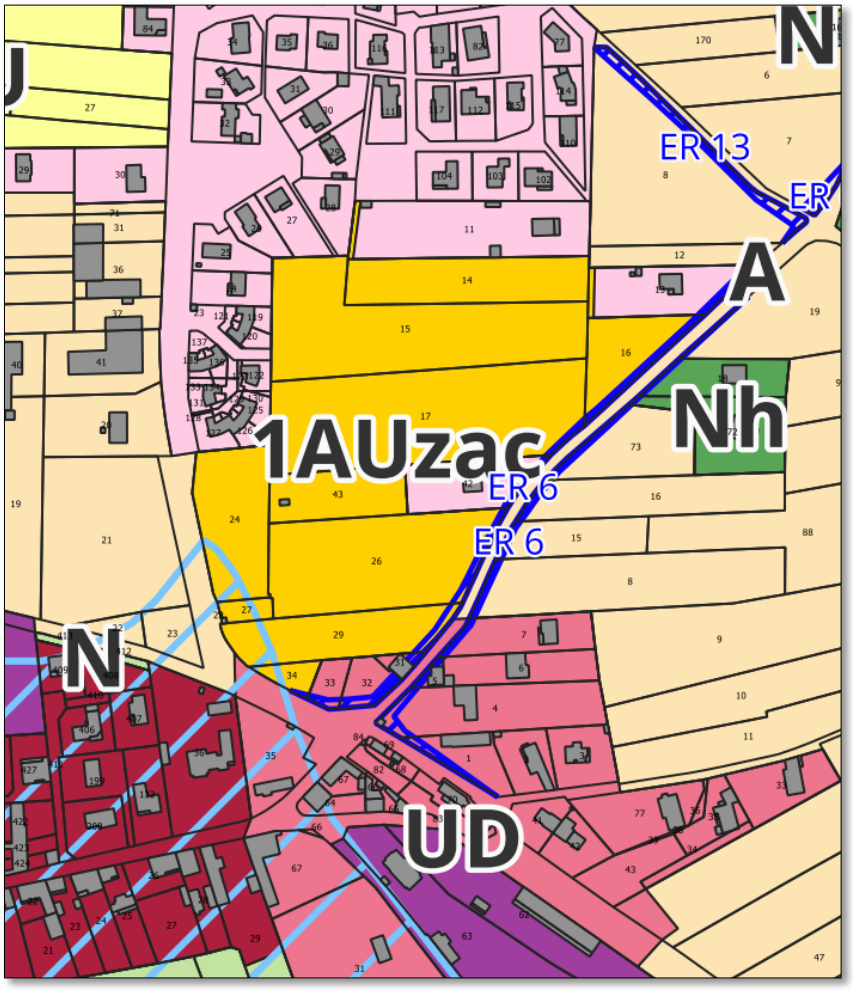
L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, liée à la volonté de réaliser la ZAC consiste donc à reclasser les terrains dans le périmètre de la ZAC en 1AU (indicé ZAC pour pouvoir prendre en compte dans le règlement des prescriptions particulières).

Ce faisant, il reste quatre petits secteurs hors ZAC qui n'ont pas particulièrement vocation à rester en zone 2AU.

Ces secteurs ont été écartés car déjà construits en partie et pouvant donc présenter une forte dureté foncière. Ils appartiennent au tissu urbain de Prissé et participeront du nouvel espace urbanisé par la réalisation de la ZAC. Un classement en zone « **U** » est donc tout à fait logique : Pour les trois parcelles au Nord, le classement sera de type **UE** (tissu urbain pavillonnaire) en cohérence à la fois avec le tissu existant et le scénario de la ZAC (qui prévoit le logement collectif plutôt sur le secteur Ouest. Pour la parcelle au sud, le classement sera de type **UD** (tissu urbain plus ancien et plus dense : zone d'habitat collectif et individuel) en cohérence avec le tissu existant.



Carte 3. Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Carte 4. Nouveau zonage après modification

b. Évolution de l'OAP

La zone 2AU fait déjà l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui doit évoluer. D'une part, pour prendre en compte le périmètre de la zone **1AUzac** qui n'est pas celui de la zone **2AU** et d'autre part pour intégrer les enjeux environnementaux identifiés lors de l'évaluation environnementale.

OAP
SECTEUR « ZAC »

Grands principes de développement

Aménagement :
- Le secteur pourra être aménagé au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Densité :
- Le secteur Ouest représentera une densité plus forte que le secteur Est.

Typologie des bâtiments :
- 18 à 20 individuels, 10 à 14 groupés et 32 à 42 collectifs/intermédiaires.
- Hauteur R+1 maximum pour logement individuels, groupés et intermédiaires.
- Hauteur R+2 maximum pour les logements collectifs.

Accès :
- La voirie interne correspondra à des voiries en double sens et à un système de bouclage en sens unique sur la façade Nord-Est. Par ailleurs, la sortie du système de boucle correspondra à une voirie en double sens. Pour le système de desserte se référer au schéma.

Cheminement piéton :
- Les voiries internes devront être accompagnées de cheminements piétons.

Continuités écologiques :
- Des secteurs non aedificandi sont définis à l'ouest du site et au Sud afin de préserver les enjeux écologiques et la fonctionnalité hydraulique du site : la zone humide ainsi que le trou d'eau et son alimentation en eau, la partie sud abritant l'espèce végétale remarquable ne pourront être aménagées. Ces secteurs correspondront à des espaces communs, non aménagés.
- Les arbres repérés sur la carte des enjeux sont à protéger.
- Les circulations d'eau et le creux d'eau dans la zone non aedificandi ne doivent pas être altérés, dans cet objectif ils sont intégrés dans un espace collectif en pleine terre qui sera planté suivant les indications du schéma. Ces plantations doivent permettre de conforter la présence d'un habitat favorable au Tritons tout en réduisant les risques de dispersion sur la rue.
- Afin de conforter les continuités écologiques sur le site, favoriser la présence de la faune et limiter le ruissellement, un réseau de haies sera planté, autour du site d'une part et de manière perpendiculaire à la pente, le long des cheminements et voies d'accès (cf. schéma).

Paysage et espace collectif :
- L'intégration dans la pente du bâti et la qualité architecturale seront recherchées ;
- Les murets de pierre sèche seront majoritairement préservés (possibilité d'aménagement des accès au secteur).
- Dans une perspective paysagère et écologique, ainsi que dans un objectif de lutte contre les îlots de chaleur, une obligation de plantation est imposée. Celle-ci concerne, a minima, les tracés « Végétation à créer » identifiés sur le schéma de principes d'aménagement. Cette végétation correspond à des haies vives d'espèces mélangées.
- Les espaces collectifs comprennent des espaces plantés en pleine terre et une aire de jeux.
- Il est nécessaire de prévoir la plantation d'un arbre pour deux places de stationnement visiteurs créées.
- De même, au sein des secteurs privatifs, un arbre de moyenne ou de haute tige doit être planté pour chaque tranche de 200 m² de surface en pleine terre.
- Pour le traitement des limites séparatives, des haies vives doivent être créées.

Gestion des eaux pluviales :
- Le secteur de zone humide, localisée en zone non aedificandi, permettra une gestion des eaux de ruissellement.
- Afin de limiter l'imperméabilisation des terrains un coefficient de pleine terre est mis en place correspondant à 20% au minimum (calculé en moyenne a l'échelle de l'opération pour l'ensemble des îlots aménageables, hors coulée verte et aire de jeux). Ces espaces de pleine terre devront être végétalisés.
- Les stationnements visiteurs devront être réalisés en matériaux perméable mis à part pour ceux liés au Personnes à Mobilité Réduite ;
- Les eaux pluviales non polluées seront gérées conformément au règlement du service public d'assainissement collectif et eaux pluviales urbaines de Maconnais Beaujolais Agglomération auquel il convient de référer. Celui ci- privilégie notamment une gestion à la parcelle ou à l'unité foncière du projet au plus près du point de chute de la goutte de pluie.

OAP
SECTEUR « ZAC »

Schéma de principes d'aménagement

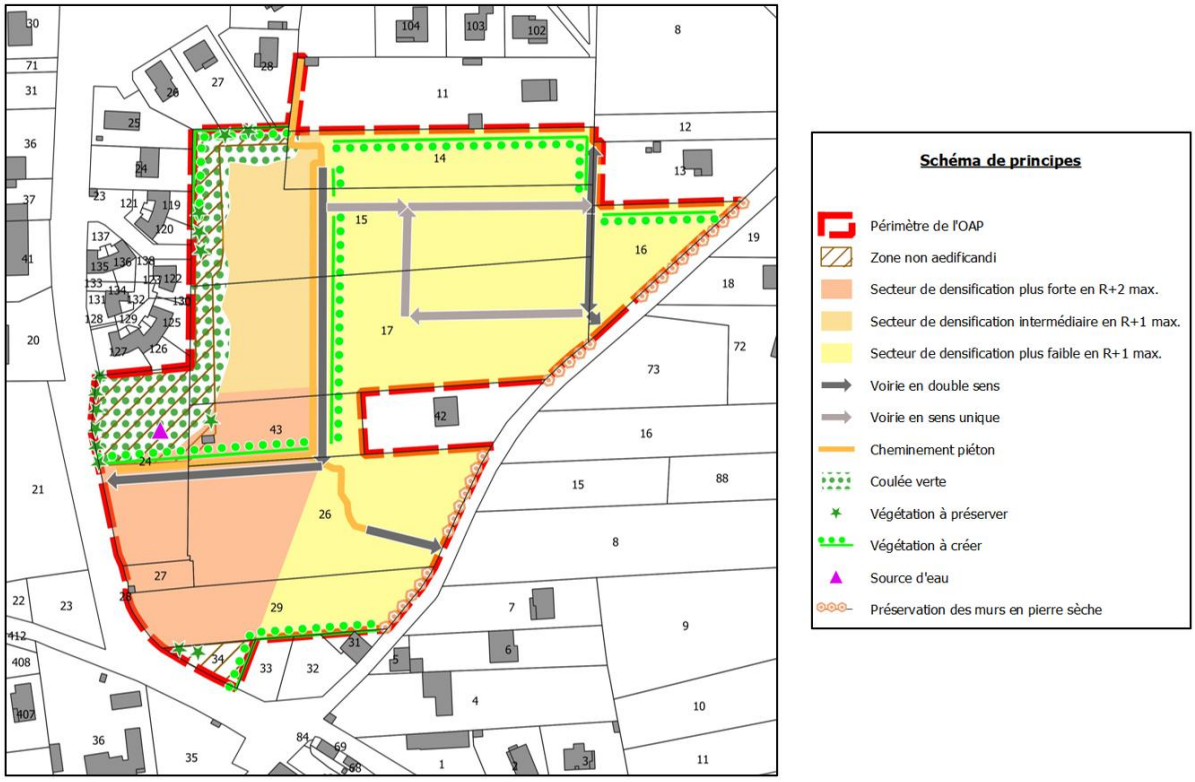


Figure 1 : Nouvelle version de l'OAP (dossier 2026 après application de la séquence ERC)

c. Évolution du règlement

L'évolution du règlement porte sur l'ajout d'un secteur 1AUzac à la zone 1AU et comprenant des dispositions spécifique au périmètre de l'aménagement.

1.4. L'évaluation environnementale

1.4.1. Composition du dossier d'évaluation environnementale

Conformément à l'article R151-3 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation des documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale comprend :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte (soit le SCoT en vertu du dispositif introduit par la loi ALUR relatif au rapport de compatibilité par transitivité).

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement, ainsi que les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones

revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. En cas de modification ou de révision du document, le rapport est complété, le cas échéant, par l'exposé des motifs des changements apportés.

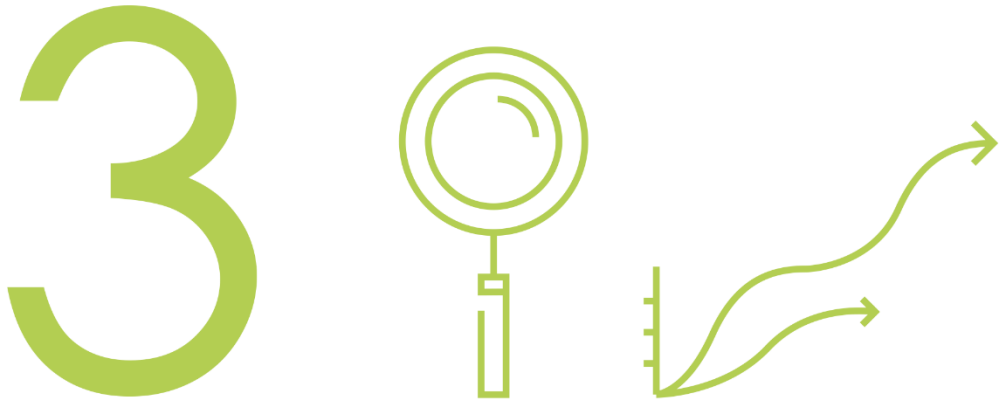
1.4.2. Une démarche au service d'un projet cohérent et durable

Au-delà des exigences réglementaires, les objectifs principaux d'une telle démarche sont de :

- fournir les **éléments de connaissance environnementale** utiles à la modification du PLU ;
- favoriser la **prise en compte des enjeux** environnementaux dans le cadre du PLU ;
- **vérifier sa compatibilité** et sa cohérence avec les obligations réglementaires et autres plans et programmes ;
- évaluer, chemin faisant, les **impacts potentiels** du PLU sur l'environnement et, au besoin, proposer des mesures visant à l'améliorer ;
- contribuer à la **transparence des choix** et la consultation du public et préparer le suivi de la mise en œuvre du plan.

La méthodologie mobilisée est présentée en introduction de chaque chapitre et fait l'objet d'un récapitulatif à la fin du document.

Chapitre II. **Analyse de l'articulation avec les plans et programmes**



2.1. La hiérarchie des normes

Article R151-3 du code de l'urbanisme :

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation : *1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*

Les documents d'urbanisme obéissent à une organisation hiérarchique, en le sens qu'ils doivent intégrer les orientations d'autres documents dits supérieurs (ou documents supra). Ils doivent ainsi respecter des règles qui leur sont imposées par les lois et règlements et les orientations d'autres documents dits de rang supérieur (ou documents supra). Ces derniers sont soit l'expression de politiques sectorielles (Plan de Gestion des Risques d'Inondation par exemple), soit des stratégies issues d'un document d'aménagement d'un échelon supérieur, tels que le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

Cette hiérarchie entre les documents s'est construite autour de deux rapports d'opposabilité respectant le principe de libre administration des collectivités territoriales :

- **la compatibilité**, qui implique de respecter l'esprit de la règle c'est-à-dire que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application de celles du document de rang supérieur. Ainsi, un PLU est considéré comme compatible avec un SCoT : s'il n'est pas contraire aux orientations et objectifs du SCoT, s'il contribue, même partiellement, à sa réalisation ; s'il permet de mettre en œuvre les objectifs de l'armature territoriale établie par le SCoT, s'il ne fait pas obstacle à l'application des dispositions du SCoT ;
- **la prise en compte** qui induit de ne pas s'écarter de la règle, c'est-à-dire de implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document et de motiver toute disposition contraire.

Depuis la loi portant Engagement National pour l'Environnement, dans les territoires couverts par un SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale), les documents supra qui lui sont opposables ne le seront plus directement aux PLU(i), aux documents en tenant lieu et aux cartes communales.

Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs et devient ainsi le document pivot : on parle de **SCoT intégrateur**, ce qui permet aux PLU de ne se référer juridiquement qu'à lui.

Dans le cas de la modification de son PLU, la commune de Prissé est couverte par le **SCoT Mâconnais Sud Bourgogne,** arrêté le 9 avril 2024 et approuvé le 17 juin 2025. Dans la mesure où il existe un SCoT, qui plus est, très récemment approuvé, le PLU n'a pas à démontrer formellement sa compatibilité ou la prise en compte des documents de rang supérieur au SCoT.

Ainsi, l'analyse de l'articulation du PLU a été réalisée avec le SCoT Mâconnais Sud Bourgogne, en particulier avec son document d'orientations et d'objectifs (DOO) formulant des prescriptions.

L'analyse de l'articulation met en évidence les points de convergence ou au contraire les risques d'incohérence. Elle distingue :

	Le projet présente des divergences avec le SCoT
	Le projet contribue positivement et partiellement au SCoT
	Le projet contribue positivement et complètement au SCoT
	Le projet n'a pas de relation avec le SCoT
	Absence de traitement dans le projet d'une thématique potentiellement à enjeux

L'analyse tient compte de la capacité du PLU à agir : aussi pourra-t-on considérer que le plan contribue positivement et complètement au plan ou programme même s'il ne l'évoque très peu dans la mesure où il ne peut pas faire plus.

2.2. L'articulation avec le SCoT Mâconnais Sud Bourgogne

2.2.1. Résumé

Les schémas de cohérence territoriale (SCoT) sont des documents de planification stratégique à long terme (environ 20 ans), à l'échelle intercommunale, créés par la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) en décembre 2000. Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial, d'environnement...

Toute l'importance de ce document réside dans sa mise en œuvre à travers les documents d'urbanisme locaux. Il sert de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial, d'environnement (dont biodiversité, énergie et climat). Le contenu des SCoT a été revu par l'ordonnance du 17 juin 2020 de modernisation des SCoT, afin d'être adapté aux enjeux contemporains.

Le SCoT du Mâconnais Sud Bourgogne couvre un territoire situé dans le département de Saône-et-Loire. Ce territoire est structuré autour du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) Mâconnais Sud Bourgogne, qui regroupe 4 intercommunalités et 120 communes, pour une superficie de 1221 km².

Il a été approuvé le 17 juin 2025.

2.2.2. L'analyse de l'articulation de la modification avec le SCoT

Orientations et prescriptions		Analyse
PARTIE 1. LES MODES DE VIE : un modèle de développement sain, épanouissant et durable		
1. Conforter des pôles de vie dynamiques pour répondre aux besoins des habitants sur tout le territoire		
Orientation 1.1 et 1.2. Conforter la dynamique démographique du territoire en adaptant la croissance projetée au regard des contextes et des dynamiques locales ➔ Objectifs démographiques : respect du principe de renforcement des polarités de l'armature urbaine et des grands équilibres et préservation du site classé.		L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU (ZAC des Jyrondelles) permet de répondre à la croissance démographique projetée en offrant une capacité d'accueil nouvelle pour les logements. Les objectifs démographiques restent ceux correspondant au pôle de proximité qu'est la commune de Prissé.
Orientation 1.3. Conforter les polarités et leurs fonctions pour répondre aux besoins des habitants et pour renforcer la proximité au sein des différents bassins de vie ➔ Équipements : définition des besoins		Bien que le projet ne prévoie pas directement de nouveaux équipements et services, l'ouverture à l'urbanisation vise à répondre aux besoins démographiques, ce qui constitue une condition préalable à la pérennisation et au développement de ces derniers.
Orientation 1.4 : Assurer l'accès à une offre de services et équipements médicaux à l'ensemble de la population pour devenir un territoire de « santé de proximité » ➔ Identification des besoins d'accueil d'établissement de santé en priorité dans les centralités ➔ Identification des besoins et capacités en matière de logements adaptés pour les personnes âgées		Le projet vise à diversifier l'offre de logements, ce qui permet indirectement d'envisager des logements adaptés à tous les profils, y compris les personnes âgées. Sa localisation dans une centralité facilite l'accessibilité aux équipements publics, y compris médicaux.
Orientation 1.5. S'appuyer sur le développement du numérique pour accompagner les transitions (sociales, écologiques…)		La modification n'en fait pas mention. La mise à jour de l'OAP et l'ouverture à l'urbanisation doivent intégrer la prise en compte des réseaux existants, notamment numériques.

Orientations et prescriptions	Analyse
➔ Identification des besoins d'aménagement pour le très Haut Débit et prise en compte des infrastructures existantes dans les choix d'aménagement	
2. Offrir un emploi durable et stable, en s'appuyant sur les atouts du territoire et sur l'évolution des modèles économiques	
Orientation 2.1. Réunir les conditions du dynamisme des grands pôles d'emploi ➔ Faciliter le développement de l'offre foncière en donnant la priorité au renouvellement urbain et au niveau des pôles urbains principaux, centralité et à proximité des grandes infrastructures de transport ➔ Implantation d'activités logistiques faisant prioritairement appel à la multimodalité et au fret fluvial et au réseau ferré.	Le projet ne concerne pas un pôle d'emploi majeur ni une infrastructure de transport à grande échelle.
Orientations 2.2. Soutenir le développement de l'emploi en milieu rural, en travaillant en particulier l'animation économique et la valorisation des ressources locales ➔ Accueil des tissus d'entreprises en milieu rural ➔ Valorisation des ressources agricoles, forestières et énergétiques ➔ Encadrement de l'accueil des projets photovoltaïques, éolien, de méthanisation	L'ajout d'une possibilité d'accueil d'entrepôts en zone 1AUX va dans le sens de l'animation économique rurale en créant des espaces adaptés aux petites entreprises artisanales ou à des activités logistiques locales. La modification reste neutre vis-à-vis des énergies renouvelables, mais ne compromet pas les objectifs de valorisation des ressources locales.
Orientation 2.3. Préserver la bonne fonctionnalité du territoire pour les activités agricoles ➔ Accompagnement du développement des bâtiments agricoles (capacités d'accueil dans les PLU, préserver un périmètre de 150m, privilégier l'installation des cuvages en ZAE hors des bourgs, obligation de récupérer l'eau des toitures) ➔ Prise en compte des Zones de Non Traitement ➔ Facilitation des mobilités agricoles	La modification ne consomme pas de zones agricoles stratégiques, car elle concerne une zone déjà classée 2AU et destinée à l'urbanisation depuis la création de la ZAC. Aucune extension en zone agricole n'est prévue, ce qui préserve la vocation agricole des espaces avoisinants.
Orientation 2.4. Conforter les dynamiques touristiques en aménageant qualitativement les sites et en préservant les paysages ➔ Aménagement qualitatif des sites touristiques et encadrement des projets en veillant à la bonne intégration paysagère, environnementale et le respect des sites patrimoniaux ➔ Aménagement qualitatif des itinéraires touristiques	Bien que le projet ne soit pas directement touristique, il veille à l'intégration paysagère des aménagements via une réglementation plus claire quant aux aspects extérieurs des extensions et des annexes.
3. Renforcer la cohésion sociale et les lieux de vie en s'appuyant sur la revitalisation des centralités	
Orientations 3.1. Replacer les centralités au cœur de la stratégie de développement du territoire ➔ Identification des centralités principales par les PLU ➔ Localisation prioritaire des projets à proximité des centralités ➔ Densification uniquement dans les hameaux et identification des hameaux présentant des sensibilités agricoles, environnementales, paysagères ➔ Changement de destination possible	Le projet est situé au sein de la centralité de Prissé, sans intervention sur les hameaux ou zones sensibles. Il s'inscrit donc pleinement dans la logique de recentrage de l'urbanisation au sein des centralités identifiées par le SCoT.
Orientations 3.2. Conforter les différentes fonctions des centralités pour en faire des lieux de vie dynamiques	La diversification de l'offre de logements et la création de nouveaux secteurs constructibles dans un périmètre maîtrisé renforcent l'attractivité résidentielle et, à

Orientations et prescriptions		Analyse
➔ Renforcement des différentes fonctions des centralités		terme, la vitalité des services et commerces en centralité.
Orientation 3.3. Miser sur des aménagements urbains et villageois qualitatifs conçus « pour l'humain », sa sociabilité et son bien-être ➔ Qualité des espaces publics (voies modes doux, mise en valeur du patrimoine, limitation de l'imperméabilisation, qualité du traitement des limites privés/publiques).		Le règlement du PLU est repris pour comprendre la zone 1AUx, qui doit répondre à des prescriptions architecturales spécifiques (aspect des constructions, hauteurs, façades, toitures…) ce qui permet d'assurer un cadre qualitatif d'aménagement. La reprise de l'OAP est aussi un levier pour garantir la qualité des futurs espaces publics et le traitement des limites.
Orientation 3.4. S'appuyer sur les espaces existants pour accueillir le développement de demain ➔ Appui prioritaire sur les espaces existants pour l'accueil des nouveaux projets en cohérence avec le maintien des particularités paysagères, environnementales et patrimoniales.		La zone concernée est déjà classée 2AU dans le PLU actuel.
Orientation 3.5. Équilibrer l'offre commerciale sur le territoire, au profit du renforcement des centralités ➔ Définition des centralités et renforcement de leur attractivité comme les lieux prioritaires de création de commerces ➔ Conditionnement du développement des commerces au sein des Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP) définis dans le DAACL et à partir d'un certain seuil ➔ Pas de création de nouveau SIP sur la durée d'application du SCoT ➔ Maîtrise de l'évolution des activités commerciales hors des localisations préférentielles ➔ Amélioration des déplacements au sein des secteurs d'implantation périphérique en faveur des modes actifs et des transports en commun ➔ Respect des enjeux environnementaux (gestion des eaux pluviales, économies d'énergie, production d'ENR…) ➔ Amélioration de l'intégration architecturale et paysagère		La modification du PLU ne prévoit pas de nouvelle zone commerciale ni de SIP.
PARTIE 2 : LE CADRE DE VIE : un socle naturel et paysager préservé, des lieux de vie et de travail de qualité		
4. Inscrire le patrimoine naturel au cœur du projet		
Orientation 4.1. Protéger les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques ➔ Mise en œuvre de la démarche ERC et déclinaison des éléments de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme, identification des éléments constitutifs de la TVB à protéger et des modalités de protection ➔ Préserver les réservoirs de biodiversité à statut, les pelouses sèches et zones humides, prairies, milieux aquatiques ➔ Justification de l'absence de zones humides dans les zones ouvertes à l'urbanisation. ➔ Réservoirs de biodiversité prairies : protection en priorité tout en permettant un développement mesuré des bourgs ➔ Maintien de la vocation agricole et naturelle et protection des structures agro-naturelles (haies, mares, etc…)		Située à proximité immédiate de l'enveloppe urbaine, aucune atteinte à un réservoir de biodiversité identifié n'est prévue sur le secteur de projet. Suite à la visite de terrain effectuée pour vérifier l'absence ou non de zones humides, des mesures ont été inscrites pour éviter, réduite ou compenser les incidences de la mise en œuvre du projet sur les espaces naturels et la biodiversité.
Orientation 4.2. Restaurer les continuités écologiques		Le projet se situe dans une enveloppe urbaine déjà planifiée, ce qui limite les impacts sur les zones à restaurer ou les milieux naturels. Les aménagements

Orientations et prescriptions		Analyse
➔ Préservation des continuités écologiques : identification dans les documents d'urbanisme et protection des continuités du SCoT ➔ Mise en œuvre du principe de perméabilité écologique au sein des enveloppe urbaines ➔ Limitation de l'urbanisation dans les secteurs à restaurer définis et identification des actions possibles de restauration.		futurs pourront intégrer des dispositifs de perméabilité écologique (haies, corridors, trames vertes internes), en cohérence avec les prescriptions de l'OAP et les règles du nouveau secteur 1AUzac.
Orientation 4.3. Préserver et valoriser les éléments de nature ordinaire ➔ Identification, protection et renforcement des éléments de nature ordinaire au sein des bourgs		Le projet permet d'aménager un nouveau quartier d'habitat tout en prévoyant des prescriptions adaptées dans le règlement et l'OAP. Ces documents permettent d'imposer la conservation d'éléments paysagers (arbres, haies, etc.) ou d'en prévoir la recréation, contribuant ainsi à la valorisation de la nature ordinaire dans un cadre urbain.
5. Préserver et valoriser la qualité des paysages, fondement du cadre de vie et de l'attractivité territoriale		
Orientation 5.1. Maîtriser l'impact du développement urbain sur les paysages ➔ Définition de principes de qualité architecturale et urbaine pour les projets d'aménagement ➔ Identification et protection des entrées de villes et de villages de qualité, encadrement des projets ➔ Intégration des coupures d'urbanisation à protéger ➔ Limitation des constructions dans la pente et intégration		Le projet introduit un secteur 1AUzac avec des prescriptions spécifiques, ce qui permet de maîtriser l'architecture, l'urbanisme et l'intégration paysagère. L'absence de construction sur les coupures d'urbanisation ou dans les pentes fortes respecte les objectifs paysagers. Aucune entrée de village remarquable n'est impactée.
Orientation 5.2. Maintenir et préserver le cadre paysager et patrimonial tout en valorisant son adaptabilité ➔ Protection des perceptions visuelles remarquables ➔ Maintien de la diversité paysagère et protection des éléments structurants du paysage ➔ Protection des éléments de patrimoine bâti & de petit patrimoine ➔ OAP sur le traitement des abords des éléments de patrimoine ➔ Protection et valorisation des cours d'eau et de leur place dans le paysage ➔ Intégration paysagère des bâtiments et équipements en dehors des enveloppes urbaines (bâtiments agricoles et sylvicoles, touristiques et loisirs, équipements publics et énergie renouvelable, changement de destination). ➔ Identification de séquences paysagères à reconquérir		La reprise de l'OAP pour la zone permet d'intégrer les abords paysagers, notamment la préservation des éléments structurants (haies, murets) et des plantations en vue d'une meilleure intégration paysagère. Il n'y a pas d'élément bâti ou patrimonial directement concerné, mais l'adaptation du règlement vise une meilleure intégration. La zone est située dans le tissu urbain, donc hors espaces naturels emblématiques.
Orientation 5.3. Retraiter les espaces paysagers dégradés et poursuivre la mise en valeur des paysages remarquables ➔ Reconquête des séquences paysagères dégradées ➔ Secteurs à enjeux pour la mutation et la densification des tissus bâtis ➔ Préservation du caractère exceptionnel des paysages du Grand Site Solutré Pouilly Vergisson ➔ Préservation des autres sites paysagers emblématiques		Non concerné.

Orientations et prescriptions	Analyse
➔ Protection et valorisation des principaux axes de découverte	
6. Offrir un habitat de qualité répondant aux besoins de tous les habitants	
Orientation 6.1. Organiser une production de logements équilibrée pour répondre à l'ambition démographique du territoire ➔ Déclinaison des objectifs de production de logements par secteurs géographiques et par polarité urbaine respect des plafonds d'artificialisation des sols prévus. Prise en compte des pôles de services et d'emplois.	Le projet contribue à atteindre les objectifs de production de logements pour une polarité urbaine, sans excéder les plafonds d'artificialisation car il porte sur une zone 2AU déjà identifiée. Il respecte la logique de développement en lien avec les pôles de services et d'emploi.
Orientation 6.2. Diversifier l'offre et la production de logements pour répondre aux besoins de l'ensemble des ménages et aux évolutions sociétales ➔ Objectifs de diversification de l'offre de logements pour tous les besoins, notamment dans les villes mais également les polarités. Objectifs de production de logements sociaux dans certaines communes	La ZAC est confiée à un groupement public incluant l'OPAC, avec une vocation explicite de diversification de l'habitat, y compris en logements sociaux ou adaptés. Cela répond directement à cette orientation.
Orientation 6.3. Mobiliser le tissu urbain et le parc de logements existants pour répondre aux besoins de production de logements ➔ Production de logements au sein de l'enveloppe urbaine, production prioritaire sur le bâti existant, au sein des enveloppes urbaines existantes ➔ Limitation et encadrement des extensions :	Le secteur modifié est déjà inscrit au PLU comme urbanisable. Sa transformation en secteur ouvert (1AUzac) constitue une mobilisation prioritaire d'un périmètre planifié. Il ne s'agit pas d'une extension, mais d'une activation maîtrisée de foncier disponible.
Orientation 6.4. Produire des logements attractifs et moins consommateurs en ressources ➔ Diversification et densification des formes urbaines ➔ Performance des opérations en matière d'énergie et de gestion des ressources : préservation de la ressource en eau et prévention du ruissellement ; sobriété énergétique et production d'EnR	La densité et la forme urbaine sont précisées dans l'OAP. L'intégration de prescriptions architecturales permet d'assurer une certaine qualité énergétique et environnementale. Le traitement du ruissellement est encadré par les règles d'urbanisme.
7. Offrir un cadre de travail de qualité via des politiques d'aménagement économique ambitieuses	
Orientation 7.1. Organiser l'accueil des activités économiques en s'appuyant sur un réseau structuré d'espaces économiques ➔ Identification des besoins d'aménagement des Zones d'Activités, Économiques localisées dans le PADD avec hiérarchie de la vocation des zones et recherche de complémentarités	L'évolution de la zone 1AUX pour permettre l'implantation d'entrepôts contribue à structurer une offre foncière économique locale. Elle participe à une logique d'implantation d'activités dans un cadre cohérent au sein d'une commune déjà urbanisée.

Orientations et prescriptions	Analyse
Orientation 7.2. Garantir des capacités d'accueil des entreprises dans les espaces économiques, en donnant la priorité au renouvellement, à la densification et à la mutation des espaces existants ➔ Mobilisation du potentiel d'accueil au sein des espaces urbains existants : mobilisation prioritaire des friches, sites de renouvellement urbain et capacité de densification ➔ Plafonds d'artificialisation pour l'accueil des activités économiques	Sans objet.
Orientation 7.3. Améliorer la qualité des espaces économiques, pour plus d'attractivité et un meilleur cadre de travail ➔ Mise en place de modalités réglementaires pour la qualité des espaces économiques existants ou à créer ➔ Sobriété foncière des projets économiques, et optimisation des sites existants ➔ Intégration et qualité paysagères des projets, limitation de l'impact environnemental des sites économiques ➔ Amélioration de l'accessibilité multimodale des sites économiques	L'accueil de nouveaux entrepôts en zone 1AUX s'accompagne de prescriptions qualitatives via le règlement du PLU.
Orientation 7.4. Poursuivre le développement de l'immobilier économique en particulier dans les tissus urbains existants ➔ Identification du besoin d'accueil d'immobilier économique, équipements d'accueil et services aux entreprises, opportunité d'accueil d'équipements partages, préférentiellement dans le tissu urbain existant.	L'accueil d'entrepôts dans une zone déjà urbanisée respecte l'objectif d'implanter les activités économiques dans le tissu existant. Il s'agit d'un renforcement sans création de nouvelles zones économiques en extension.

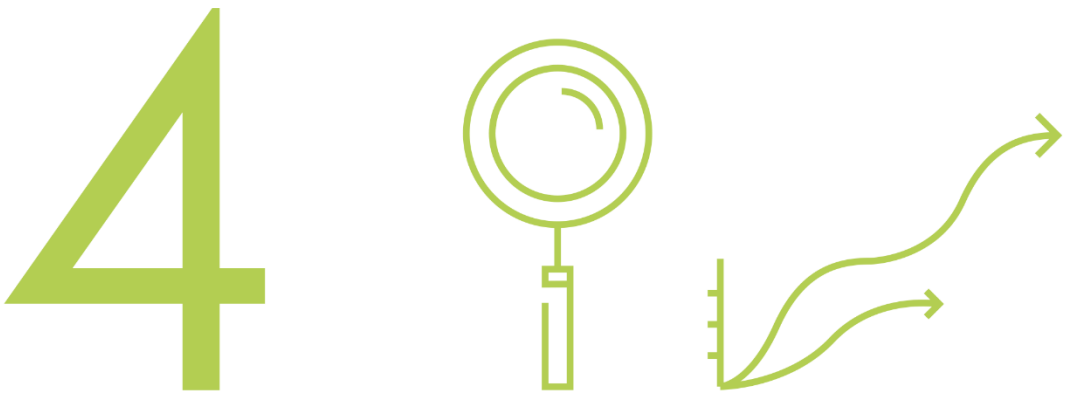
2.2.3. Conclusion

Le projet de modification n°4 du PLU de Prissé, portant principalement sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Jyrondelles et sur l'ajout de nouvelles possibilités d'usage en zone 1AUX, s'inscrit en cohérence avec les orientations et prescriptions du SCoT. D'une part, il respecte les principes d'aménagement durable définis à l'échelle du territoire : Il renforce une polarité existante, conformément aux objectifs démographiques et de structuration de l'armature urbaine, il s'appuie sur une zone déjà identifiée au PLU (2AU), évitant toute extension non maîtrisée et préservant les espaces agricoles et naturels stratégiques, et il répond aux exigences de diversification et de qualité de l'habitat, notamment par la révision de l'OAP. D'autre part, la modification prend en compte les enjeux environnementaux. Elle ne remet pas en cause les continuités écologiques majeures ni les réservoirs de biodiversité identifiés et elle prévoit des prescriptions qualitatives en matière d'aménagement et d'architecture, assurant l'intégration paysagère et la valorisation du cadre de vie.

Une analyse de la compatibilité avec le scénario démographique/production de logement et consommation d'espace du SCOT a été effectuée et est présentée dans l'additif au rapport de présentation. Le projet est en cohérence avec ce scénario.

La modification est donc compatible avec les prescriptions du SCoT.

Chapitre III.
État initial de l'environnement



Article R151-3 du code de l'urbanisme

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

2°) analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

L'état initial de l'environnement constitue la clé de voûte de l'évaluation environnementale :

- il participe à la construction du projet du territoire avec l'identification des **enjeux** environnementaux ;
- il constitue le **référentiel** nécessaire à l'évaluation
- il représente l'état de référence pour le suivi du document d'urbanisme.

Il doit traiter l'ensemble des thématiques de l'environnement permettant de caractériser son état actuel, mais aussi son **évolution**.

La réglementation n'impose pas une liste de thématiques à traiter dans l'état initial de l'environnement. Cependant, il doit permettre de répondre aux exigences de la directive EIPPE (relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; article 5, paragraphe 1) selon laquelle l'état initial de l'environnement permet par la suite de faire le point sur « les effets notables probables sur l'environnement, y compris sur des thèmes comme la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs ».

L'état initial de l'environnement n'est pas une simple compilation des connaissances environnementales du territoire. Il s'agit d'une **analyse dynamique et systémique**, qui permet de mettre en évidence les relations entre les différentes thématiques. L'état initial de l'environnement est l'occasion d'identifier les richesses et les atouts du territoire qui peuvent constituer des facteurs d'attractivité et de développement. Il permet également de mettre en avant les faiblesses du territoire ou les éléments dégradés, que le document d'urbanisme peut contribuer à améliorer.

L'état initial donne **une vision globale du territoire**, mais permet aussi la **mise en évidence de particularités plus locales** qui peuvent être importantes pour le futur document d'urbanisme. L'état initial est approfondi en fonction de la sensibilité du territoire et des orientations du document d'urbanisme. Le choix des thématiques à approfondir est spécifique à chaque territoire, et les approfondissements devront être proportionnés aux enjeux. Ils devront notamment porter sur les « zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan » tel qu'exigé par l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme.

Dans le cas particulier de la modification n°4, l'état initial de l'environnement met en évidence les caractéristiques de la commune pour chaque thématique environnementales traitée, ainsi que les spécificités de la zone 2AU faisant l'objet de la modification. En réponse à l'avis de la MRAE, il fait l'objet d'une attention particulière sur la question des zones humides et de la biodiversité.

3.1. Le cadre physique

3.1.1. Topographie

La commune de Prissé appartient à la Zone centrale des Monts du Mâconnais, caractérisée par la vallée de la Petite Grosne et les coteaux qui la bordent. Véritable zone frontière entre les plateaux du Haut Clunysois et la vaste plaine de la Saône, les Monts du Mâconnais offrent un paysage accidenté, constitué de lignes de failles orientées Nord-Est/Sud-Ouest dont l'emblématique Roche de Solutré.

La grande majorité du territoire communal se trouve à flanc de coteaux dans un paysage de vallée évasée. En effet, la vallée de la Petite Grosne est l'élément majeur de la topographie et apparaît ici comme un couloir étendu traversant le territoire du nord-ouest au sud-est. Ce relief donne au territoire une dimension large et ouverte, mais les limites visuelles sont clairement situées.

La commune est délimitée au nord par les coteaux, aux pentes moyennes, de Montceau / Les Bouteaux. Ce sont les coteaux viticoles de la Roche de Vergisson qui démarquent la limite ouest de la commune avec la Roche de Solutré, la Roche de Vergisson et le Mont Sard comme « toile de fond » du paysage immédiat. Vers Charnay-lès-Mâcon, le relief doucement vallonné, composé de versants et de combes, délimite l'extrémité est du territoire communal.

Le point culminant de la commune (400m NGF) se trouve en périphérie ouest près du lieudit Saint-Claude, tandis que c'est dans la vallée de la Petite Grosne au lieudit Le Moulin de Narbonne que se situe le point le plus bas de la commune (195m NGF). Le village de Prissé s'est développé dans la vallée, aux abords de la rivière, à une altitude moyenne de 215m NGF.

À l'échelle de la zone 2AU, les altitudes sont comprises entre 204 et 213 mètres. Le relief de la parcelle s'incline en pente faible d'environ 4% descendant vers le Sud-Ouest

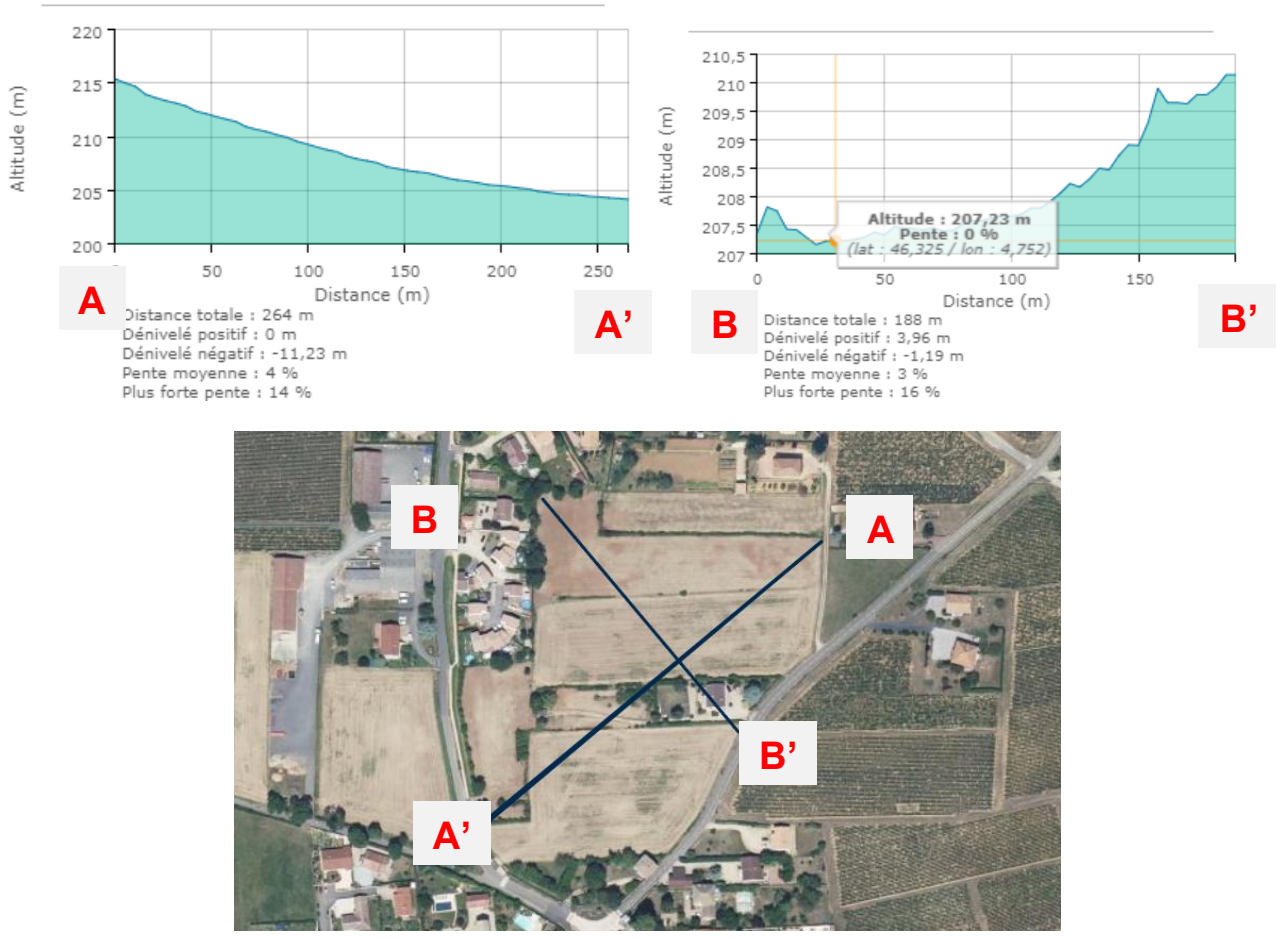


Figure 2 : profils topographique du site de projet (source Géoportail issu du DLE 2024 – Réalité environnement)

3.1.2. Géologie et pédologie

L'ensemble du territoire communal est formé d'une principale entité géologique : Les Monts du Mâconnais.

Ces derniers sont constitués d'un ensemble de chaînons sédimentaires où dominent des formations marines secondaires (calcaires et marno-calcaires). Les sédiments s'appuient sur un socle paléozoïque volcano - sédimentaire plus ou moins granitisé. Le secteur est recouvert par un réseau de failles parallèles à la direction des monoclinaux. Les formations superficielles, tertiaires et quaternaires ne sont représentées que par les colluvions et alluvions liées aux cours d'eau (Le Fil et La Petite Grosne).

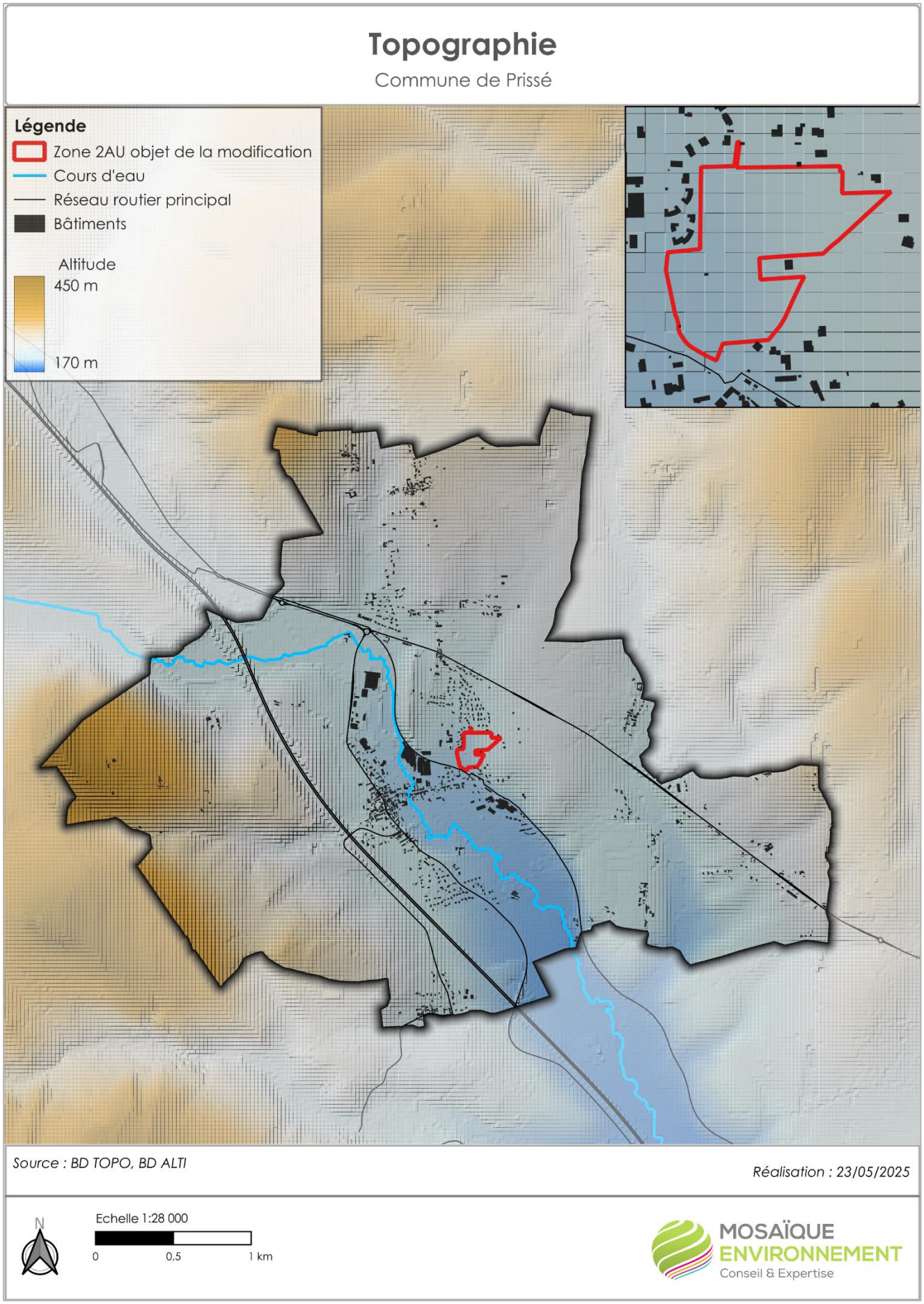
La zone 2AU se trouve sur des couches géologiques de type alluvions récentes et anciennes.

D'après les données du BRGM, les terrains du site seraient constitués, sous des éventuels terrains de recouvrement par des formations quaternaires et des alluvions récentes comprenant des argiles, limons, sables et graviers, avec localement des passées conglomératiques de galets calcaires anguleux gélivés et des lits de concrétions manganeuses.

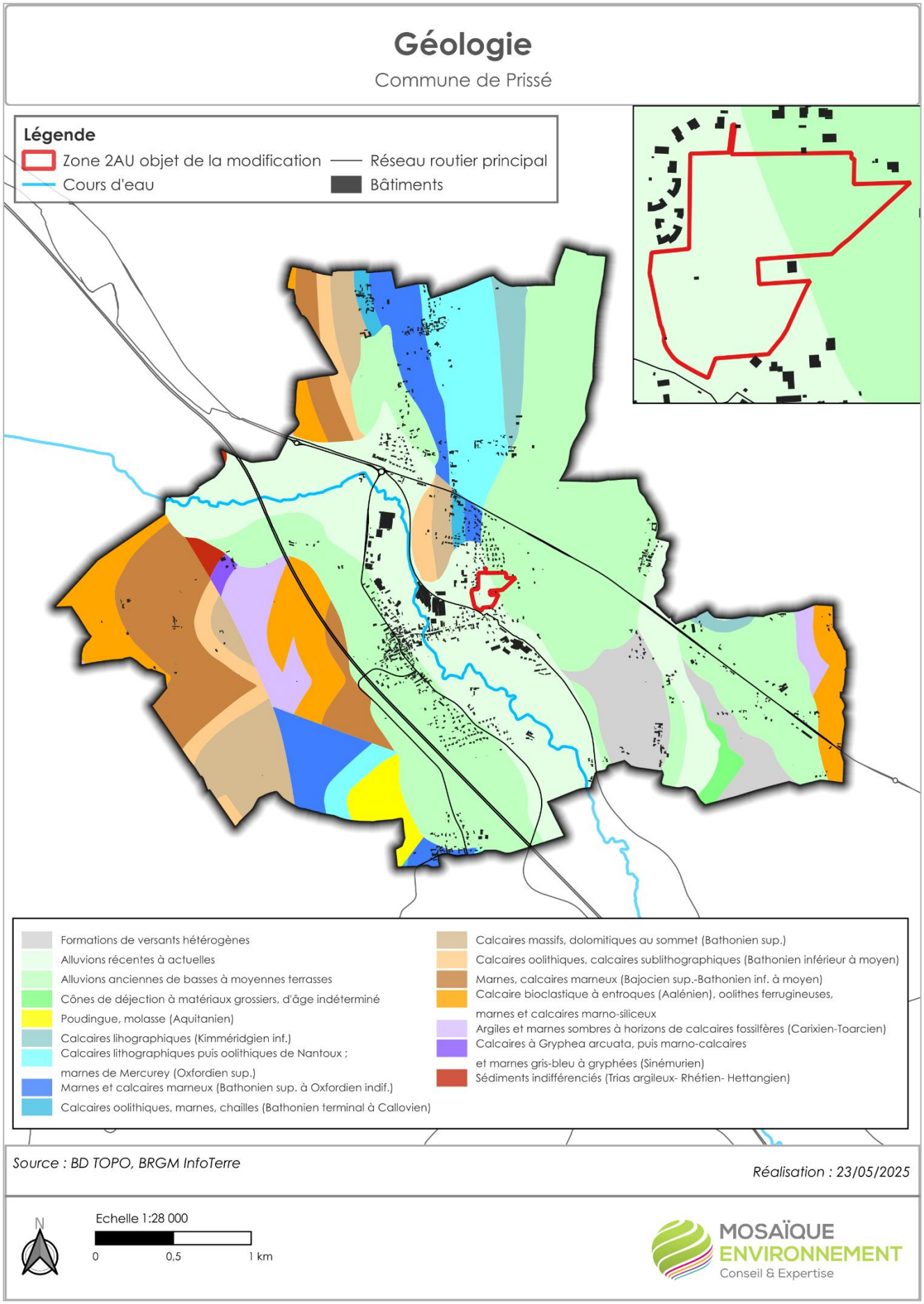
Les sondages effectués par la société Fondasol en 2024 ont permis de mettre en évidence la succession lithologique suivante :

- Formation 1 : des limons argileux +/- sableux marron/jaunâtre/gris-clair/crème-clair, reconnus jusqu'à la base des sondages ST2, ST4 et ST5 à 3.0 m de profondeur/TA, et jusqu'à 1.3 m en ST3 et 1.8 m de profondeur/TA en ST1. On note également quelques suspicions de remblais ou remaniement notamment au droit du sondage ST4
- Formation 2 : des marnes argileuses marron grisâtre reconnues jusqu'à la base du sondage ST1 à 3.0 m de profondeur/TA.

Ces sols présentent une perméabilité faible, peu favorable à l'infiltration (source : DLE – Réalité environnement)



Carte 5. Topographie



Carte 6. Géologie

3.1.3. Le climat

Cette région connaît un climat de type continental atténué par les influences méridionales et océaniques. L'influence méridionale est plus importante, car elle ne rencontre pas d'obstacle important contrairement à l'influence océanique qui doit d'abord surmonter le Massif Central et le Massif du Morvan.

Les vents dominants viennent principalement du nord-ouest. En effet, la vallée de la Saône canalise les mouvements généraux de l'atmosphère, apportant alternativement une influence continentale en hiver et une influence méridionale en été.

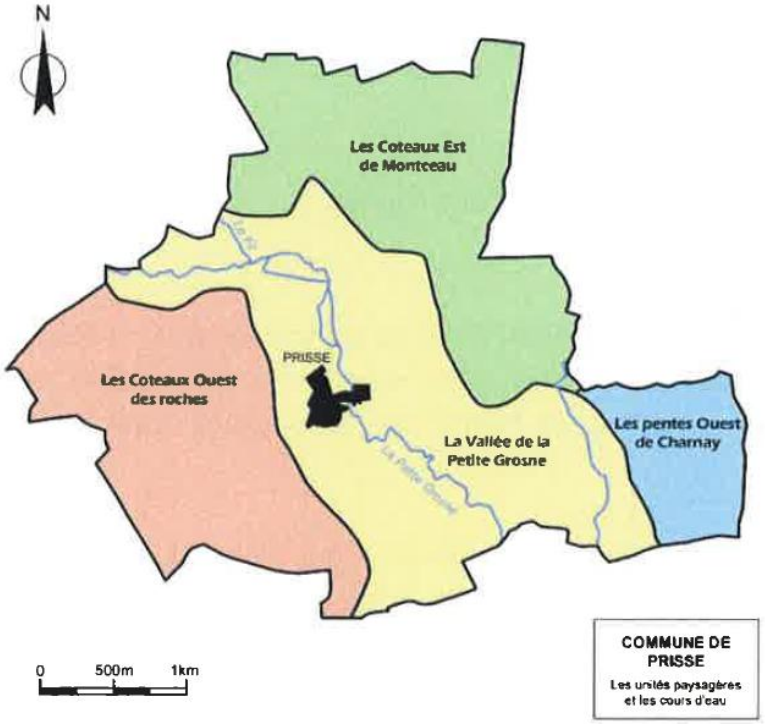
Les étés sont chauds, les nuages bas et les brouillards sont très fréquents d'octobre à février. La température moyenne minimale annuelle est de 6,4oC, et la température moyenne maximale annuelle est de 15,3'C. Les précipitations relevées sont de 830 mm environ par an, avec environ 159 jours de pluie par an.

- La zone 2AU bénéficie d'une exposition Ouest intéressante en hiver mais qui peut présenter un élèvement des températures important en été.

3.2. Paysage et patrimoine

d. Contexte paysager de la commune

L'ensemble de la commune est relativement vallonné et nous présente un paysage rural appartenant à l'unité paysagère de la **Côte Mâconnaise** et à la sous-unité paysagère du Sud Mâconnais. En particulier, la commune présente quatre zones paysagères distinctes, à savoir la vallée de la Petite Grosne, les Coteaux Est de Montceau, les Coteaux Ouest des Roches et les pentes Ouest de Chamay.



Carte 7. Unités paysagères de la commune

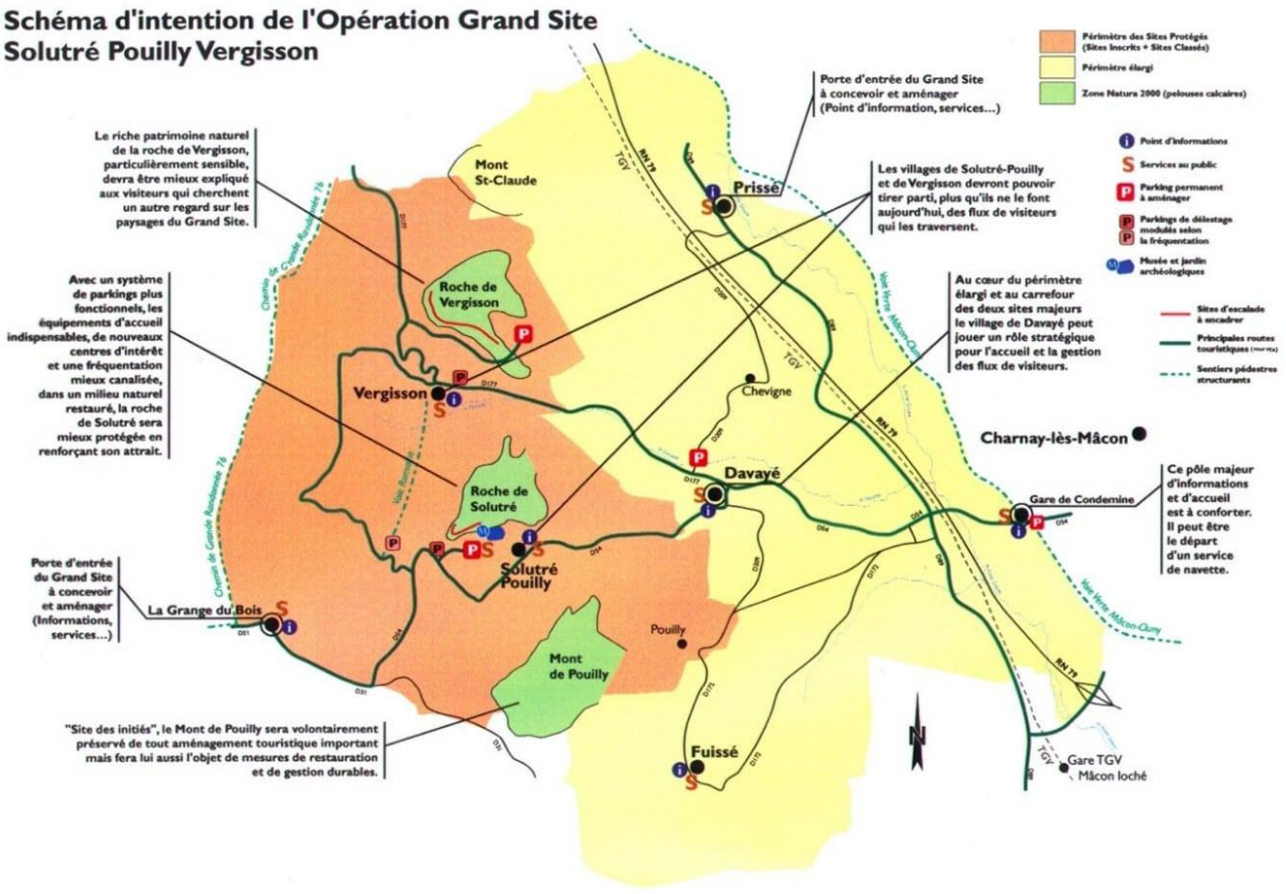
Le tissu urbain principal se trouve au cœur de la **vallée de la petite Grosne**. Délimitée à l'Ouest par la ligne TGV et à l'Est par les versants montant vers les hameaux de Colonge et Montagny, elle est

traversée par les routes départementales RD 89, RD 45 et la voie verte Charnay-lès-Mâcon - Cluny. Même si ce secteur a un caractère agricole, c'est ici que l'on découvre la majorité des structures végétales. Toutes les structures végétales extérieures à l'agglomération participent à la ceinture verte. La végétation des bords des cours d'eau permet la localisation des coulées d'eau dans le paysage. Cette ripisylve est un élément du patrimoine naturel qui doit être protégé.

Les coteaux des Monts du Mâconnais dominent la vallée de la Petite Grosne et permettent d'importants échanges visuels. En effet, les importantes vues sur la commune et le Val Lamartinien se situent depuis les versants situés au nord et à l'ouest. Les vues principales sont en général celles d'un paysage agricole constitué de coteaux viticoles, de crêtes boisés et de collines comme arrières - plans paysagers. Ce paysage est ponctué par des zones bâties, des bosquets, des alignements d'arbres et quelques petites zones boisées.

La commune est une porte d'entrée du Grand site de France Solutré-Pouilly-Vergisson

La zone 2AU se trouve au sein de la vallée de la petite Grosne.



Carte 8 : position de la commune de Prissé vis-à-vis du Grand site Solutré Pouilly Vergisson (source : https://rochedesolutre.com/le-grand-site-de-france/la-gouvernance/le-perimetre/)

e. Le paysage de la zone 2 AU

Le paysage de la zone 2AU correspond à un ancien tènement viticole et de jardins dont l'exploitation a été abandonnée et qui est en partie mité par l'urbanisation.

La parcelle ne présente pas de qualité paysagère intrinsèque mais offre l'image d'un site « entre deux » avec des zones en voie d'enfrichement et une parcelle bâtie au milieu du tènement. Il s'inscrit en prolongation immédiate des franges urbaines.



Photo 1 : parcelle bâtie au milieu du tènement



Photo 2 : frange urbaine et secteur d'enfrichement dans le bas de la parcelle



Photo 3 : un mitage par l'urbanisation

Le haut du site permet en revanche de belles perspectives sur les Monts du Maconnais qui seront à valoriser dans le cadre de l'aménagement. La trame végétale existante permet une bonne intégration des différents éléments bâtis perceptibles depuis l'intérieur du site.



Photo 4 : perspective sur les monts du mâconnais



Photo 5 : perspectives sur les monts du mâconnais

f. Le patrimoine bâti et le petit patrimoine

La commune compte plusieurs bâtiments et monuments remarquables :le Château de Montceau, son parc et la Solitude de Lamartine, les châteaux de Prissé, de Colonge et de la Combe (XIXème), et le Moulin de Narbonne. Le Château de Montceau et son parc se trouvent à l'entrée du hameau de Montceau en arrivant par le sud. Il est inscrit aux **Monuments Historiques** en 1941. Il fait l'objet d'un périmètre de protection des abords.

La zone 2AU se trouve à distance de ce monument historique, hors du périmètre et n'est pas en situation de covisibilité avec du patrimoine bâti remarquable. La zone se trouve en pied de coteau dans la pente

Le site abrite en revanche quelques éléments d'intérêt : des murets de pierre sèche qui bordent la parcelle ainsi qu'un ouvrage hydraulique maçonné dont il reste quelques éléments (en partie enfouie sous la végétation).



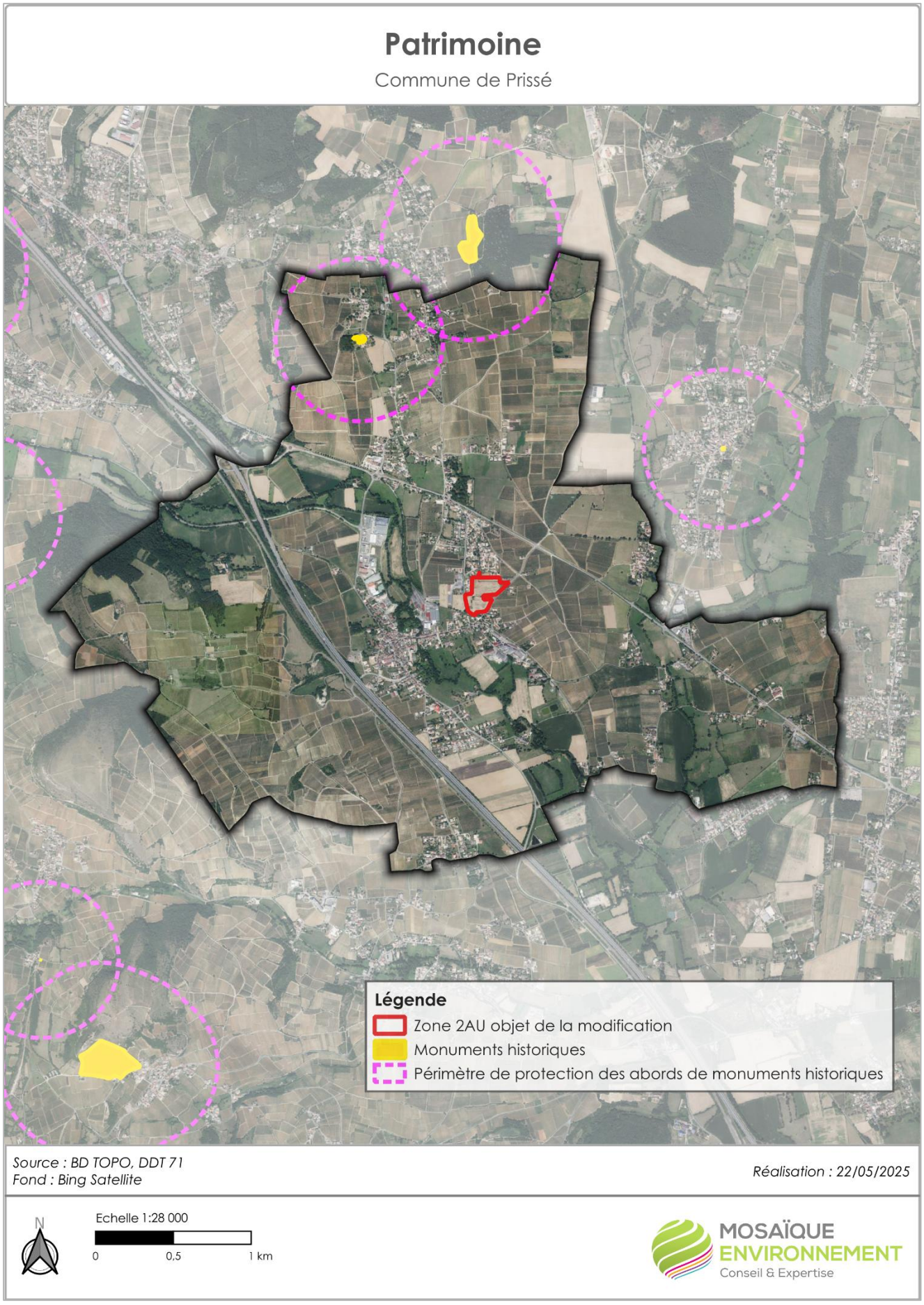




Photo 6 : différents types de murets de pierre sèche.



Photo 7 : ouvrage hydraulique en partie maçonné.



Carte 9. Patrimoine

3.2.1. Synthèse

Forces	Faiblesses
• Une topographie en pente douce qui permet un aménagement qualitatif • Un territoire situé en grande majorité à flanc de coteaux dans un paysage de vallée évasée traversant le centre de la commune, offrant des vues dégagées lointaines, et en particulier, une zone 2AU située au sein de cette vallée de la Petite Grosne : peu de contraintes pour l'aménagement • Des éléments de petit patrimoine (murets, hydraulique)	• Des sols peu perméables et une topographie à prendre en compte dans la gestion des eaux pluviales • Un tissu urbain dispersé qui se prolonge le long des voiries. • Un secteur en déséquilibre paysager
Enjeux	
• Une densité propice à la valorisation de ce tènement identifié depuis longtemps comme zone d'urbanisation future • La prise en compte de la topographie et de la nature des sols dans les projets • L'intégration paysagère des aménagements et des constructions futures • La préservation du petit patrimoine présent sur le site	

3.3. Milieux aquatiques et ressources en eau

3.3.1. Le contexte réglementaire et institutionnel

a. La Directive Cadre sur l'Eau (DCE)

Dans un contexte de croissance continue de la demande en eau, aussi bien sur la qualité que sur la quantité, l'Union Européenne a décidé d'agir à travers son parlement pour un meilleur encadrement de cette ressource. Cette ambition de préserver et améliorer la qualité de la ressource a permis l'établissement de la Directive Cadre sur l'Eau (2000/60/CE), devenue effective le 22 octobre 2000 et intégrée dans la législation des pays membres au plus tard le 23 décembre 2003.

Le cadre législatif de la Directive Cadre sur l'Eau permet une plus grande responsabilisation des autorités nationales afin de parvenir à un bon état de la ressource sous toutes ses formes (rivières, lacs, eaux côtières et eaux souterraines). La recherche de ce bon état se traduit par la protection de toutes ses formes mais aussi par la restauration des écosystèmes concernés, la réduction des pollutions et la garantie d'une utilisation durable pour tout type d'usager.

b. La Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA)

Promulguée le 30 décembre 2006 et faisant suite à la DCE, la LEMA a permis d'introniser le principe du « droit à l'eau » et d'inclure une prise en compte du changement climatique dans toutes les réflexions relatives à la gestion de la ressource. Cette loi est également à l'origine de la création de l'Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques (ONEMA), en charge de la connaissance et surveillance de l'état des eaux et du fonctionnement écologique des milieux aquatiques (missions reprises par l'Agence Française pour la Biodiversité en 2016, devenue Office Français de la Biodiversité en 2020).

c. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Pour atteindre ces objectifs environnementaux, la Directive Cadre sur l'Eau préconise la mise en place d'un plan de gestion. Pour la France, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et ses documents d'accompagnement correspondent à ce plan de gestion. Il a pour vocation d'orienter et de planifier la gestion de l'eau à l'échelle du bassin. Il bénéficie d'une légitimité politique et d'une portée juridique. Révisé tous les 6 ans, il fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la DCE ainsi que les orientations de la conférence environnementale. Son contenu est précisé par arrêté ministériel.

La commune est concernée par le **SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027.**

La commune n'est pas concernée par un Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux ni par un contrat de milieu.

3.3.2. Les masses d'eau souterraines

La commune est concernée par une seule masse d'eau souterraine. Il s'agit de la masse d'eau affleurante FRDG503 « Domaine formations sédimentaires des Côtes chalonnaise, mâconnaise et beaujolaise ». D'après le SDAGE, elle présente un bon état quantitatif et qualitatif.

3.3.3. Les eaux superficielles

a. Les cours d'eau et plans d'eau

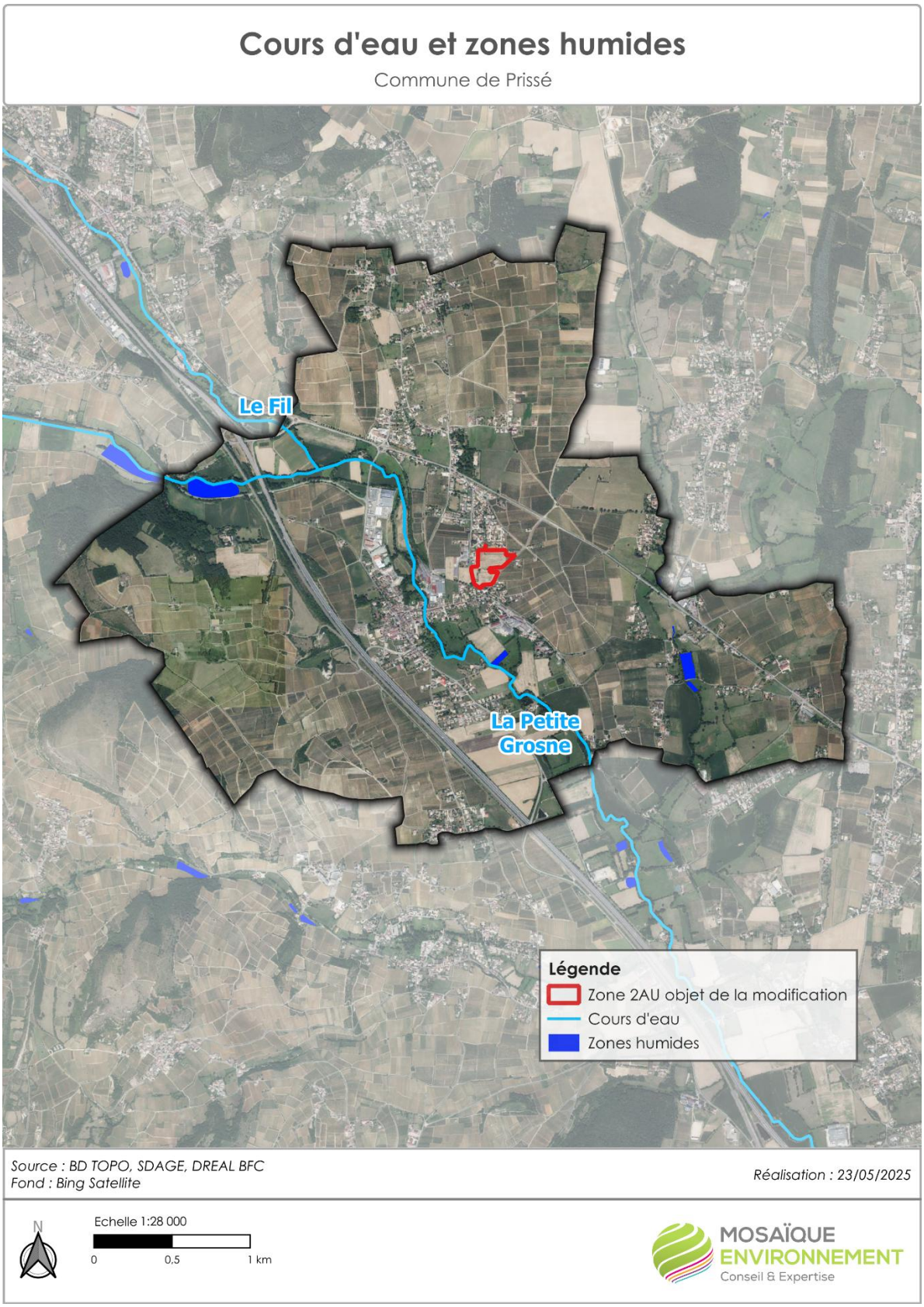
Le passage de trois cours d'eau sillonnant sur la commune vient renforcer les contrastes du relief. La **Petite Grosne** traverse d'ouest en est le territoire communal, son tracé sinueux passant par le village de Prissé avant de s'écouler vers la Saône. Au nord-ouest de la commune, **le Fil** vient se jeter dans la Petite Grosne au confluent des vallées de ces cours d'eau. Un autre cours d'eau traverse la partie est du territoire ; ce bief venant du nord se jette dans la Petite Grosne au sud de la commune.

La Petite Grosne et Le Fil sont identifiés comme masses d'eau superficielles du SDAGE. Ces cours d'eau présentent un bon état chimique mais un état écologique dégradé.

Aucun plan d'eau n'est identifié par le SDAGE.

Tableau 1. État des cours d'eau

Masses d'eau	État écologique	État chimique
FRDR579a La Petite Grosne à l'amont de la confluence avec le Fil	**Médiocre** – Objectif d'atteinte du bon état fixé pour 2027. Raisons : Ichtyofaune, Phytobenthos, Faune benthique invertébrée, Concentration en nutriments	**Bon** – Objectif atteint en 2015
FRDR579b La Petite Grosne à l'aval de la confluence avec le Fil à la Saône	**Moyen** – Objectif d'atteinte du bon état fixé pour 2027. Raisons : Ichtyofaune, Concentration en nutriments, Phytobenthos	**Bon** – Objectif atteint en 2021
FRDR11892 ruisseau le fil	**Médiocre** – Objectif d'atteinte du bon état fixé pour 2027. Raisons : Ichtyofaune, Phytobenthos, Faune benthique invertébrée	**Bon** – Objectif atteint en 2015

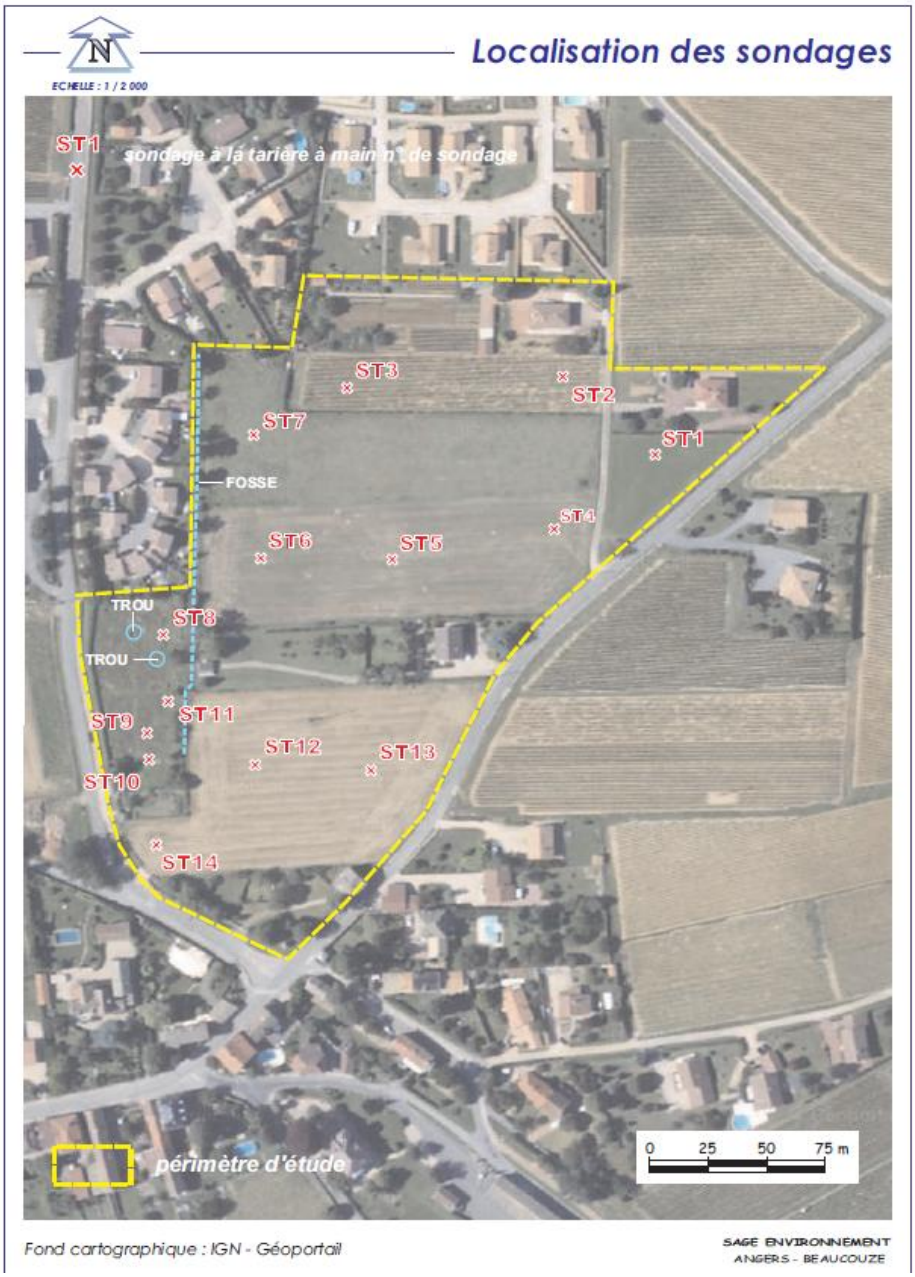


Carte 10 : Cours d'eau (loi sur l'eau) et zones humides inventoriées sur la commune de Prissé

- La zone 2AU se situe à plus de 300m du cours d'eau le plus proche, à savoir la Petite Grosne. Toutefois le site est concerné par la présence d'un fossé alimentant des trous d'eau. Immédiatement à l'aval du site. L'eau rejoint probablement un fossé plus important qui longe la route en aval.



Photo 8 : Fossé en aval du site



Carte 11 : localisation du fossé et des trous d'eau (SAGE environnement =- 2012)

b. Les zones humides

La parcelle est concernée par une petite zone humide (Cf. biodiversité, trame vertes et bleues)

3.3.4. La vulnérabilité de la ressource en eau

La commune se situe en zone sensible à l'eutrophisation (phosphore et azote) « La Saône en amont de Massieux en rive gauche et Quincieux en rive droite ». Elle n'est en revanche pas concernée par une zone de répartition des eaux, ni une zone de sauvegarde et ne se situe pas en zone vulnérable aux pollutions de nitrates.

La commune ne compte aucune aire d'alimentation de captage. La commune ne compte aucun captage.

La zone 2AU se trouve en zone sensible à l'eutrophisation (phosphore et azote), comme l'intégralité du territoire communal.

3.3.5. Alimentation en eau potable

Les données proviennent des rapports RPQS 2023 du SIE PETITE GROSNE et S.A.E. de SAONE GROSNE.

a. Gestion et compétences

Le Syndicat d'adduction d'eaux (SAE) de Saône-Grosne regroupe les syndicats Mixtes d'Eau (SME) de la Petite-Grosne et Mâconnais-Beaujolais. Elle est compétente pour l'alimentation en eau potable sur la commune (production, protection, traitement). Le Syndicat mixte des eaux de la Petite Grosne est compétente en termes de stockage et distribution de l'eau.

La commune de Prissé compte 952 abonnés Eau Potable en 2023.

b. Prélèvements

Depuis l'abandon des sources de Cenves, le S.M.E de la PETITE GROSNE ne possède plus de site de production propre. Les parcelles de la commune de CENVES sur lesquelles étaient situées les sources et dont le SIE était propriétaire sont en cours de cession.

Les importations d'eau constituent la seule source d'approvisionnement en eau du S.M.E. de la PETITE GROSNE et provient du S.A.E. de SAONE GROSNE et du S.M.E. du MACONNAIS BEAUJOLAIS.

La majorité des apports en eau est assurée par les importations depuis le S.A.E. de SAONE GROSNE dont les installations de production sont situées au hameau de la Barge à **CRECHES SUR SAONE**. Le volume global importé se décompose en 1 568 430 m3 pour le haut service en direction du réservoir de Prissé St Claude et de 343 718 m³ pour le bas service en direction de Vinzelles.

À noter un achat d'eau au S.M.E. MACONNAIS BEAUJOLAIS de 1 412 m³ pour alimenter le secteur Bois de Leynes sur la commune de LEYNES. Les travaux de renouvellement de la totalité du réseau de ce secteur, auparavant très fuyard, permettent d'expliquer la très forte baisse des achats d'eau pour ce hameau.

Import en m³	2019	2020	2021	2022	2023	Variation 2023/2022
S.A.E. SAONE GROSNE – bas service	433 314	422 097	366 702	343 718	377 340	+ 9,78 %
S.A.E. SAONE GROSNE – haut service	1 506 115	1 560 696	1 501 915	1 568 430	1 478 020	- 5,76 %
S.I.E. de MACONNAIS BEAUJOLAIS	2 612	3 570	2 928	1 687	1412	- 16,30 %
Total des importations	**1 942 041**	**1 986 363**	**1 871 545**	**1 913 835**	**1 856 772**	**- 2,98 %**

Le captage de Crèche a un débit nominal de 500 m³ par heure.

Points de prélèvement

Ouvrage	Débit nominal [m³/h]	Prélèvement 2019 [m³]	Prélèvement 2020 [m³]	Prélèvement 2021 [m³]	Prélèvement 2022 [m³]	Prélèvement 2023 [m³]	Variation 2022-2023
Captage de Crêches	500	2 769 217	2 879 408	2 529 990	2 360 559	2 329 124	- 1.3%

La légère baisse de la production de 2023 par rapport à 2022 (Moins 31 435 m³ soit - 1,3%) est due à une baisse de consommation du SME de la Petite Grosne certainement due aux conditions

météorologiques de l'été 2023. En effet celui-ci fut très difficile pour les ressources en eau (Nombreux arrêtés sécheresse) mais des précipitations modérées ont eu lieu tout l'été.

Ces précipitations n'ont pas pu remonter les ressources en eau souterraines très basses après un hiver 2022-2023 particulièrement sec mais elles ont maintenu une certaine humidité des sols qui ont fortement limité les besoins en arrosage des jardins par ailleurs fortement limités par les arrêtés sécheresse.

c. Clients et consommations

La consommation moyenne par abonné sur 365 j, gros consommateurs compris, est de 118,6 m3 en 2023 contre 117,2 m3 par abonné en 2022, et 119 m3 en 2020, 122,6 m3 en 2019 et 123,4 m3 en 2018.

En excluant la consommation des industriels Florette et Salaisons du Mâconnais, la consommation moyenne des abonnés domestiques est d'environ 100,5 m3/ab en 2023 (91,7 m3/ab en 2022 et 84,8 m3/ab. en 2021).

L'ensemble des volumes vendus aux 2 abonnés industriels représente environ 15,2% des volumes facturés du Syndicat.

d. Qualité de l'eau

D'après le contrôle réglementaire ARS, l'eau distribuée est de bonne qualité.

Au niveau de la desserte en eau potable de la zone 2AU, un réseau (de diamètre 100) passe sous la rue Blanche, et un réseau (de diamètre 125) passe sous la rue des Jyrondelles.

La collectivité s'appuie sur la ressource de la nappe de la Saône et des interconnexions qui permettent de disposer d'une ressource suffisante et sécurisée pour répondre dans le futur aux besoins de ses habitants.

3.3.6. Assainissement

Les données proviennent du rapport RPQS 2023 de la communauté d'agglomération Maconnais Beaujolais Agglomération (MBA).

a. Gestion et compétences

La communauté d'agglomération Maconnais Beaujolais Agglomération est compétente sur la commune pour l'assainissement collectif et non collectif. Le service est exploité en Délégation par Entreprise privée (SUEZ). La commune de Prissé compte 849 abonnés Assainissement Collectif en 2023.

b. Assainissement collectif - Équipements

Les volumes facturés à l'échelle du territoire desservi (Davayé, La Roche-Vineuse, Prissé) s'élèvent à 105 159 m³ en 2023 (+ 7,2%).

A Prissé, l'assainissement est en majorité collectif et raccordé sur la station d'épuration de la commune. Il s'agit de la STEP du Bourg située sur la commune de Davayé. Elle est de type Boue activée aération prolongée.

Sa capacité nominale est de 4500 Équivalent-Habitants. En 2023, la charge maximale en entrée était de 1920 EH. La station est conforme pour la collecte des effluents, au niveau de ses équipements et en termes de performance des ouvrages. Les boues produites font l'objet d'une valorisation agricole.



Carte 12. STEP collectant les eaux usées de Prissé

Celle-ci fonctionne en deçà de sa capacité nominale en matière de charge organique (environ 2 100 EH).

Au niveau de la desserte en assainissement eaux usées, un réseau collectif en séparatif passe à l'Ouest sous la route Blanche.

Le zonage d'assainissement a été approuvé en 2003 sur le territoire de Prissé et classe les terrains du secteur d'étude en zone d'assainissement collectif. Le secteur d'étude est desservi en périphérie par le réseau d'assainissement collectif en séparatif.

c. Assainissement non collectif

Le service est exploité en Régie. La commune de Prissé compte 76 installations autonomes en 2023, dont 30% ne sont pas conformes et 20% présentent des risques.

3.3.7. Défense incendie

La défense incendie est de compétence communale.

Le principe de sécurisation incendie a été validé avec le SDIS (Compagnie de Mâcon) dans le respect du Règlement RDDECI applicable depuis 2017.

La ZAC des Jyrondelles rentre dans le cadre de la grille de couverture des risques n°1 habitation (risques courants) avec la nécessité de bénéficier d'un Poste Incendie à moins de 150m des habitations avec débit de 60m³/h pendant 2h.

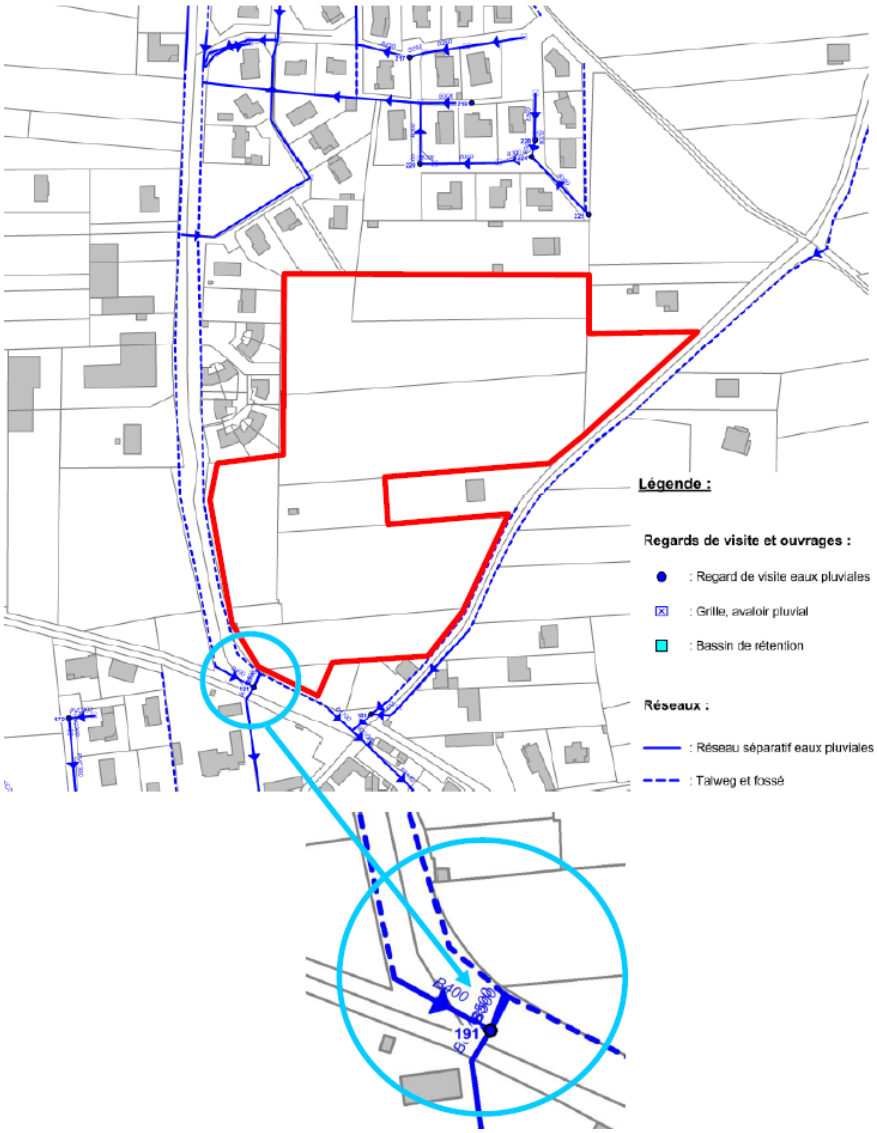
	RISQUES À DÉFENDRE	BESOIN MINIMAL EN EAU			POINT D'EAU INCENDIE (P.E.I.)		
		Débit horaire	Durée	Quantité d'eau	Nbre maxi autorisé(s)	Distance maximale	
						P.E.I. n°1	P.E.I. n°2
Risque Courant	Habitation individuelle non isolée (d<8m) R+3 maxi *	60 m³/h	2 heures	120 m³	2	150 m	300 m

3.3.8. Collecte et traitement des eaux pluviales

Source : DLE 2024 – Réalité environnement

Concernant les eaux pluviales, la commune gère son propre réseau. Les eaux pluviales de Prissé sont évacuées vers les milieux récepteurs superficiels (in fine vers la Petite Grosne) via des fossés et collecteurs.

Sur le secteur d'étude, les eaux pluviales sont évacuées via des fossés le long des voiries. Un dalot de diamètre 500 mm évacue ensuite les eaux des 2 fossés longeant la route blanche vers le Sud de la commune.



Plan des réseaux des eaux pluviales – source Note de dimensionnement hydraulique (2024)

3.3.9. Synthèse – Ressource en eau

Forces	Faiblesses
• Une masse d'eau souterraine en bon état quantitatif et qualitatif • La Petite Grosne et Le Fil présentant un bon état chimique. • La zone 2AU se situe à plus de 300m du cours d'eau le plus proche, à savoir la Petite Grosne mais présence d'un fossé et trous d'eau sur le site. • Une eau potable distribuée de bonne qualité et en quantité suffisante avec des interconnexions permettant de sécuriser l'approvisionnement en AEP ; • Une station d'épuration conforme de capacité suffisante • Un site desservi par l'ensemble des réseaux et en zone d'assainissement collectif< ;	• La Petite Grosne et Le Fil présentant un état écologique dégradé. • La zone 2AU comporte une petite zone humide sur le bord Ouest de la parcelle • La zone 2AU se trouve en zone sensible à l'eutrophisation (phosphore et azote), comme l'intégralité du territoire communal.
Enjeux	
• La préservation de la zone humide, du fossé et des trous d'eau ainsi que le bon fonctionnement hydraulique de ces éléments • Le maintien de la conformité des aménagements • La prise en compte de la gestion des eaux pluviales dans le futur projet en veillant à limiter les risques de ruissellement et de pollution ;	

3.4. Biodiversité – trames vertes et bleues

3.4.1. Le patrimoine naturel remarquable – inventaires et protections

a. Espaces protégés

Les espaces protégés permettent la préservation des habitats des espèces protégées, rares ou menacées, de l'équilibre biologique et de la fonctionnalité des milieux. La désignation des espaces naturels protégés implique des restrictions très précises en matière d'aménagement, de gestion et de fréquentation. Ils correspondent entre autres, aux réserves naturelles nationales, aux réserves naturelles régionales, aux arrêtés préfectoraux de protection de biotope.

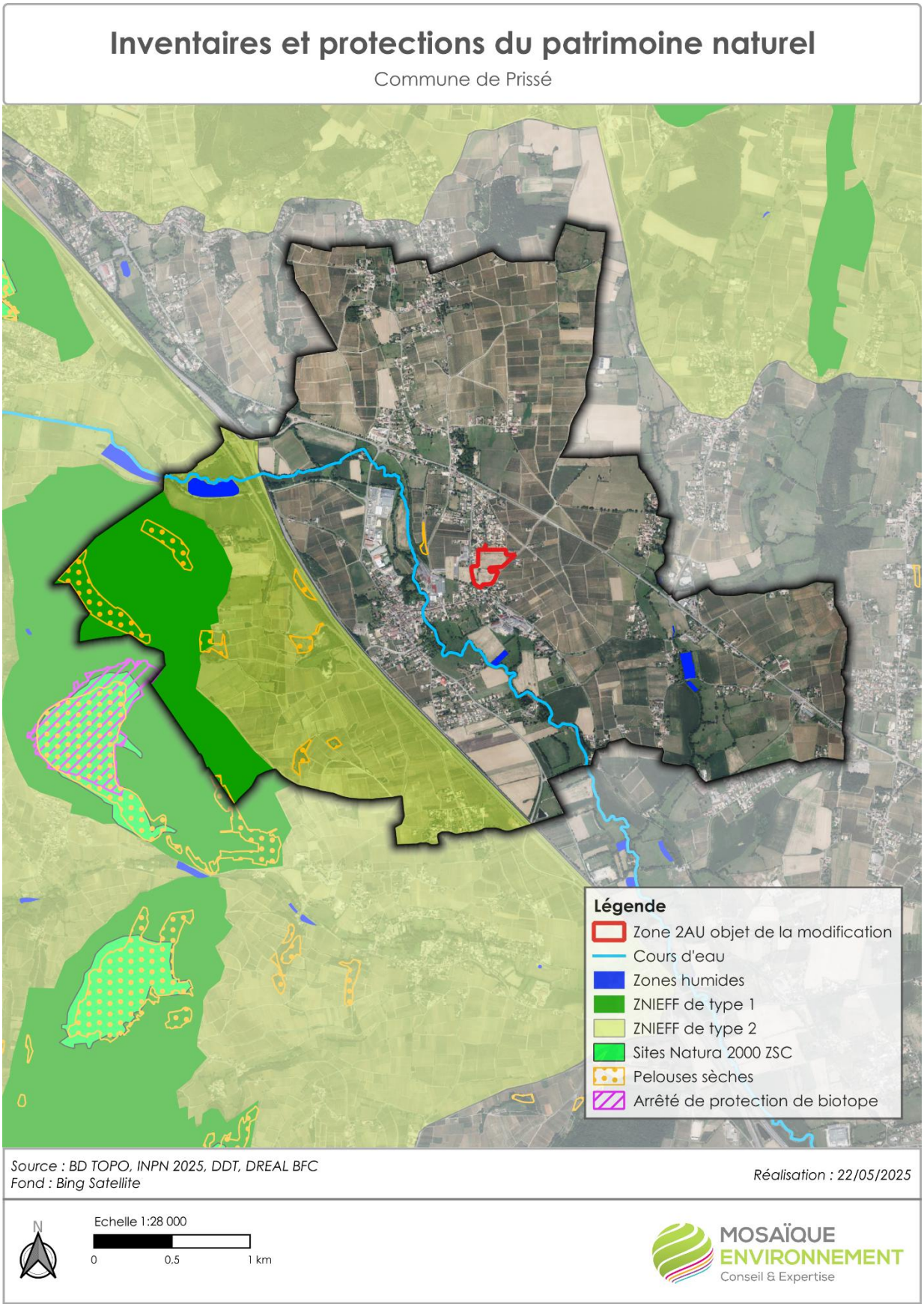
La commune n'est pas concernée. On note seulement la proximité avec un arrêté de protection de biotope en bordure sud-ouest du territoire.

b. Le réseau Natura 2000

Constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, **le réseau Natura 2000**, vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Ce réseau est fondé sur la mise en application de deux directives européennes :

- **la directive Oiseaux** 2009/147/CE du 30 novembre 2009 a pour objet la conservation de toutes les espèces d'oiseaux sauvages et définit les règles encadrant leur protection, leur gestion et leur régulation. Elle s'applique aux oiseaux, à leurs œufs, nids et habitats. Certaines espèces, nécessitant une attention particulière afin d'assurer leur survie, font l'objet de mesures spéciales concernant leur habitat. Ces espèces, ainsi que les espèces migratrices dont la venue est régulière, sont protégées dans des sites Natura 2000 dits **Zones de Protection Spéciale (ZPS)** ;
- **la directive Habitats faune flore** 92/43/CEE du 21 mai 1992 a pour objet la conservation des habitats naturels et de la faune et de la flore sauvages. Les annexes I et II de cette directive listent les types d'habitats naturels et les espèces animales et végétales dont la conservation nécessite la désignation de sites Natura 2000 dits Sites d'Intérêt Communautaire (SIC) ou **zones spéciales de conservation (ZSC).**

La commune ne compte aucun site Natura 2000.



Carte 13 : Inventaires et protection du patrimoine naturel sur la commune de Prissé

c. Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

L'inventaire des ZNIEFF a été initié en 1982 par le Ministère de l'Environnement et mis à jour en 1996. Ces espaces participent au maintien de grands équilibres naturels, de milieu de vie d'espèces animales et végétales. Leur objectif est de recenser, de manière la plus exhaustive possible ces espaces naturels. Il existe deux types de ZNIEFF :

- Les **ZNIEFF de type I**, qui sont des espaces homogènes d'un point de vue écologique, de superficie réduite, qui abritent au moins une espèce et / ou un habitat rare ou menacé, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire. Ce sont des espaces d'un grand intérêt fonctionnel au niveau local.
- Les **ZNIEFF de type II**, qui sont de vastes ensembles naturels, riches ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type I et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.

La commune est concernée par une ZNIEFF de type 1 « ROCHE DE VERGISSON » et une ZNIEFF de type 2 « ROCHES SUD-MÂCONNAISES ».

d. Les zones humides

Une zone humide, au sens de la Loi sur l'eau, caractérise les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Les zones humides sont reconnues comme étant des milieux remarquables pour la biodiversité et pour le bon fonctionnement des milieux aquatiques et rendent également des services précieux pour les activités humaines (recharge des eaux souterraines, atténuation des crues et de l'érosion, réserve d'eau, stockage du carbone, épuration de l'eau, recharge sédimentaire, …).

D'après l'inventaire régional, la commune compte 5 zones humides, principalement de type prairies humides. La commune n'est pas concernée par des zones humides RAMASAR.

Mosaïque Environnement a réalisé une prospection du site 2AU pour vérifier l'absence ou non de zone humide.

La zone 2AU comporte une petite zone humide sur le bord Ouest de la parcelle. Elle est en partie liée à la stagnation de l'eau de ruissellement en provenance du versant et au fossé dont l'alimentation en eau n'est pas connue (cf. carte suivante).

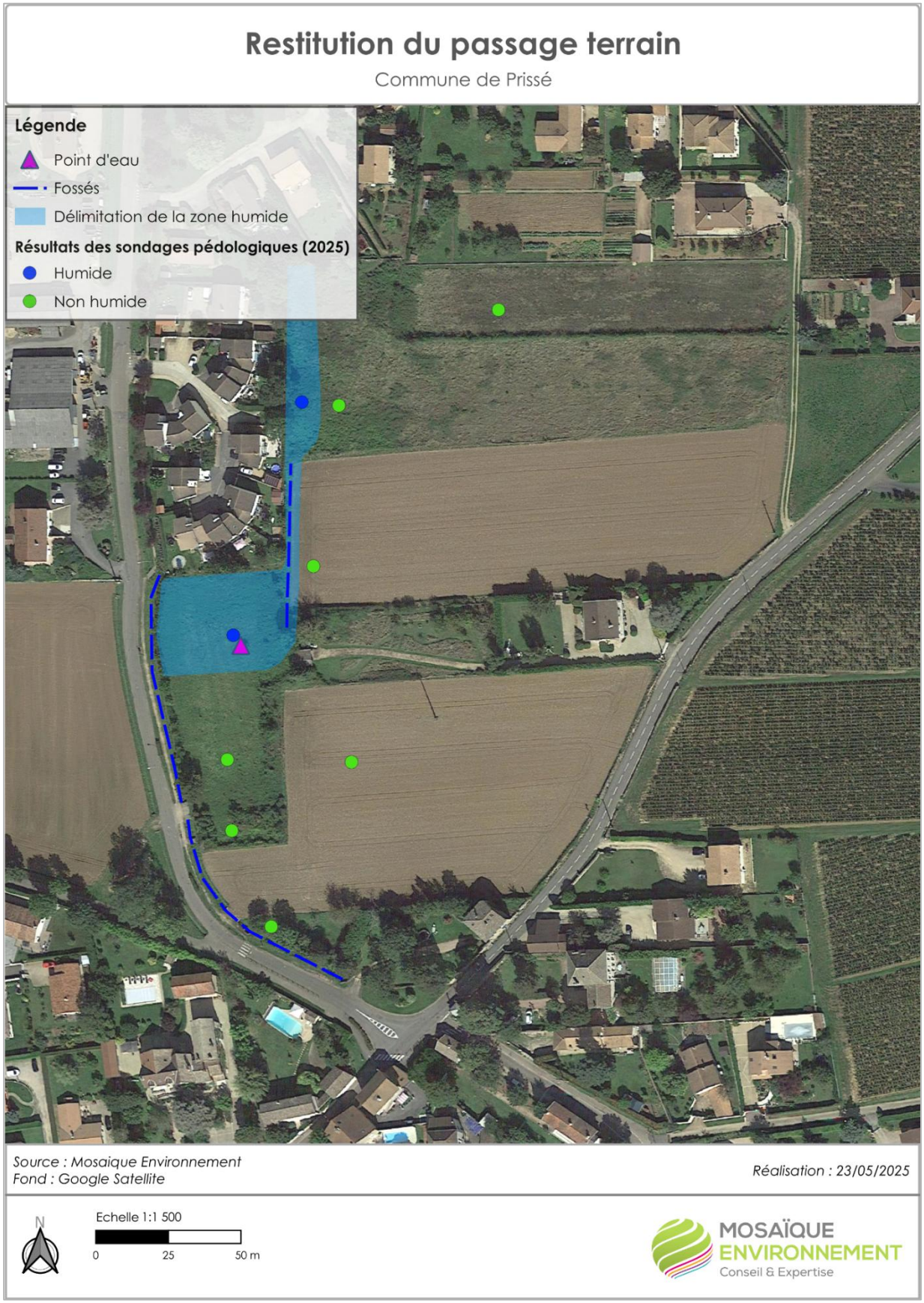
La zone humide a été définie à l'aide de sondages pédologiques et l'identification d'un cortège végétal caractéristique (ourlet hygrophile, prairie humide et cariçaie à Carex acutiformis caractéristique des zones humides).



Photo 9 : Sondage à la tarière et traces d'oxydoréduction



Photo 10 : secteur de prairie humide et cariçaie à Carex acutiformis



Carte 14. Zone humide sur la parcelle 2AU

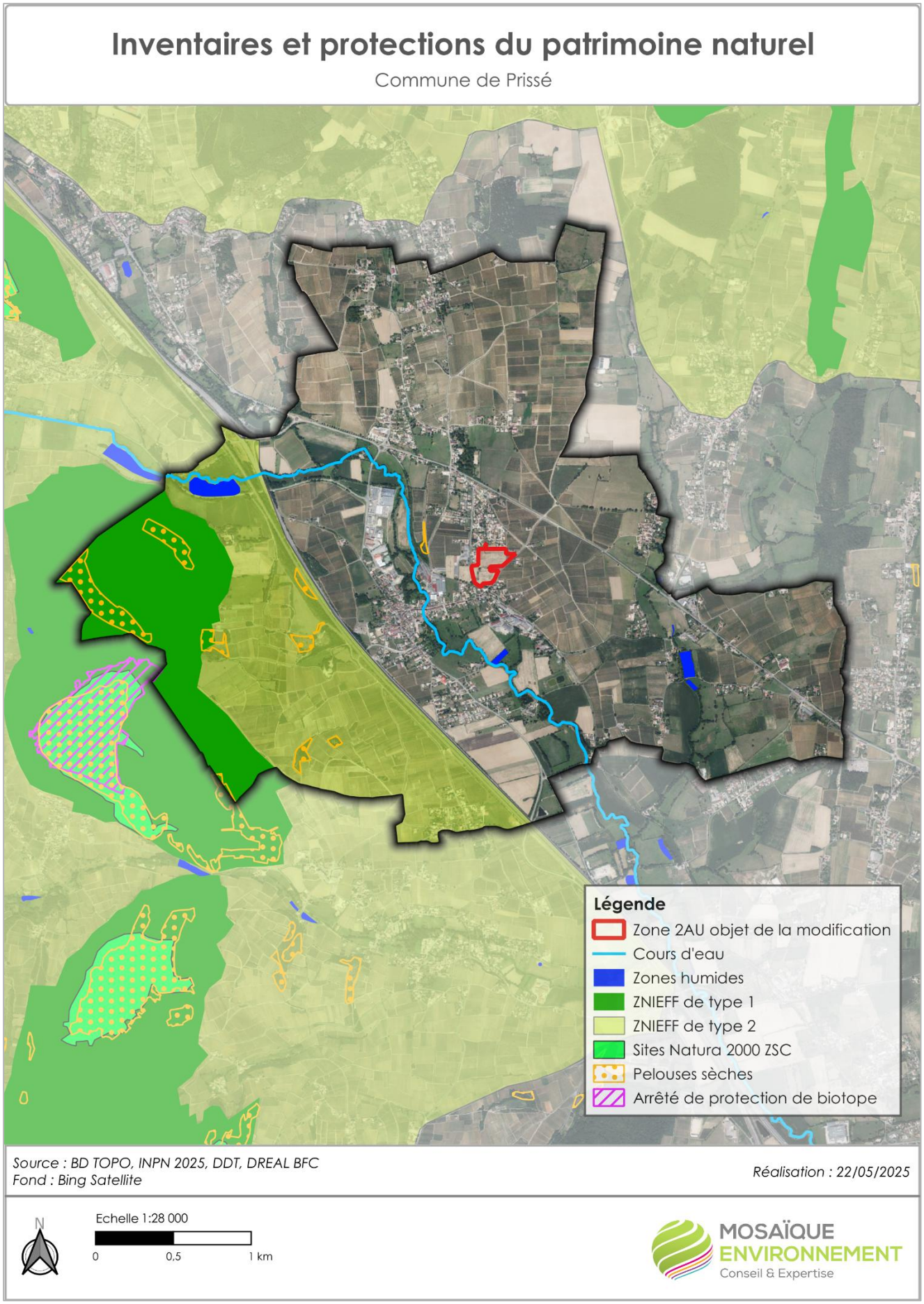
e. Les pelouses sèches

Les pelouses sèches calcicoles sont des formations végétales, composées de plantes herbacées vivaces, poussant sur des sols peu épais, à faible réserve en eau. Elles subissent les sécheresses estivales. Des engorgements sont possibles en hiver. Ces écosystèmes se développent sur des sols en grande majorité calcaires et pauvres en éléments nutritifs. Ils apparaissent préférentiellement sur des surfaces en pente où l'eau ne peut stagner et où la végétation bénéficie d'un éclairement intense et est soumise à des périodes de sécheresses accentuées. Ces espaces, souvent de petite superficie, sont très dispersés et caractérisés par une riche biodiversité.

Ainsi, les pelouses sèches calcicoles nécessitent d'être particulièrement préservés, au même titre que les zones humides, même si pour les pelouses sèches, il n'existe pas d'outil réglementaire spécifique. Néanmoins la connaissance de ces milieux au travers d'inventaires peut permettre de les préserver, notamment dans le cadre des documents d'urbanisme.

La commune compte 10 secteurs identifiés comme pelouses sèches.

La zone AU ne se trouve au sein d'aucun espace protégé ni inventorié. Elle se trouve à 1,5km de la ZNIEFF la plus proche et à plus de 200m d'un secteur pelouse sèche. En revanche, comme vu précédemment, Mosaïque Environnement a réalisé une prospection du site 2AU pour vérifier l'absence ou non de zone humide. La zone 2AU comporte finalement une petite zone humide sur le bord Ouest de la parcelle. On note également des anciennes parcelles de vigne en voie de recolonisation mais ces habitats ne correspondent pas à des pelouses sèches.



Carte 15. Milieux naturels

3.4.2. La trame verte et bleue

La **Trame Verte et Bleue** (TVB) désigne l'ensemble du maillage des continuités écologiques qui correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques existant ou à restaurer) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales.

La TVB est ainsi constituée des **réservoirs de biodiversité** et des **corridors écologiques** qui les relient. La composante « verte » correspond aux milieux naturels et semi-naturels terrestres et la composante « bleue » fait référence au réseau aquatique et humide (fleuves, rivières, zones humides, estuaires…).

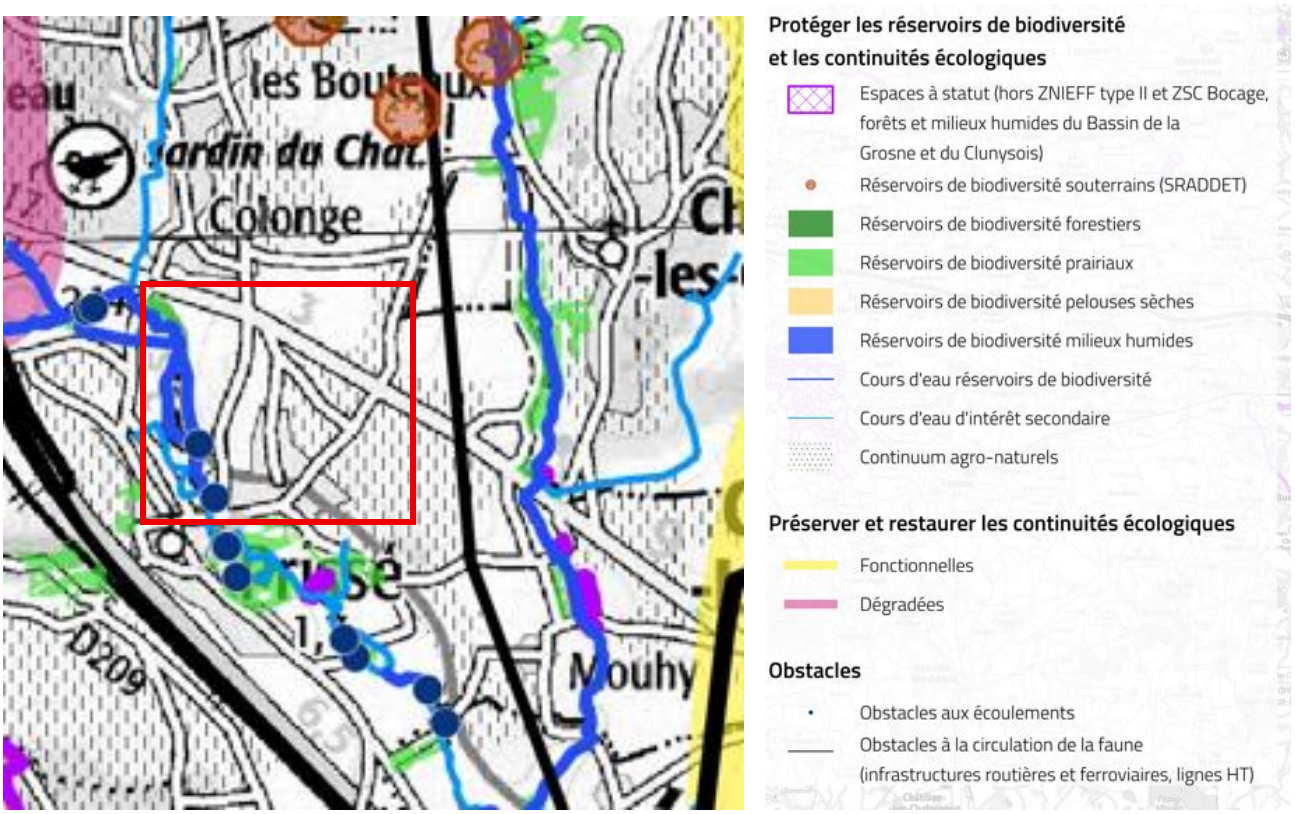
La TVB vise à maintenir et à reconstituer un réseau écologique pour que les espèces animales et végétales puissent communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer… c'est-à-dire assurer leur survie. Elle contribue ainsi au maintien des services que rend la biodiversité : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, etc.

En France, l'élaboration de la TVB repose sur 3 niveaux territoriaux d'intervention :

- **Des orientations nationales** pour la préservation et la restauration des continuités écologiques, qui précisent le cadre retenu pour approcher les continuités écologiques à diverses échelles spatiales, identifiant notamment les enjeux nationaux et transfrontaliers et précisant les grandes caractéristiques et les priorités ;
- **Le SRADDET** (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) : outre la présentation des enjeux régionaux, il cartographie la TVB et ses diverses composantes à l'échelle de la région. Il définit également des orientations et prescriptions que les documents d'urbanisme doivent prendre en compte.
- **Des documents de planification et projets des collectivités territoriales** et de leurs groupements, particulièrement en matière d'aménagement de l'espace et d'urbanisme, prennent en compte les SRCE (SCoT, PLU…).

a. La TVB à l'échelle du SCOT

Le **SCoT du Pays Mâconnais Sud Bourgogne** a décliné à son échelle la cartographie du SRADDET et vient préciser certains éléments. Il s'appuie sur les différentes sous-trames : Sous-trame forestière, Sous-trame prairies et bocages, Sous-trame milieux humides, Sous-trame milieux aquatiques et Sous-trame milieux thermophiles. Sont ainsi identifiés sur la commune : des réservoirs de biodiversité prairiaux, des cours d'eau réservoirs de biodiversité et d'intérêt secondaire et des obstacles à l'écoulement.



Carte 16 : extrait de la carte des continuités écologiques du SCoT Maconnais-Sud-Bourgogne

La zone 2AU ne concerne aucun réservoir ou corridor identifié par la SCOT Les composantes écologiques les plus proches correspondent à la vallée de la Grosne et un réseau de prairies qui accompagnent les fonds de vallées.

b. Les réservoirs biologiques et cours d'eau classés du SDAGE

D'après l'article R. 214-108, les Réservoirs Biologiques sont définis comme « les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux qui jouent le rôle de réservoir biologique au sens du 1° du I de l'article L. 214-17 sont ceux qui comprennent une ou plusieurs zones de reproduction ou d'habitat des espèces de phytoplanctons, de macrophytes et de phytobenthos, de faune benthique invertébrée ou d'ichtyofaune, et permettent leur répartition dans un ou plusieurs cours d'eau du bassin versant ».

Pour répondre aux objectifs environnementaux du SDAGE sur la restauration de la continuité écologique des cours d'eau, une liste des cours d'eau est arrêtée par le Préfet coordinateur de bassin, au titre de l'article L214-17 du code de l'environnement. Elle identifie 2 classes de cours d'eau : les cours d'eau de type 1 en très bon état écologique ou nécessitant une protection compète et les cours d'eau de type 2 qui nécessitent des actions de restauration de la continuité écologique.

Le tronçon de La Petite Grosne, à l'amont de sa confluence avec le Fil, situé au nord du territoire, est identifié comme réservoir biologique. Ce tronçon est également classé dans la liste des cours d'eau de type 1 et 2. Le site 2 AU n'est pas concerné.

La zone 2AU n'est pas concernée.

c. La trame verte et bleue communale

La commune de Prissé présente une trame verte et bleue encore perceptible malgré une dynamique agricole marquée, notamment viticole, qui tend à simplifier les structures paysagères. Les surfaces boisées y sont modestes mais fonctionnelles, composées principalement de petits bosquets, alignements d'arbres, et plantations. Le Bois de La Roche, situé à l'ouest de la commune, constitue un

noyau forestier structurant. Il s'agit d'une chênaie en taillis sous futaie, enrichie localement de résineux et d'essences régionales telles que le chêne pubescent, l'érable champêtre, le charme, ou encore le frêne. Ce bois participe au maillage écologique local en tant que réservoir de biodiversité.

Le paysage agricole est largement dominé par les vignes, peu favorables à la biodiversité hormis en lisière, où quelques éléments patrimoniaux (murs en pierre sèche) subsistent. Toutefois, les prairies résiduelles de la vallée de la Petite Grosne et des pentes de Mouhy accueillent encore des haies bocagères à base d'essences épineuses, essentielles pour de nombreuses espèces d'oiseaux nicheurs et migrateurs. Bien que ces haies soient souvent entretenues de manière trop intensive, certaines sont conservées hautes, offrant des habitats faunistiques remarquables.

La trame bleue est principalement assurée par la Petite Grosne, qui constitue un corridor écologique majeur et un réservoir de biodiversité aquatique et humide. Par ailleurs, la ripisylve de la Petite Grosne constitue un linéaire végétalisé essentiel au maintien de la qualité écologique du cours d'eau, offrant des fonctions de stabilisation des berges, de filtration naturelle et d'habitat pour de nombreuses espèces aquatiques et terrestres.

Les continuités écologiques sont fortement perturbée par plusieurs facteurs de fragmentation : la route E62 / RN79, le morcellement de l'habitat, et la pollution lumineuse liée à la proximité de Mâcon. Enfin, la régression du bocage traditionnel – disparition des haies et des prairies au profit de parcelles viticoles ou céréalières – constitue une menace pour la connectivité écologique du territoire.

d. Milieux naturels de la zone 2 AU et contribution du site aux continuités écologiques

Sur cette zone, on retrouve des prairies (dans le bas de la parcelle mais autrefois occupée par des jardins, des terrains en culture, des jardins liés aux maisons existantes dans la zone où à proximité.

Les habitats naturels et la flore du site

Deux prairies mésophiles communes sont présentes sur la zone d'étude dans la partie basse. D'un point de vue écologique, les espèces en présence caractérisent une prairie mésophile commune. Ces secteurs étaient auparavant occupés par des jardins.



Figure 3 : photo-aérienne 2000-2005 montrant la présence des anciens jardins





Photo 11 : les prairies en partie basse du site 2025

Certaines parcelles de la zone d'étude sont délimitées par des haies. Ces haies sont intéressantes pour un bon nombre de petits passereaux qui y trouvent un abri pour nicher ou des baies pour leur alimentation.



Photo 12 : secteurs entourés de haies

Deux petits secteurs d'arbres fruitiers anciens sont présents. Ceux-ci sont représentés par des Noyers (Juglans regia), Pommiers (Malus sylvestris), Cerisiers (Prunus padus) et Noisetiers (Corylus avellana).

Le milieu actuel peut être accueillant pour certaines espèces d'oiseaux. Les mammifères sont peu présents sur le secteur compte-tenu de l'artificialisation des milieux. Des lézards ont été observés et la présence de murets en pierre sèche est apparu très propice.

La partie basse du site au-dessus des habitations existantes abrite une zone humide attestée par la présence de profils pédologiques et d'espèces végétales caractéristiques : le Carex acutiforme *(Carex acutiformis)* qui est présent de manière dense à cet endroit. D'autres espèces végétales attestent de conditions d'humidité ; la renoncule rampante, des phragmites le long du fossé (cf. photos paragraphe zones humides).

A l'extrême sud du site on note un secteur fauché entouré de haie qui abrite une espèce rare dans le département de Saône et Loire et dont le statut est quasi-menacé en Bourgogne Franche-Comté : le Sison amomum.

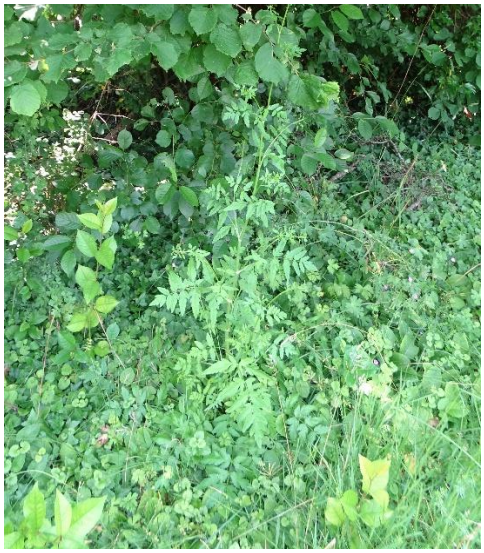


Photo 13 : Le *Sison amomum*

Les arbres présentant un enjeu écologique

Le site abrite plusieurs arbres intéressants dont un saule présentant un diamètre supérieur à 1m. Ses potentialités pour la faune sont fortes du fait de son envergure et la présence de lierre. Ces arbres ont été repérés à l'aide d'un GPS (cf. carte de synthèse des enjeux écologiques) ils doivent être préservés en tant qu'élément de paysage et habitat potentiel pour des espèces protégées.

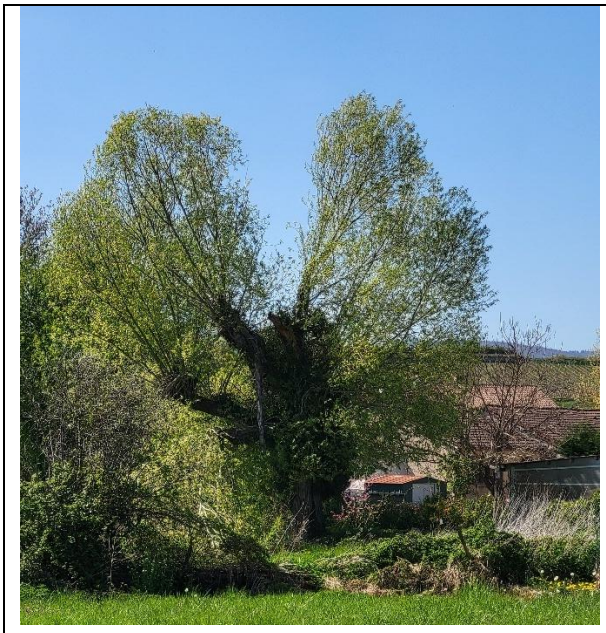


Photo 14 : Saule remarquable

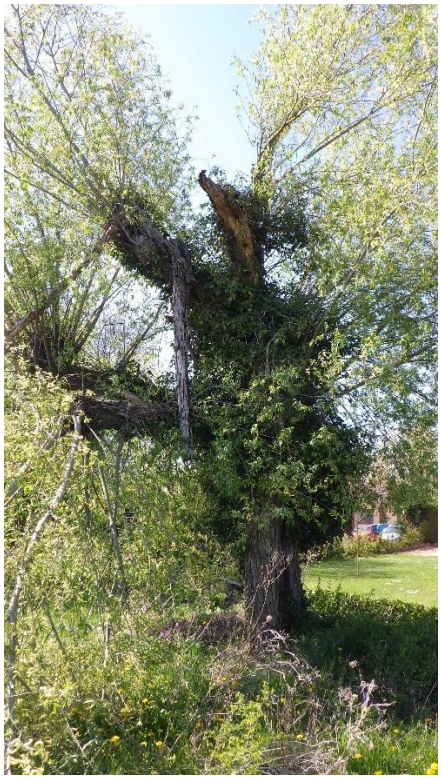


Photo 15 : Saule remarquable

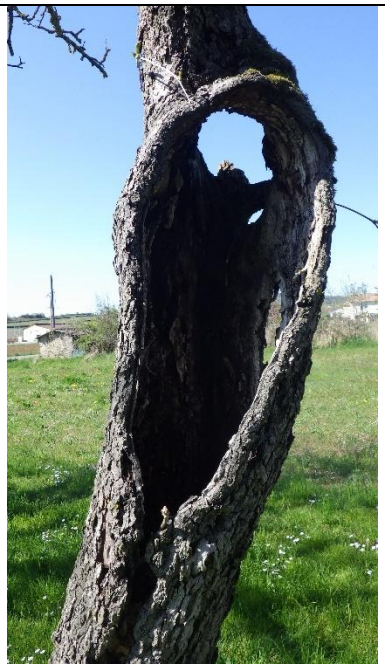


Photo 16 : Arbre creux



Photo 17 : arbres en limite du site

<u>La faune contactée sur le site</u>

Un passage de terrain a été réalisé en avril 2025 sur le site qui a permis d'identifier plusieurs espèces présentes.

Le site abrite plusieurs espèces protégées notamment le **Triton palmé** dans le creux d'eau, des oiseaux dont un est en liste rouge vulnérable en bourgogne (**Serin cini**,). On note également la fréquentation du site par le Verdier d'Europe et le **Chardonneret élégant** et sa fréquentation par les chiroptères (chauves-souris) est probable. Le Saule pourrait constituer un gîte pour ces espèces. La préservation

de la zone humide, de la trame arborée et du creux d'eau constitue un enjeu important pour ces espèces.

Les murets abritent également des reptiles dont le Lézard des murailles qui a été observé.

Le Hérisson d'Europe est également probable.

Tableau 2 : Liste des espèces contactées sur le site en avril 2025

Amphibiens	Tritons palmés mâle et femelle – secteur de source
	Grenouille verte dans bief
Reptiles	Lézard des murailles
Oiseaux	Moineau domestique
	Pic vert
	Mésange bleue
	Etourneau
	Pigeon ramier
	Chardonneret
	Serin cini
	Verdier
	Fauvette à tête noire

Contribution du site aux continuités écologiques :

Hormis les aspects liés à la zone humide est aux petits cours d'eau en aval du site, la contribution du site aux continuités écologiques communales est faible. Il est en effet entouré en partie d'habitations et de vignes aux potentialités fonctionnelles faibles.

La zone 2AU ne se situe pas au cœur d'un élément constitutif de la trame verte et bleue communale. Elle abrite toutefois quelques éléments d'intérêt : une petite zone humide, un fossé alimentant des trous d'eau, des haies, des murets de pierre sèche et quelques arbres importants. Ces habitats, bien que réduits en superficie, sont favorables à la présence d'espèces protégées notamment le Triton palmé et le Serin cini. Une espèce végétale rare dans le département de Saône et Loire a également été contactée sur le site, le Sison amomum.

Des mesures d'évitement et de réduction sont à prendre afin prévenir la destruction de ces espèces et de leurs habitats.

3.4.3. Synthèse – Biodiversité – Trame verte et bleue

Forces	Faiblesses
• La Petite Grosne : réservoir de biodiversité et corridor écologique structurant avec une ripisylve arborée • Présence d'espèces remarquables de la faune sur le site • De petits habitats diversifiés dont zone humide • Présence d'arbres intéressants pour la faune • Présence d'une espèces végétale remarquable mais très localisée.	• Paysage dominé par le vignoble, peu favorable à la biodiversité, flore limitée aux bords des chemins et des parcelles • Une fragmentation écologique liée à la RN79 / E62, et à un habitat dispersé • Une pollution lumineuse plutôt importante liée à la proximité avec Mâcon
Enjeux	
• La préservation, la valorisation et la conservation de la zone humide présente sur le site • La préservation des éléments importants pour la faune (eau, murets, haies, arbres) • Le maintien d'espaces de pleine terre et la végétalisation du projet afin de renforcer la présence de la nature ordinaire.	

3.5. Risques et nuisances

Un **risque majeur** est la possibilité d'un événement (appelé **aléa**) dont les effets exposent un grand nombre de personnes et de biens (appelés **enjeux**) à des dommages importants (humains, économiques, environnementaux), tels que les capacités ordinaires de réaction de la société peuvent être dépassées. Le risque majeur se caractérise par sa nature, par sa faible fréquence et par sa gravité (impacts sur l'environnement et dégâts matériels et humains).

On distingue deux catégories principales de risques majeurs, les **risques naturels** (inondations, mouvements de terrain, feux de forêts …) **et technologiques** (industries, ruptures de barrages, transport de marchandises dangereuses, nucléaire …).

Les données sont issues de la base de données Géorisques.

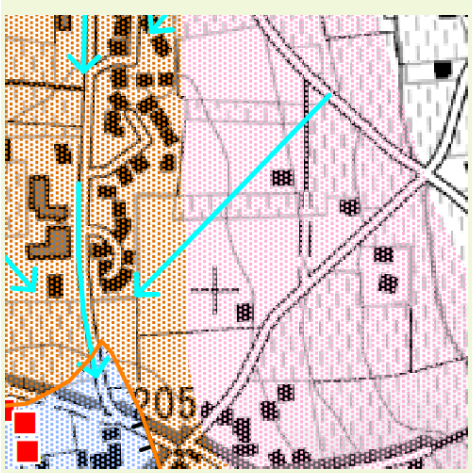
3.5.1. Risques naturels

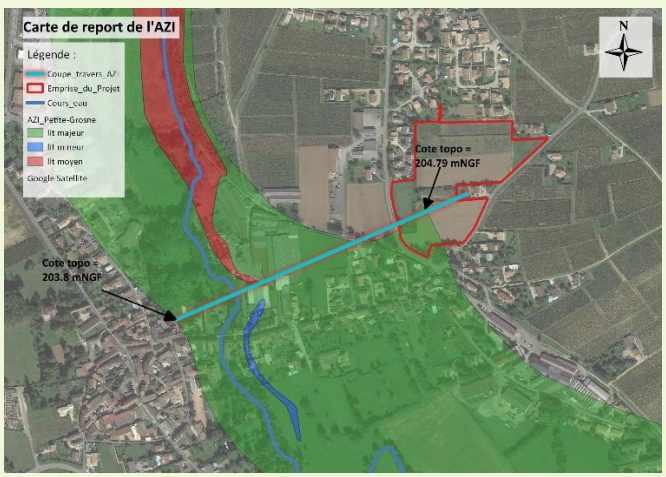
La commune a fait l'objet de 19 arrêtés préfectoraux reconnaissant l'état de catastrophe naturelle sur le territoire, principalement pour cause d'inondation (2022, 2021, 2017, 2005, 1993…) et de sécheresse (2024, 2023, 2021, 2020, 2019, 2017, 2004).

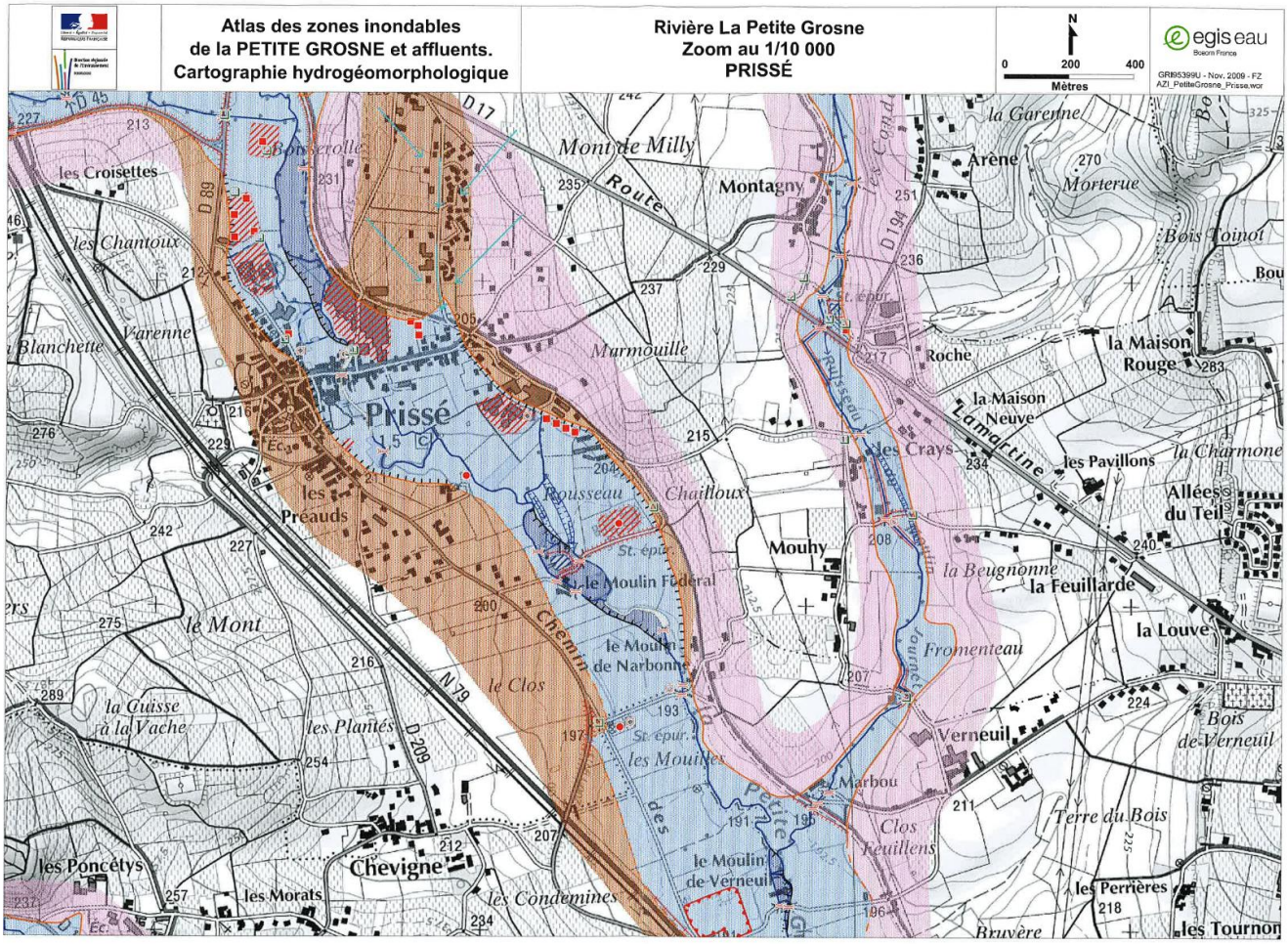
a. Risque inondation

Un atlas des zones inondables de la région Bourgogne a été dressé par la DIREN de Bourgogne. La commune de Prissé se situe en secteur de vigilance pour les habitations situées en aval des zones à écoulements concentrées et diffus. Ces secteurs risquent de subir une inondation suite à un gros orage. Le territoire communal de Prissé est traversé par la Petite Grosne qui a causé quelques dégâts sur la commune.

- Selon l'atlas des zones inondables, la zone 2AU est situé dans une emprise de dépôt de colluvions de pentes, et est recoupé par des ruissellement sur versants. En cas de fortes pluie des phénomènes de ruissellement sont constatés sur le site par les riverains. La zone humide joue alors un rôle tampon.
- La pointe sud-ouest est comprise dans l'emprise du lit majeur de la Petite Grosne. Elle peut donc être concernée par un risque de débordement de la petite Grosne dans la partie basse du site. Toutefois cet atlas a été établit à petite échelle et doit être précisé. Afin de redéfinir précisément le secteur qui pourrait être soumis aux inondations, l'OPAC a fait réaliser une expertise dans le cadre du DLE qui tendrait à montrer que le lit majeur ne concernerait pas le site car au-dessus d'un point de vue altimétrique. Ces éléments seront a préciser dans le cadre du projet. Le cas échéant une cote sera à respecter pour le seuil des constructions.







LÉGENDE

Encaissants
- Terrasse alluviale
- Versants
- Colluvions
- Limite plaine alluviale nette
- Limite plaine alluviale imprécise
- Ruissellement sur versants

Unités hydrogéomorphologiques
- Lit mineur
- Lit moyen
- Lit majeur
- Plan d'eau naturel

Entité hydrographique
- Cours d'eau
- Voies d'eau artificielles

Structures morphologiques
- Falaise
- Talus nets
- Talus peu marqués
- Cônes de déjection actifs

Eléments d'occupation du sol
- Ouvrages d'art
- Seuils, barrages
- Bâtiments récents
- Stations d'épuration
- Captage, prise d'eau
- Camping
- Digue
- Remblais d'infrastructure
- Lit recalibré
- Carrières
- Remblais
- Bassin de compensation
- Bassins d'orages au fil de l'eau
- Plan d'eau artificiel

Structures secondaires
- Point de débordement
- Axe d'écoulement en crue
- Bras de décharge

Points représentatifs
- Fiche (PHE)
- Photographie

Carte 17. Atlas des zones inondables

b. Mouvements de terrain et cavités souterraines

D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs, Prissé est concernée par les mouvements de terrain de type tassements différentiels.

La commune de Prissé est concernée par la charte des zones sensibles à l'érosion applicable aux communes viticoles de Saône - et - Loire. Conçue par la Chambre d'Agriculture de Saône et Loire en collaboration avec le Département et la Direction Départementale des Territoires, cette charte est d'abord un outil de sensibilisation visant à la prévention du risque d'érosion.

Le territoire de la commune de Prissé étant en partie occupé par des vignes, l'érosion du vignoble peut entraîner des mouvements de terrain. La règle générale est d'éviter de construire ou de remblayer dans des zones à risque.

La commune recense 9 cavités souterraines :

82732	71360	BOUAA0000136	GROTTE DU BOIS DE LA GRANDE ROCHE N°2	2005-01-01	naturelle	naturelle	orifice visible
43218	71371	BOUAA0000141	DOLINE DES ALLOGNIERS	2005-01-01	naturelle	naturelle	orifice visible
42338	71360	BOUAA0000139	FISSURE SOUFFLANTE DU BOIS DE LA ROCHE	2005-01-01	naturelle	naturelle	orifice visible
47926	71360	BOUAA0000134	DOLINE DE NONGEROLLES	2005-01-01	naturelle	naturelle	orifice visible
55425	71360	BOUAA0000245	SOURCE DU BOIS DE LA GRANDE ROCHE	2005-01-01	naturelle	naturelle	orifice visible
80439	71360	BOUAA0000140	GROTTE DU BOIS DE LA GRANDE ROCHE N°4	2005-01-01	naturelle	naturelle	orifice visible
97594	71360	BOUAA0000138	GROTTE DU PETIT CHEMIN	2005-01-01	naturelle	naturelle	orifice visible
98265	71360	BOUAA0000137	GROTTE DU BOIS DE LA GRANDE ROCHE N°3	2005-01-01	naturelle	naturelle	orifice visible
104635	71360	BOUAA0000243	TROP PLEIN DU BOIS DE LA GRANDE ROCHE N°1	2005-01-01	naturelle	naturelle	orifice visible

La zone 2U n'est pas concernée.

c. Aléa retrait-gonflement des argiles

Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétractation du sol peuvent endommager les bâtiments, notamment via des fissures. Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées.

La commune est exposée à un aléa **moyen** de phénomène de retrait-gonflement des argiles sur la qualité totalité de son territoire.

La zone 2AU est concernée par une exposition moyenne au retrait-gonflement des argiles.

d. Risque sismique

L'ensemble du territoire communal se situe en zone de **sismicité faible** (zone 2).

e. Le risque radon

La commune se situe en zone à risque fort.

3.5.2. Risques technologiques

a. Risque industriel

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une **Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).** Une ICPE est soumise à de nombreuses réglementations de prévention des risques environnementaux, notamment en termes d'autorisations.

La commune compte deux ICPE : Panneaux Porteron (Ex La Boisserolle) et Coopérative agricole les vignerons des terres secrètes. Ces deux installations sont soumises au régime d'enregistrement. Elles sont Non Seveso.

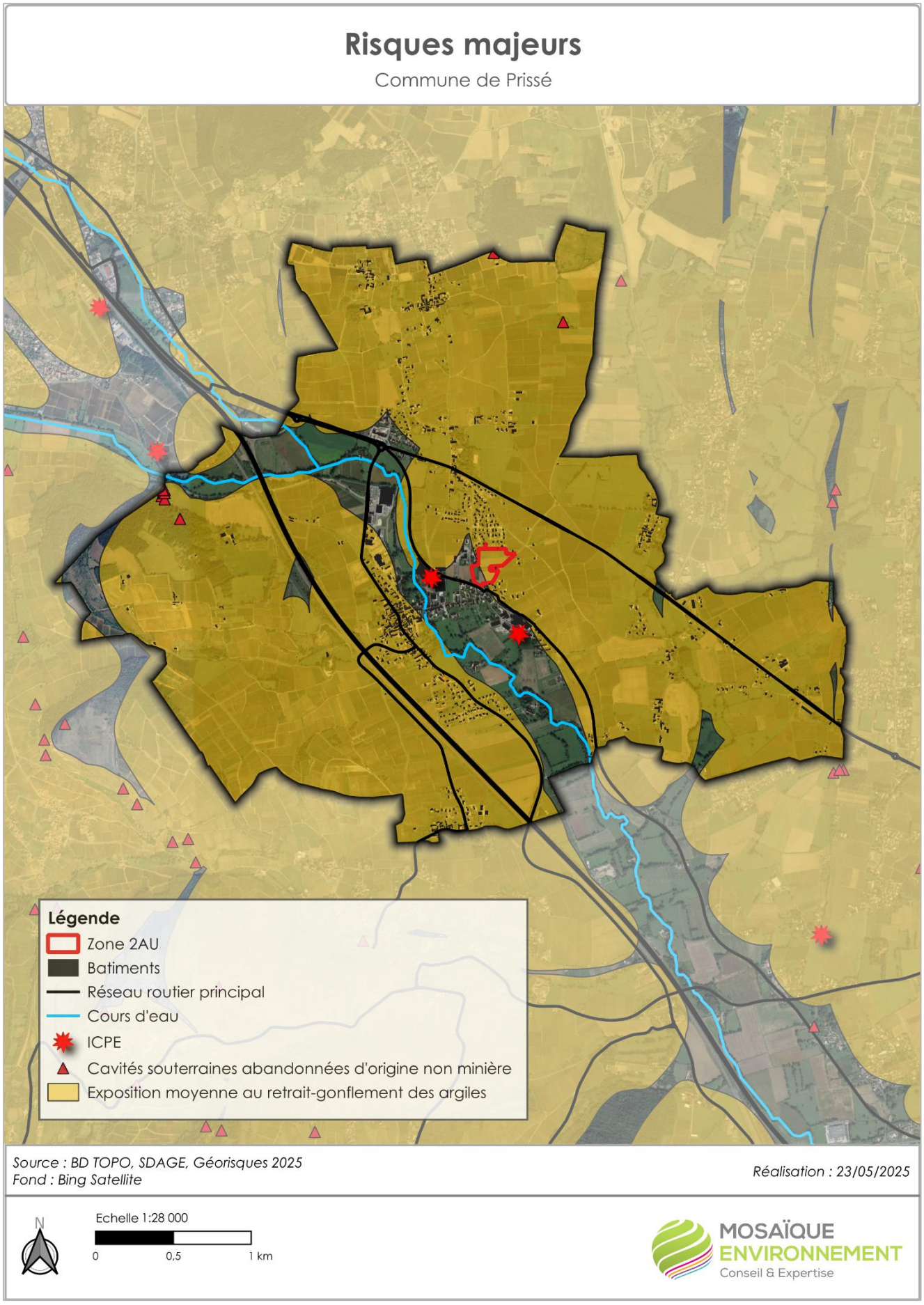
La zone 2AU se situe à plus de 200m de ces installations.

b. Le transport de matières dangereuses

Le risque de transport de matières dangereuses ou risque TMD est consécutif à un accident se produisant lors du transport, par voie routière, ferroviaire, aérienne, voie d'eau ou par canalisation, de matières dangereuses. Par ailleurs, le TMD ne concerne pas que les produits hautement toxiques, explosifs ou polluants. Il peut également s'agir de carburants, de gaz ou d'engrais, qui, en cas d'événement, peuvent présenter des risques pour les populations ou l'environnement.

Le territoire est traversé par la route E62 / RN79 pouvant faire l'objet d'un transport de matière dangereuse. La commune n'est traversée par aucune canalisation de gaz. La commune est traversée par une voie ferrée (Moulins-Mâcon) mais celle-ci est désormais fermée.

La zone 2AU se situe à distance de ces infrastructures.



Carte 18. Risques naturels et technologiques

3.5.3. Pollution des sols

« Un site pollué est un site dont le sol, ou le sous-sol, ou les eaux souterraines ont été polluées par d'anciens dépôts de déchets ou l'infiltration de substances polluantes, cette pollution étant susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement (…) » (Ministère de l'Environnement, 1994, Recensement des sites et sols pollués 1994, p. 7-8).

La pollution résulte d'une activité actuelle ou ancienne. Elle est le plus souvent ponctuelle et généralement d'origine industrielle. Un transfert de la pollution des sols vers d'autres milieux via certains vecteurs (air du sol, nappe …) est possible en fonction de la nature des polluants et de la vulnérabilité du milieu naturel.

La France a été l'un des premiers pays européens à conduire des inventaires au travers de 2 bases de données :

- **Information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée** (**ex-BASOL**) : « La nécessité de connaître les sites pollués (ou potentiellement pollués), de les traiter le cas échéant, en lien notamment avec l'usage prévu, d'informer le public et les acteurs locaux, d'assurer la traçabilité des pollutions et des risques y compris après traitement a conduit le ministère chargé de l'environnement à créer la base de données BASOL. Les données reprises de cette base de données historique sont aujourd'hui diffusées dans Géorisques en tant qu'Information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée. Le nouveau système d'information mis en place par le ministère chargé de l'environnement permet la cartographie de ces sites (ex-BASOL) à l'échelle de la parcelle cadastrale ».
- **CASIAS (Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services, ex-BASIAS)** : « La carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS) recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Il peut s'agir d'anciennes activités ou encore d'anciennes activités de services potentiellement polluantes. La constitution de la CASIAS a pour finalité de conserver la mémoire d'anciens sites industriels et activités de service pour fournir des informations utiles à la planification urbanistique et à la protection de la santé publique et de l'environnement ».

D'après la base de données de Géorisques, la commune est uniquement concernée par trois anciens sites industriels ou activités de service.

Identifiant	Nom établissement	État	Activité principale
SSP3802165	Dépôt de déchets	Indéterminé	
SSP3800559		En arrêt	
SSP3800557		Indéterminé	

La zone 2AU n'est pas concernée.

3.5.1. Transport d'électricité

D'après le réseau RTE, la commune est traversée par deux lignes aériennes de 63 kV.

La zone 2AU n'est pas concernée.

3.5.2. Nuisances sonores

La directive européenne (2002) relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement impose l'élaboration de **« cartes stratégiques du bruit »** (CBS), et à partir de ce diagnostic, de **plans de prévention du bruit dans l'environnement** (PPBE).

- Le classement sonore des voies : Le développement du trafic routier et ferroviaire, ainsi qu'une urbanisation parfois mal maîtrisée aux abords des infrastructures de transports terrestres, ont créé des situations de fortes expositions au bruit. Dans chaque département, le préfet est chargé de recenser et de classer les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques acoustiques et du trafic (articles L 571-10 et R571-32 à R571-43 du code de l'environnement).

  Le classement sonore se limite aux voies routières recevant plus de 5 000 véhicules par jour en moyenne annuelle. Il concerne également le réseau ferré (plus de 50 trains par jour) et les lignes de tramway (trafic moyen journalier supérieur à 100). Les infrastructures de transports terrestres sont ainsi classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. À chaque catégorie est associée une largeur de secteur affecté par le bruit et un niveau sonore à prendre en compte par les constructeurs pour les isolements de façade à mettre en œuvre ;

- Les cartes de bruit stratégiques : Elles permettent une évaluation globale de l'exposition au bruit dans l'environnement. Elles permettent de présenter des niveaux de bruit dans l'environnement, mais également de dénombrer les populations exposées ainsi que les établissements d'enseignement et de santé impactés. Les CBS sont établies pour les routes supportant un trafic supérieur à 3 millions de véhicules par an et les voies ferrées supportant un trafic supérieur à 30 000 trains par an.

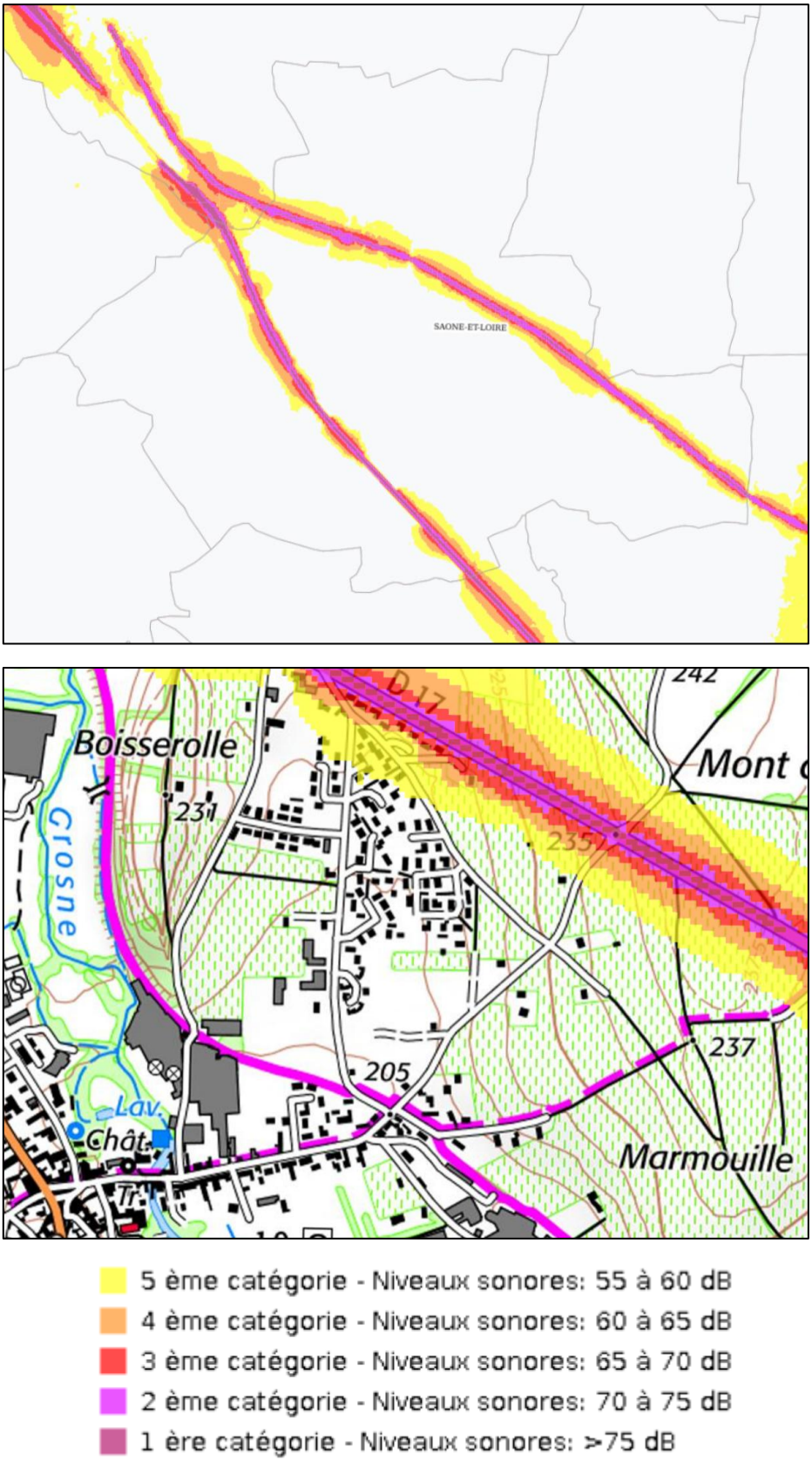
Tableau 3. Classement sonore des infrastructures routières (Services de l'État, 2023)

Catégorie de classement de l'infrastructure	Niveau sonore de référence à proximité de l'infrastructure		Largeur maximale des secteurs affectés au bruit
	Lden (6h-22h) en dB(A)	Ln (22h-6h) en dB(A)	
1	L > 81	L > 76	d = 300m
2	76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	d = 250m
3	70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	d = 100m
4	65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	d = 30m
5	60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	d = 10m

La commune est traversée par 4 voies faisant l'objet d'un classement sonore : La RD17 (catégorie 3), RD17E (catégorie 3), RD89 (catégorie 3 et 4) et RN79 (catégorie 2).

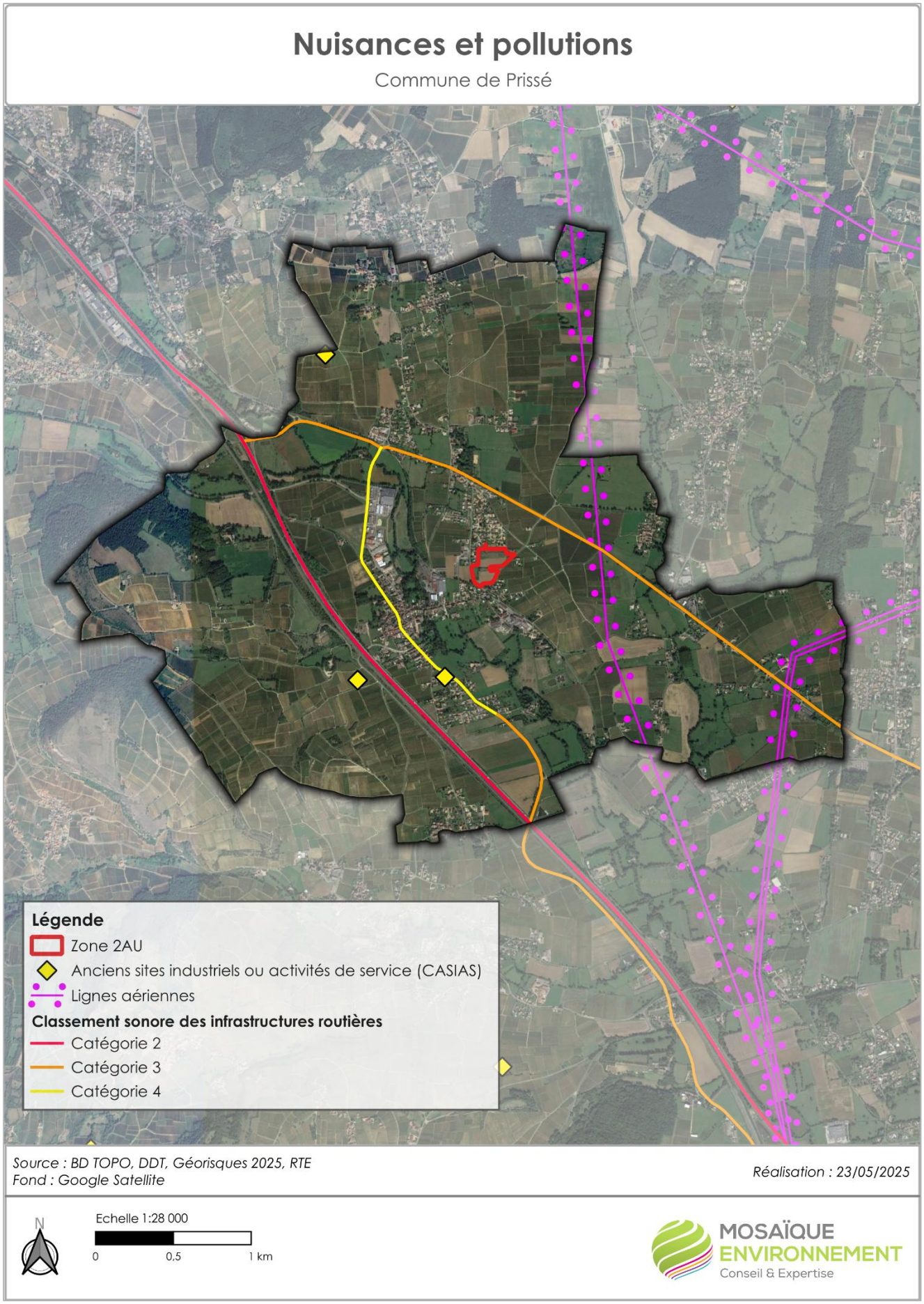
Annexe 1 de l'arrêté préfectoral n°71-2017-01-30-005 du classement sonore de Saône-et-Loire - Liste des communes concernés par le classement sonore							
Commune	**Gestionnaire**	**Voie**	**Débutant**	**Finissant**	**Tissu**	**Catégorie**	**Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit**
Prissé	CD71	D17	Carrefour RD17E	Carrefour RD194	Tissu ouvert	3	100
Prissé	CD71	D17	Carrefour RD194	Limite commune Charnay-lès-Mâc	Tissu ouvert	3	100
Prissé	CD71	D17E	Echangeur RN79	Carrefour RD17	Tissu ouvert	3	100
Prissé	CD71	D89	Entrée agglomération	Sortie agglomération	Tissu ouvert	4	30
Prissé	CD71	D89	Entrée agglomération	Giratoire RD17	Tissu ouvert	4	30
Prissé	CD71	D89	Limite commune Davayé	Sortie agglomération	Tissu ouvert	3	100
Prissé	DIRCE	N79	Limite commune La Roche-Vineuse	Limite commune Davayé	Tissu ouvert	2	250

La RN79 et la RD17 sont concernées par les cartes de bruit stratégiques qui permettent de représenter des niveaux de bruit dans l'environnement.



Carte 19. Carte de bruit stratégique à l'échelle de la commune et de la zone 2AU (DDT)

La zone 2AU n'est pas concernée.



Carte 20. Nuisances et pollutions

3.5.1. Gestion des déchets

La gestion des déchets à Prissé est assurée par la Communauté de Communes Mâconnais-Tournugeois. Ce service comprend la collecte des ordures ménagères, des emballages recyclables, des encombrants, ainsi que l'accès aux déchetteries pour les déchets spécifiques. La commune compte un point de collecte des déchets situés au parking de l'école, Route de la Blanchette. La commune ne compte aucune déchetterie sur son territoire, celle la plus proche se situe sur la commune de Charnay-lès-Mâcon.

3.5.2. Qualité de l'air

a. Cadre supra communal

La qualité de l'air est un enjeu majeur aussi bien pour la santé humaine que pour l'environnement. Les polluants de l'air sont composés de gaz toxiques ou de particules novices. Les principaux polluants sont les particules ou poussières en suspension (PM), les oxydes d'azote (NO_2), les composés organiques volatiles non méthaniques, l'ammoniac (NH_3), le dioxyde de souffre (SO_2) et l'ozone (O_3).

La commune de Prissé, membre de Mâconnais Beaujolais Agglomération, est couverte par le Plan Climat Air Énergie Territorial de l'agglomération. Le diagnostic, la stratégie et le programme d'actions constituent le projet de PCAET qui a été voté au Conseil communautaire du 15 décembre 2022. Ce projet de PCAET n'est pas encore adopté.

La commune est également couverte par le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDET) qui fixe des objectifs en matière de qualité de l'air, ainsi que par le Plan régional santé environnement (PRSE).

b. L'exposition de la population

Les données sont fournies par OPTEER.

Les principaux polluants mesurés comprennent :

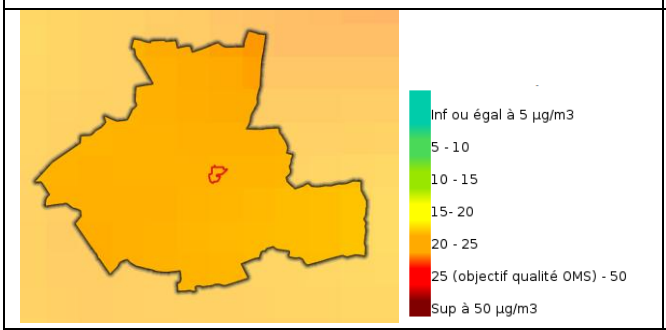
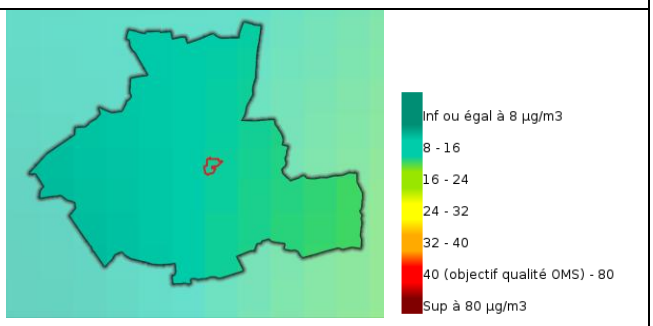
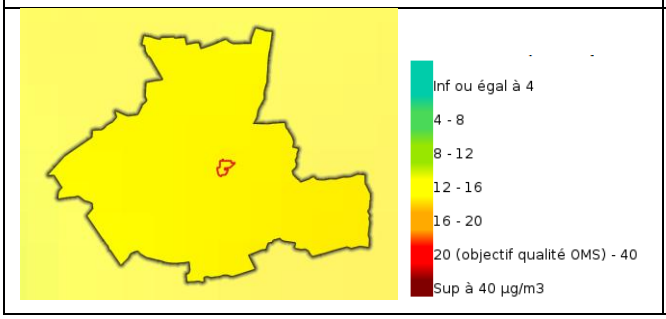
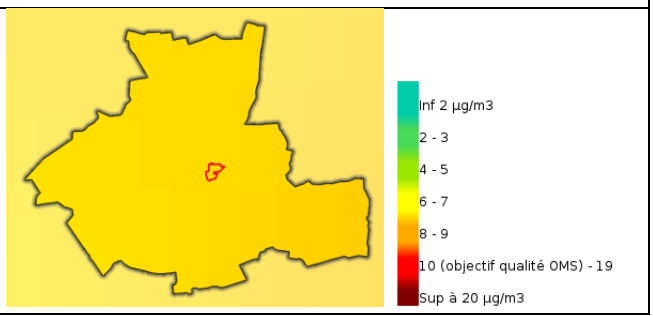
- Particules fines (PM2.5 et PM10) : Ces particules peuvent pénétrer profondément dans les voies respiratoires et sont associées à divers problèmes de santé.
- Dioxyde d'azote (NO_2) : Principalement émis par le trafic routier et les installations industrielles.
- Ozone (O_3) : Un polluant secondaire formé par des réactions chimiques sous l'effet du soleil.

Les concentrations en dioxyde d'azote et particules fines PM10 et PM2.5 en 2022 respectent les valeurs réglementaires (OMS notamment). La population n'est pas exposée à des valeurs supérieures à la valeur cible de l'OMS.

En 2022, la commune de Prissé comptabilise 20 à 25 jours de dépassement des seuils pour l'ozone.

La qualité de l'air est moyenne.

Tableau 4. Concentration en polluants atmosphériques (ATMO BFC 2023)

Ozone	NO2
	
PM10	**PM2.5**
	

3.5.3. Synthèse – Risques et nuisances

Forces	Faiblesses
• Aucune canalisation de matières dangereuses ne traverse la commune • Aucun risque technologique ou transport de matière dangereuse proches du site	• Un territoire concerné par le risque d'inondation et de ruissellement qui concerne en partie la zone de projet • Un aléa moyen de phénomène de retrait-gonflement des argiles • Forte exposition au radon
Enjeux	
• Prévention du ruissellement dans le cadre de l'aménagement • Prise en compte du risque de débordement de la Grosne si avéré	

3.6. Énergie

3.6.1. La situation énergétique

Les données proviennent de l'observatoire OPTEER en 2022 à l'échelle de l'EPCI.

a. La consommation énergétique

En 2022, la consommation d'énergie par habitant est de 32,56 MWh à l'échelle de MBA.

Les consommations énergétiques à l'échelle de MBA sont les suivantes.



Figure 4. Consommations d'énergie par secteur en 2022 (en GWh)



Figure 5. Consommations d'énergie par vecteur en 2022 (en GWh)

La zone 2AU est La zone est desservie par le réseau électrique et par un réseau gaz.

b. La production d'énergies renouvelables

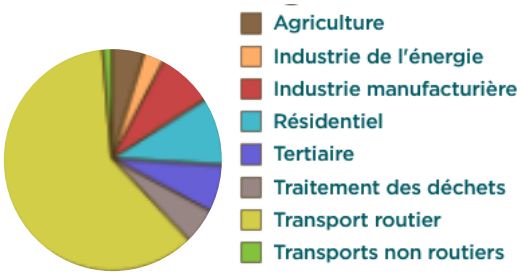
En 2022, la production d'énergies renouvelables à l'échelle de MBA s'élève à 179,33 GWh.

3.6.2. Les émissions de gaz à effet de serre

Les gaz à effet de serre (GES) sont responsables du changement climatique. Ils restent très longtemps dans l'atmosphère mais ont peu d'effets directs sur la santé, contrairement aux polluants de l'air. Les principaux GES sont le dioxyde de carbone (CO_2), le méthane (CH_4), le protoxyde d'azote (N_2O) et les gaz fluorés. Ces gaz n'ont pas tous le même effet sur le climat. Certains ont un pouvoir de réchauffement plus important que d'autres et/ou une durée de vie plus longue. Par exemple, le méthane a un impact sur l'effet de serre 30 fois plus important que celui du dioxyde de carbone.

Les émissions de GES par habitant en 2022 à l'échelle de MBA s'élèvent à 6,7 tCO2e par habitant.

Les émissions de GES au total en 2022 à l'échelle de MBA sont les suivantes :



Emissions de GES (PRG) par secteur (2022)

CA Mâconnais Beaujolais Agglomération : 521 509,486
Agriculture : 24 872,672 (4,77 %)
Industrie de l'énergie : 15 678,041 (3,01 %)
Industrie manufacturière : 43 196,558 (8,28 %)
Résidentiel : 51 517,213 (9,88 %)
Tertiaire : 35 637,050 (6,83 %)
Traitement des déchets : 26 800,622 (5,14 %)
Transport routier : 316 871,262 (60,76 %)
Transports non routiers : 6 936,068 (1,33 %)

Figure 6. Émissions de GES par secteur en 2022 (en tCO2e)

3.6.3. Les puits de carbone

Les puits de carbone sont des milieux naturels ou agricoles disposant d'un stock (passif, déjà constitué) de carbone dans les sols et la biomasse (forestière) et d'une capacité de séquestration (active, estimable annuellement), à travers la croissance des végétaux.

ALDO (outil de l'ADEME) propose une estimation du stock et de la séquestration de carbone.

Les vignes et les prairies correspondent aux puits de carbone principaux sur la commune de Prissé.

Tableau 5. Stock de carbone par occupation du sol

Occupation du sol	Surface (ha)	Stocks de carbone (tC)	Stocks de carbone (%)
Vignes	488	21 465	**33 %**
Prairies	260	17 915	**27 %**
Cultures	205	10 236	**16 %**
Forêts	52	8 601	**13 %**
Sols artificiels	110	4 331	7 %
Zones humides	0	0	0 %
Vergers	0	0	0 %

Autres stocks de carbone

Réservoir	Stocks de carbone (tC)	Stocks de carbone (%)
Haies	3 232	5 %
Produits bois	330	1 %

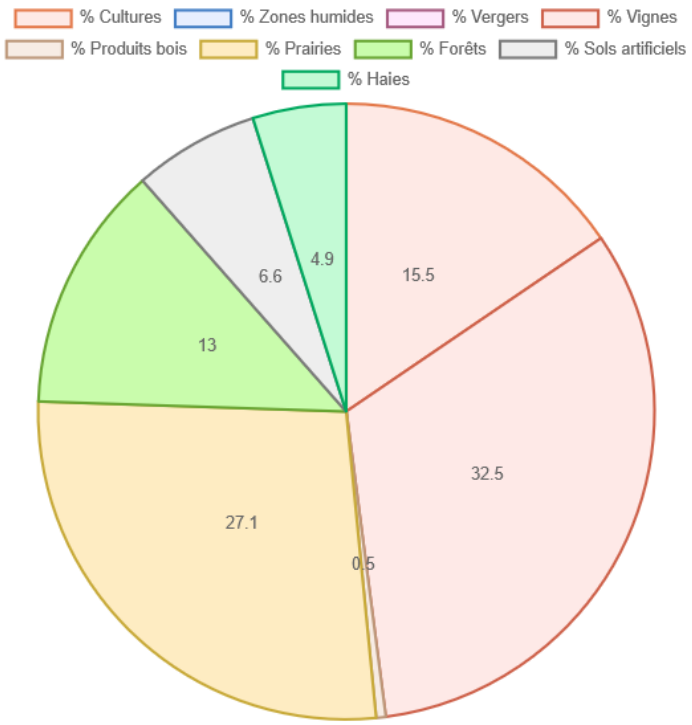


Figure 7. Répartition du stock de carbone par occupation du sol (ALDO ADEME)

La zone 2AU, de par son occupation du sol agricole, contribue au stock de carbone du territoire.

Concernant la séquestration de carbone, elle se fait au niveau des forêts (117 tCO2e / an) et des produits bois (5 tCO2e / an).

3.6.4. Synthèse – Energie

Forces	Faiblesses
• Un territoire couvert par un PCAET en cours d'approbation	• Un territoire encore fortement dépendant des énergies fossiles. • Le transport routier et le résidentiel, principaux secteurs consommateurs d'énergie • Le transport routier, responsable de la majorité des émissions de gaz à effet de serre. • Une parcelle fortement exposée à la chaleur en été (exposition Ouest)
Enjeux	
• La réduction des émissions de GES et consommations énergétiques liées au bâti : Favoriser l'efficacité énergétique des habitations à venir • La réduction des émissions de GES et consommations énergétiques liées aux transports : Mise en place d'une politique de déplacement favorable • Le développement des énergies renouvelables • La prévention des îlots de chaleur par l'intermédiaire du maintien d'espaces de pleine terre et la végétalisation du site.	

3.7. Synthèse et hiérarchisation des enjeux

L'évaluation ultérieure des incidences de la modification du PLU de Prissé sur l'environnement suppose, *a priori*, une connaissance des enjeux environnementaux susceptibles d'être concernés.

On entend par enjeux les questions d'environnement qui engagent fortement l'avenir du territoire, les valeurs qu'il n'est pas acceptable de voir disparaître ou se dégrader, ou que l'on cherche à gagner ou reconquérir, tant du point de vue des ressources naturelles que de la santé publique. Au-delà, ils peuvent contribuer fortement à l'image, à l'attractivité et donc au développement du territoire.

L'analyse identifie et hiérarchise les enjeux du territoire en lien avec la finalité de la procédure évaluée afin de permettre de réaliser une analyse des incidences qui soit **proportionnée** au niveau d'enjeu et de connaissances.

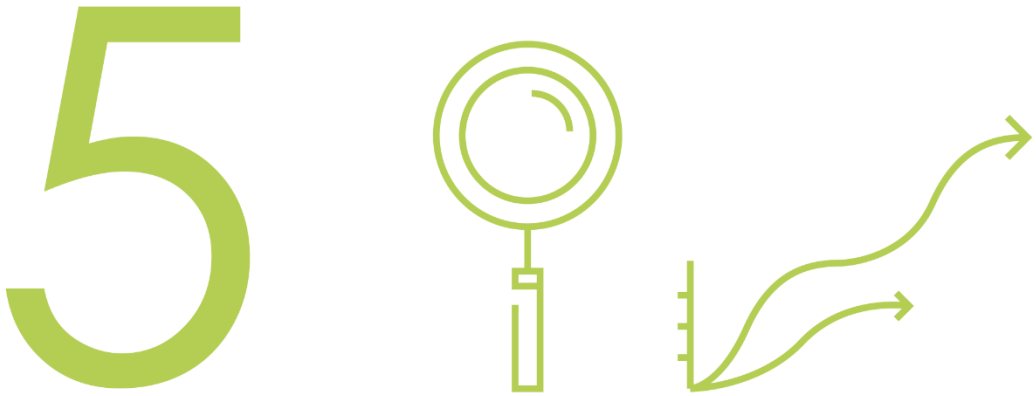
Les *enjeux* ont ainsi été hiérarchisés selon 3 niveaux : fort à très fort (■), modéré à fort (■), faible à modéré (■).

Tableau 6. Constats et enjeux

Thématique	Caractéristiques du territoire et enjeux		
Cadre physique	Constat	• Un territoire situé en grande majorité à flanc de coteaux dans un paysage de vallée évasée traversant le centre de la commune, offrant des vues dégagées lointaines, et en particulier, • Site de projet située au sein de cette vallée de la Petite Grosne offrant de belles perspectives sur les monts du Maconnais mais sans enjeux intrinsèques • Un tissu urbain dispersé qui se prolonge le long des voiries. • Présence de petit patrimoine (murets notamment)	
	Enjeux	La prise en compte de la topographie et de la nature des sols dans les projets	■
		La maîtrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'artificialisation des sols	■
		L'intégration paysagère des aménagements	■
		La préservation du petit patrimoine	■
Ressource en eau	Constat	• Une masse d'eau souterraine en bon état quantitatif et qualitatif • La Petite Grosne et Le Fil présentant un bon état chimique. • La zone de projet se situe à plus de 300m du cours d'eau le plus proche, à savoir la Petite Grosne. • Une eau potable distribuée de bonne qualité. • Une station d'épuration conforme de capacité suffisante • Des circulations d'eau et zones humides sur le site à prendre en compte	
	Enjeux	Le maintien de la conformité des aménagements	■
		La prise en compte de la gestion des eaux pluviales pour les futurs projets en veillant à limiter les risques de ruissellement et de pollution	■
		La préservation de la zone humide, du fossé et des trous d'eau ainsi que le bon fonctionnement hydraulique de ces éléments	■
Biodiversité – TVB	Constat	• Des milieux naturels inventoriés (ZNIEFF, pelouses sèches, zones humides) à l'échelle de la commune • La Petite Grosne : réservoir de biodiversité et corridor écologique structurant avec une ripisylve arborée à préserver • Paysage dominé par le vignoble peu favorable à la biodiversité, flore cantonnée aux bords de chemins • Une fragmentation écologique liée à la RN79 / E62, et à un habitat dispersé • Une pollution lumineuse plutôt importante liée à la proximité avec Mâcon	

Thématique	Caractéristiques du territoire et enjeux		
		• Des petits habitats naturels sur la parcelle propices à la présence d'espèces protégées.	
	Enjeux	La préservation, la valorisation et la conservation de la zone humide présente sur le site	
		La préservation des éléments importants pour la faune (eau, murets, haies, arbres)	
		Le maintien d'espaces de pleine terre et la végétalisation du projet afin de renforcer la présence de la nature ordinaire.	
Risques et nuisances	Constat	• Aucune canalisation de matières dangereuses ne traverse la commune • Aucun risque technologique ou transport de matière dangereuse proches du site • Un territoire concerné par le risque d'inondation et de ruissellement qui concerne en partie la zone de projet • Un aléa moyen de phénomène de retrait-gonflement des argiles • Forte exposition au radon	
	Enjeux	Prévention du ruissellement dans le cadre de l'aménagement	
		Prise en compte du risque de débordement de la Grosne si avéré	
Énergie	Constat	• Un territoire couvert par un PCAET en cours d'approbation • Un territoire encore fortement dépendant des énergies fossiles. • Le transport routier et le résidentiel, principaux secteurs consommateurs d'énergie • Le transport routier, responsable de la majorité des émissions de gaz à effet de serre.	
	Enjeux	La réduction des émissions de GES et consommations énergétiques liées au bâti : Favoriser l'efficacité énergétique des habitations à venir et assurer la réhabilitation des habitations anciennes	
		La réduction des émissions de GES et consommations énergétiques liées aux transports : Mise en place d'une politique de déplacement minimisant l'usage de la voiture individuelle	
		Le développement des énergies renouvelables	
		La prévention des îlots de chaleur par l'intermédiaire du maintien d'espaces de pleine terre et la végétalisation du site.	

Chapitre IV.
Incidences de la modification du PLU sur l'environnement



Article R.151-3 du code de l'urbanisme

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

Cette partie vise à évaluer les **incidences positives et négatives** de la modification n°4 sur l'environnement, et ce, pour chacune des thématiques de l'état initial de l'environnement. Les objectifs sont d'optimiser les effets positifs et d'éviter, réduire, voire compenser les incidences négatives.

Eu égard à la nature des points de la modification, et aux incidences potentielles qui en découlent, conformément au principe de **proportionnalité**, **l'évaluation environnementale est détaillée pour la zone 2AU** (qui a conduit la MRAE à soumettre la modification n°4 à évaluation environnementale) et simplifiée pour les autres points.

Pour rappel, l'évaluation repose sur une grille de questionnement permettant d'apprécier les effets des points de modification sur l'ensemble des composantes environnementales. La grille comprend 7 questions évaluatives assorties de critères destinés à objectiver l'avis évaluatif. En tant que de besoin, des mesures ont été proposées pour éviter **E**, réduire **R** ou compenser **C** les incidences négatives résiduelles de la modification.

Légende

	Incidence positive
	Incidence neutre, négligeable ou sujet non concerné
	Risque d'incidence négative faibles
	Risque d'incidence très négative

Rappel des points de la modification :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU au lieu-dit « Les Jyrondelles » qui correspond à la ZAC des Jyrondelles afin de disposer d'un potentiel de développement pour l'habitat dans le cadre d'une diversification de l'offre de logement sur la commune. Cela s'accompagne des évolutions suivantes : *Reclasser la zone 2AU en 1AUzac, reclasser 4 secteurs déjà construits en zone U, créer un secteur 1AUzac dans le règlement, revoir l'OAP de la zone 2AU selon le périmètre de la zone 1AUzac.*

- Ajout de la **possibilité de construire des entrepôts en zone 1AUX**.

- Intégration du **lexique national de l'urbanisme** au sein du règlement

- Ajout d'une **réglementation plus claire quant aux aspects extérieurs** des extensions et des annexes.

4.1. Évaluation des évolutions concernant la zone 2AU

4.1.1. En quoi la modification du PLU permet-elle une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ?

Critères retenus pour l'évaluation	Incidences prévisibles	
Limitation de la consommation de nouveaux espaces		L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU entrainera nécessairement la consommation d'espaces aujourd'hui non artificialisés, à savoir des cultures agricoles et prairies. La surface de la zone 2AU ouverte à l'urbanisation est de 3,72 ha en lien avec le programme de la ZAC. Toutefois, ce projet se fait dans une logique de rationalisation du foncier avec une densité cible fixée à 15 logements par hectare en moyenne avec des typologies de bâtiments variées pour environ 70 logements. Cette consommation d'espace est rendue nécessaire pour la production de logements diversifiés.
Développement urbain de proximité		L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU est privilégiée notamment car elle se trouve à proximité immédiate de la centralité (environ 800m à pied), en prolongement du tissu urbain existant.

MESURES ERC proposées

Les mesures ont été intégrées chemin faisant.

Conclusion	L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU induit une consommation d'espaces agricoles et de prairies aujourd'hui non artificialisés. Néanmoins, cette urbanisation s'inscrit dans une logique de maîtrise de l'étalement urbain, avec une densité moyenne de 15 logements par hectare et une diversité de typologies bâties. Située en continuité directe du tissu urbain existant et à proximité du centre-bourg, cette zone constitue un secteur stratégique pour accompagner le développement résidentiel de la commune tout en limitant l'impact sur les espaces naturels périphériques. **L'incidence sera modérée sur la consommation d'espace.**

4.1.2. La modification du PLU permet-elle la préservation de la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire ?

Critères retenus pour l'évaluation	Incidences prévisibles	
Préservation et valorisation des valeurs identitaires du paysage		Aucune valeur paysagère remarquable sur ou à proximité de la zone, aucune vue remarquable susceptible d'être dégradée par l'aménagement de la zone
		Le projet de PLU prévoit de maintenir et créer des structures végétales qui favoriseront l'intégration paysagère du futur projet
Préservation du patrimoine architectural, archéologique et historique remarquable		Aucune incidence sur le patrimoine faisant l'objet d'un inventaire ou d'une protection. La zone 2AU se trouve à distance du Château de Montceau, identifié comme monument historique sur la commune. Elle se trouve hors du périmètre de protection des abords et n'est pas en situation de covisibilité avec du patrimoine bâti remarquable.
		Préservation des murets et du patrimoine lié au système hydraulique
		Hors PLUi : dans le cadre du projet une démarche d'archéologie préventive est prévue.
Insertion paysagère des futurs projets et amélioration du cadre de vie		La zone 2AU destinée à être ouverte à l'urbanisation fait l'objet d'une OAP régissant les modalités d'aménagement de la zone afin de garantir son insertion dans le paysage : - secteur de densification plus ou moins dense en lien avec la topographie et les habitations existantes – les collectifs (R+2 maximum sont implantés en bas, dans les secteurs n'ayant pas de vis-à-vis) - maintien d'espaces non bâtis en lien avec les enjeux environnementaux - préservation des arbres et haies sur le pourtour, - plantations dans les espaces collectifs et privatifs.
		Le règlement du PLU régit la hauteur des constructions en zone 1AUzac. Elle est limitée à 11 mètres conciliant ainsi densité et insertion paysagère de l'aménagement.
		Le règlement du PLU régit l'aspect des constructions en zone 1AUzac afin de garantir une insertion de qualité dans le bâti traditionnel communal, notamment pour les façades où les couleurs d'enduits devront directement se référer au nuancier communal.
Inscription des constructions dans la pente		Le règlement prévoit l'adaptation au terrain naturel : En zone 1AU, il est précisé que la conception du bâtiment devra être adapté à la morphologie du terrain naturel. La pente des talus de remblai ne pourra pas dépasser la formule suivante : x% + 20% où x% correspond à la pente naturelle du terrain et à condition que x% + 20% ne dépasse pas 40%.

MESURES ERC complémentaires proposées

Les mesures ont été intégrées chemin faisant, elles devront être déclinées en phase projet.

Conclusion	Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU s'inscrit dans une démarche de qualité urbaine et paysagère permettant de limiter l'impact visuel et de préserver les valeurs paysagères locales. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est encadrée par une OAP garantissant une intégration harmonieuse au tissu existant et dans le site. En zone 1AUzac, le règlement encadre la hauteur et l'aspect des constructions, assurant leur cohérence avec le bâti traditionnel. Aucune incidence notable n'est relevée sur le patrimoine architectural ou historique, la zone se situant hors des périmètres de protection. **Les incidences sur le paysage et le patrimoine seront donc faibles.**

4.1.3. La modification du PLU permet-elle la prise en compte de la dimension patrimoniale et fonctionnelle des écosystèmes ?

Critères retenus pour l'évaluation	Incidences prévisibles
Préservation des espèces et des espaces patrimoniaux	Sans incidence. La zone 2AU ne se trouve au sein d'aucun espace protégé ni inventorié. Elle se trouve à 1,5km de la ZNIEFF la plus proche et à plus de 200m d'un secteur pelouse sèche.
	La zone 2AU comporte une petite zone humide sur le bord Ouest de la parcelle destinée à être urbanisée dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Elle recèle aussi quelques espèces patrimoniales et protégées de la faune (Triton palmé, plusieurs espèces d'oiseaux dont le Serin cini) et une espèce végétale rare (mais non protégée). Le projet d'OAP a toutefois été conçu pour éviter tous ces enjeux et préserver les habitats favorables à la faune (cf. ci-après).
Limitation de la fragmentation des espaces naturels et agricoles et préservation des corridors écologiques	L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ne vient entraver aucun corridor écologique et ne se trouve pas à proximité de réservoir de biodiversité. Elle s'inscrit en continuité de l'urbanisation existante dans un secteur en partie mité par l'urbanisation.
Prise en compte de la biodiversité dans les aménagements	L'ouverture de la zone 2AU à l'urbanisation entrainera nécessairement la disparition des espaces naturels et agricoles en place, en particulier le petit secteur de prairie mésophile et une partie des haies qui sont intéressantes pour un bon nombre de petits passereaux . Toutefois le projet s'attache à préserver les secteurs les plus intéressants dans une démarche d'évitement et de réduction des incidences : - une zone non aedificandi de pleine terre est définie dans l'OAP sur les secteurs présentant le plus d'enjeu pour la biodiversité : zone humide, habitat du Triton palmé, secteur abritant le Sison amomum. - elle prévoit également la protection des murets et des arbres présentant un intérêt pour la faune (Saule, arbre creux notamment). Afin limiter les incidences du projet sur la fonctionnalité écologique, des obligations de plantations ont été définies pour reconstituer une armature verte à l'échelle du secteur, en connexion avec les espaces périphériques. Des plantations sont également à réaliser

		entre la voie d'accès depuis la route blanche et le trou d'eau abritant le Triton palmé afin de conforter son habitat. Enfin un coefficient de pleine terre est rendu obligatoire, ainsi que des plantations et des haies sur les espaces privatifs.
		Le règlement en vigueur prévoit que le plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, constituées d'essences locales, et que les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et d'arbustes.

Mesures ERC complémentaires proposées :

Les mesures d'évitement et de réduction ont été intégrées chemin faisant. Elles devront être intégrées en phase projet.

Hors PLU :

- Approfondissement de la séquence ERC dans le cadre du projet conformément à la réglementation en vigueur concernant la protection des espèces.

Conclusion	Bien que le projet entraîne inévitablement la disparition d'espaces naturels et agricoles notamment des prairies mésophiles, certaines haies et des arbres fruitiers anciens, il ne compromet pas de zones protégées ni de corridors écologiques majeurs. Des mesures d'évitement sont prévues, telles que la zone non aedificandi, la préservation des murets en pierre sèche et l'intégration d'espaces végétalisés dans les aménagements. L'ensemble de ces dispositions vise à assurer un équilibre entre développement urbain et préservation du patrimoine écologique local. **La mise en place de ces mesures permettra d'avoir des incidences faibles sur la biodiversité.**

4.1.4. La modification du PLU permet-elle une protection et une utilisation mesurée des ressources en eau ?

Critères retenus	Incidences prévisibles
Préservation des cours d'eau et zones humides	Sans incidence. La zone 2AU se situe à plus de 300m du cours d'eau le plus proche, à savoir la Petite Grosne (distance suffisante pour ne pas impacter le cours d'eau, au vu du caractère très urbain et construit des alentours du site). Le site abrite un fossé et des trous d'eau. Il est toutefois prévu de les préserver et de porter une attention renforcée au fonctionnement hydraulique du site et à la zone humide.
Gestion qualitative et quantitative des ressources	Le projet n'est pas destiné à accueillir des activités fortement consommatrices d'eau potable. L'ouverture de la zone à l'urbanisation entraînera une augmentation modérée des besoins en eau avec nouvelle alimentation domestique mais sans consommation excessive attendue et en accord avec l'évolution de la population prévue dans le PADD. La commune s'appuie sur une ressource suffisante et des interconnections qui permette d'assurer la sécurisation de l'alimentation en eau potable.
Préservation des périmètres de protection des captages	Non concerné
Alimentation en eau potable	La desserte en eau potable à l'intérieur du périmètre de la ZAC est prévue dans le cadre de son aménagement à partir des deux réseaux existants. Le projet d'aménagement prévoit la création des extensions de réseau à partir des réseaux existants Route des Jyrondelles et Route Blanche et la réalisation d'un branchement par lot à bâtir.
Gestion de l'assainissement	La desserte en assainissement eaux usées à l'intérieur du périmètre de la ZAC est prévue dans le cadre de son aménagement en direction du réseau existant sous la route Blanche. Le projet d'aménagement de la ZAC prévoit la création d'un réseau en PVC Ø200 et la réalisation d'un branchement par lot à bâtir.
	La station d'épuration de Davayé à laquelle est raccordée la commune est conçue pour une capacité de 4 500 EH et est en capacité de traiter les eaux usées du futur quartier.
Gestion intégrée des eaux pluviales	Des mesures préventives sont prises dans le cadre de l'OAP et du règlement : - Le secteur de zone humide, localisée en zone non aedificandi, permettra de tamponner une partie des eaux de ruissellement. - Afin de limiter l'imperméabilisation, chaque opération devra comporter une part minimale de 20 % de surface de pleine terre calculée à l'échelle de l'unité foncière faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme. Ces espaces de pleine terre devront être végétalisés. - . Ces espaces de pleine terre devront être végétalisés. - Les stationnements visiteurs devront être réalisés en matériaux perméable mis à part pour ceux liés au Personnes à Mobilité Réduite ; - Des plantations perpendiculaires à la pente sont prévues dans l'OAP afin de limiter le ruissellement.

		Les eaux pluviales non polluées seront gérées conformément au règlement du service public d'assainissement collectif et eaux pluviales urbaines de Maconnais Beaujolais Agglomération auquel il convient de référer. Celui ci-privilégie notamment une gestion à la parcelle ou à l'unité foncière du projet au plus près du point de chute de la goutte de pluie.

MESURES ERC complémentaires proposées

Les mesures ont été intégrées chemin faisant, elles devront être déclinées en phase projet notamment dans le cadre du dossier Loi sur l'Eau qui sera adapté au nouveau projet défini dans l'OAP et aux mesures déclinées dans la présente évaluation environnementale.

Conclusion	L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ne présente pas d'incidence significative sur la préservation des milieux aquatiques et de la ressources en eau ni sur la gestion des réseaux associés. La distance de plus de 300 mètres séparant le site du cours d'eau le plus proche, la Petite Grosne, ainsi que le contexte urbain environnant, permettent de réduire le risque d'incidences sur les milieux aquatiques. Des mesures ont été définies dans l'OAP pour préserver le fonctionnement actuelle du site et la petite zone humide identifiée. La desserte en eau potable et en assainissement des eaux usées est prévue par le biais d'extensions des réseaux existants, avec des branchements individualisés pour chaque lot à bâtir. La station d'épuration dispose d'une capacité suffisante pour accueillir les futurs apports. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est intégrée dans la conception du projet, avec la mise en place de mesures préventives et l'application du règlement eaux pluviales de MBA (Macon Beaujolais Agglomération). **Les incidences de la modification du PLU sur la ressource en eau et les milieux aquatique seront faibles.**

4.1.5. La modification du PLU permet-elle de prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire aux risques majeurs ?

Critères retenus pour l'évaluation	Incidences prévisibles	
Réduction de la vulnérabilité du territoire aux risques naturels et maîtrise de l'occupation des sols dans les secteurs vulnérables		Le secteur est concerné par un risque de ruissellement et de manière peu significative par un risque d'inondation par débordement de la Grosne mais qui ne pourrait concerner qu'une toute petite partie du site, voire se situer uniquement en limite. Des mesures sont toutefois prévues dans le règlement pour prendre en compte ce risque par une réhausse des seuils des constructions au-dessus de la cote du lit majeur de la Grosne. Le site est également concernée par une exposition moyenne au retrait-gonflement des argiles. Des expertises géotechniques ont déjà été menées pour définir les conditions de construction sur la zone. **L'exposition de nouvelles population aux risques naturels sera faible.**

Limitation de l'imperméabilisation et du ruissellement		L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU entrainera nécessairement l'imperméabilisation du secteur. Toutefois, ce projet se fait dans une logique de limitation de l'imperméabilisation et du ruissellement et de la mise en place d'une gestion intégrée des eaux pluviales : cf. précédent.
Prévention du risque incendie		Deux poteaux incendie seront installés sur la ZAC. Sur la zone d'étude le principe de gestion sera le suivant : - Utilisation du PI existant au sud (lots 19 à 23 ; PI à accès lot 19 = 150ml par route), - La création d'un nouveau PI à l'Ouest (lots 15 à 17, 24 et 25 ; PI à dernier accès lot 25 = 135ml) - La création d'un nouveau PI à Est (lots 1 à 13 ; PI à accès lot 5 = 135ml) Les mesures pour la prévention du risque incendie sont donc bien prévues, conformément à la réglementation en vigueur.
Maîtrise de l'occupation des sols dans les secteurs d'aléas pour les risques technologiques		Non concerné. La zone 2AU se situe à plus de 200m des installations classées pour la protection de l'environnement.

MESURES ERC complémentaires proposées

Les mesures ont été intégrées chemin faisant. La prise en compte et la prévention des risques naturels devront donc être approfondies en phase projet.

Conclusion	La zone 2AU présente une vulnérabilité modérée au risque de ruissellement, une exposition faible voire très faible au risque d'inondation par débordement et un aléa modéré au retrait-gonflement des argiles, sans conséquence sur la sécurité des personnes. Le projet d'urbanisation s'inscrit dans une démarche de maîtrise de l'occupation des sols avec une limitation encadrée de l'imperméabilisation et des phénomènes de ruissellement. Des mesures sont définies pour prendre en compte les risques existants et gérer les eaux pluviales. La prévention du risque incendie est prise en compte par l'installation de poteaux incendie et des exigences réglementaires relatives à l'accessibilité des voies. En matière de risques technologiques, la zone n'est pas concernée par un risque préexistant. Il n'est pas prévu d'accueillir des activités susceptibles de générer de tels risques, la zone étant à vocation d'habitat. **Les incidences du projet sur l'aggravation des risques et l'exposition de nouvelles personnes à ces derniers seront faibles, voire très faibles.**

4.1.6. En quoi la modification du PLU contribuera-t-elle à l'amélioration de la santé des habitants ?

Critères retenus pour l'évaluation	Incidences prévisibles
Réduction des pollutions et nuisances liées aux transports	Légère augmentation des flux en raison de l'accueil d'une nouvelle population mais reste modéré.
	La zone 2AU se trouve à distance des infrastructures de transport faisant l'objet d'un classement sonore (RD17, RD17E, RD89 et RN79).
Réduction des pollutions et nuisances liées aux activités.	L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU n'a pas à vocation à accueillir des activités susceptibles d'induire une dégradation de la qualité de l'air.
Contribution à la santé et à la qualité du cadre de vie des habitants	Le projet s'inscrit à proximité immédiate du bourg de Prissé dans un cadre de vie préservé. Il prévoit des aménagements qualitatifs, s'appuyant sur un réseau de cheminement doux, des espaces végétalisés. Aucune voie significative ne traverse le projet.
Prise en compte des sites et sols pollués	Non concerné.
Gestion optimale des déchets	Le projet intègrera des points de regroupement des déchets (non traduit dans l'OAP car relève de la phase projet)
	Le règlement prévoit que les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des espaces de retournement pour les impasses de plus de 60m.

MESURES ERC complémentaires proposées

Les mesures ont été intégrées chemin faisant.

Conclusion	L'impact du projet sur les pollutions et nuisances reste limité. L'augmentation des flux liés à la future population est jugée négligeable et la zone ne se situe pas à proximité directe d'infrastructures de transport soumises à un classement sonore. Aucun impact spécifique n'est identifié en lien avec des activités polluantes ou des sols contaminés. Le projet inclut des mesures en faveur de la qualité du cadre de vie par le déploiement des modes doux et l'aménagement paysager et écologique du site. Les incidences seront faibles à positives selon les critères considérés.

4.1.7. En quoi la modification du PLU favorise-t-elle la réduction des consommations d'énergie et des émissions de GES et l'adaptation au changement climatique ?

Critères retenus pour l'évaluation	Incidences prévisibles	
Réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées au bâti		Consommation d'énergie et émissions de GES liées au nouveaux bâtiments mais RE2020 qui s'appliquera avec des exigences renforcées pour chaque période triennale.
Réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées au secteur des transports		Consommation d'énergie et émissions de GES liées à la nouvelle fréquentation de la zone par les habitants
		La zone est desservie deux rues : la route Blanche à l'Ouest et la route des Jyrondelles à l'Est. Ces deux routes communales relient la ZAC au centre de Prissé et sont accessibles à vélo.
		Des cheminements piétons sont prévus en connexion avec les quartiers périphériques et les voies modes doux existantes.  **Photo 18 : cheminement le long de la route blanche**
Développement des énergies renouvelables		La production d'énergie renouvelable est rendue obligatoire par la RE 2020. Les éléments de captage de l'énergie solaire sont admis en toitures sous réserve d'une intégration de la construction au site.
Développement de formes urbaines favorisant l'adaptation au changement climatique		L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU entrainera nécessairement la disparition d'une zone agricole et de prairies participant aux puits de carbone de la commune mais cela reste faible.
		L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU entrainera nécessairement la disparition d'une zone agricole et de prairies participant aux puits de carbone de la commune mais cela reste faible.
Adaptation au changement climatique		L'aménagement du site risque de produire un ilot de chaleur, notamment en raison de l'exposition Ouest de la parcelle. Toutefois des mesures de préservation de l'eau et de la petite zone humides, d'espaces de pleine terre et la végétalisation du site contribuera à réduire cet effet et à prévenir les risques de ruissellement qui peuvent s'aggraver avec le changement climatique.

MESURES ERC complémentaires proposées

Hors PLU

🅁 Mise en œuvre de principes bioclimatiques et application RE2020

🅁 Prévoir des installations de stationnement pour vélos dans l'OAP.

Conclusion	Si l'urbanisation de la zone entraînera inévitablement une augmentation des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, celles-ci seront encadrées par la réglementation RE2020 qui est exigeante. Des efforts sont également prévus pour limiter les émissions liées aux mobilités, grâce à l'accessibilité cyclable et piétonne du site, en particulier via la coulée verte. Le développement des énergies renouvelables et des formes urbaines adaptées au changement climatique n'est pas encore pleinement intégré, mais des mesures d'atténuation sont recommandées, notamment la promotion du bioclimatisme, l'intégration architecturale des dispositifs solaires et l'aménagement d'espaces pour les mobilités douces. L'artificialisation des sols reste un enjeu à surveiller, compte tenu de la perte de prairies agricoles jouant un rôle de puits de carbone.

4.2. Évaluation des autres points de la modification

Eu égard à la nature des autres points de la modification et aux effets attendus sur l'environnement, il a été procédé à une évaluation simplifiée.

4.2.1. Construction d'entrepôts en zone 1AUX

La zone 1AUx correspond à une zone à urbaniser à court terme réservée aux activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services. Le PLU y autorise actuellement les constructions d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de service ainsi que les équipements et infrastructures qui leur sont directement liés sont autorisés. Ce point de modification porte sur l'ajout dans le règlement de la possibilité de construire des entrepôts en zone 1AUX.

L'évaluation des incidences de cette modification sur l'environnement est la suivante :

Critères retenus pour l'évaluation		Incidences prévisibles
En quoi la modification du PLU permet-elle une utilisation économe des espaces agricoles, naturels et forestiers ?		Autorisation de construction d'entrepôt sur une zone déjà destinée aux activités économiques, sans extension sur les espaces naturels ou agricoles.
La modification du PLU permet-elle la préservation de la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire ?		Risque de moindre qualité paysagère selon l'implantation et le traitement architectural des entrepôts mais pas d'impact supplémentaire par rapport à ce qu'autorise déjà la zone 1AUx à savoir les constructions d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de service.
La modification du PLU permet-elle la prise en compte de la dimension patrimoniale et fonctionnelle des écosystèmes ?		Absence d'enjeu direct pour les écosystèmes si la zone reste maîtrisée.
La modification du PLU permet-elle une protection et une utilisation mesurée des ressources en eau ?		Potentiel impact selon la gestion des eaux pluviales et les usages internes des entrepôts, mais pas d'impact supplémentaire par rapport à ce qu'autorise déjà la zone 1AUx à savoir les constructions d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de service.
La modification du PLU permet-elle de prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire aux risques majeurs ?		Aucun changement direct concernant les risques majeurs.
En quoi la modification du PLU contribuera-t-elle à l'amélioration de la santé des habitants ?		Aucun effet direct sur la santé des habitants.
En quoi la modification du PLU favorise-t-elle la réduction des consommations d'énergie et des émissions de GES ?		Risque d'augmentation des flux logistiques et des consommations énergétiques associées mais reste mesuré

Aucune mesure ERC proposée.

4.2.2. Lexique national de l'urbanisme

Ce point de modification porte sur l'intégration du lexique national de l'urbanisme au sein du règlement pour une meilleure compréhension des termes techniques du règlement.

L'évaluation des incidences de cette modification sur l'environnement est la suivante :

Critères retenus pour l'évaluation	Incidences prévisibles	
En quoi la modification du PLU permet-elle une utilisation économe des espaces agricoles, naturels et forestiers ?		Aucun effet sur l'utilisation des espaces naturels ou agricoles.
La modification du PLU permet-elle la préservation de la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire ?		Amélioration de la lisibilité des règles d'urbanisme pour une meilleure qualité des projets.
La modification du PLU permet-elle la prise en compte de la dimension patrimoniale et fonctionnelle des écosystèmes ?		Pas d'impact.
La modification du PLU permet-elle une protection et une utilisation mesurée des ressources en eau ?		Aucun lien avec la gestion des ressources en eau.
La modification du PLU permet-elle de prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire aux risques majeurs ?		Pas d'influence sur la prévention des risques.
En quoi la modification du PLU contribuera-t-elle à l'amélioration de la santé des habitants ?		Meilleure compréhension des règles favorisant un cadre bâti plus cohérent.
En quoi la modification du PLU favorise-t-elle la réduction des consommations d'énergie et des émissions de GES ?		Aucun effet direct sur l'énergie ou les émissions de GES.

Aucune mesure ERC proposée.

4.2.3. Réglementation des aspects extérieurs

Ce point de modification porte sur l'ajout d'une réglementation plus claire quant aux aspects extérieurs des extensions et des annexes.

L'évaluation des incidences de cette modification sur l'environnement est la suivante :

Critères retenus pour l'évaluation	Incidences prévisibles	
En quoi la modification du PLU permet-elle une utilisation économe des espaces agricoles, naturels et forestiers ?		Aucun impact direct sur l'utilisation des espaces naturels ou agricoles.
La modification du PLU permet-elle la préservation de la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire ?		Meilleure cohérence esthétique et intégration paysagère des constructions.
La modification du PLU permet-elle la prise en compte de la dimension patrimoniale et fonctionnelle des écosystèmes ?		Pas d'effet significatif sur les écosystèmes existants.
La modification du PLU permet-elle une protection et une utilisation mesurée des ressources en eau ?		Pas de lien direct avec la gestion des ressources en eau.
La modification du PLU permet-elle de prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire aux risques majeurs ?		Aucun effet notable sur la prévention des risques majeurs.

Critères retenus pour l'évaluation		Incidences prévisibles
En quoi la modification du PLU contribuera-t-elle à l'amélioration de la santé des habitants ?		Amélioration du cadre de vie par une meilleure qualité architecturale.
En quoi la modification du PLU favorise-t-elle la réduction des consommations d'énergie et des émissions de GES ?		Aucun impact direct sur la consommation d'énergie ou les émissions de GES.

Aucune mesure ERC proposée.

4.3. Incidences sur le réseau Natura 2000

4.3.1. Le réseau Natura 2000

Avec pour double objectif de préserver la diversité biologique et de valoriser les territoires, l'Europe s'est lancée depuis 1992 dans la réalisation d'un ambitieux réseau de sites écologiques appelé Natura 2000. Il comprend 2 types de zones réglementaires :

- **les Zones de Protection Spéciale** (ZPS) pour la conservation des oiseaux sauvages. Les ZPS sont désignées à partir de l'inventaire des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) définies par la Directive Européenne 79/409/CEE de 1979 ;
- **les Zones Spéciales de Conservation** (ZSC) dédiés à la conservation des habitats naturels. Les SIC sont définis par la Directive Européenne 92/43/CEE de 1992 relative à la conservation des habitats naturels (forêts, prairies rivières,) ainsi que de la faune et de la flore sauvage.

Le réseau Natura 2000 est donc un ensemble de sites naturels identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Natura 2000 concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques. En France, le réseau Natura 2000 comprend 1753 sites, dont 193 se trouvent en région Rhône-Alpes.

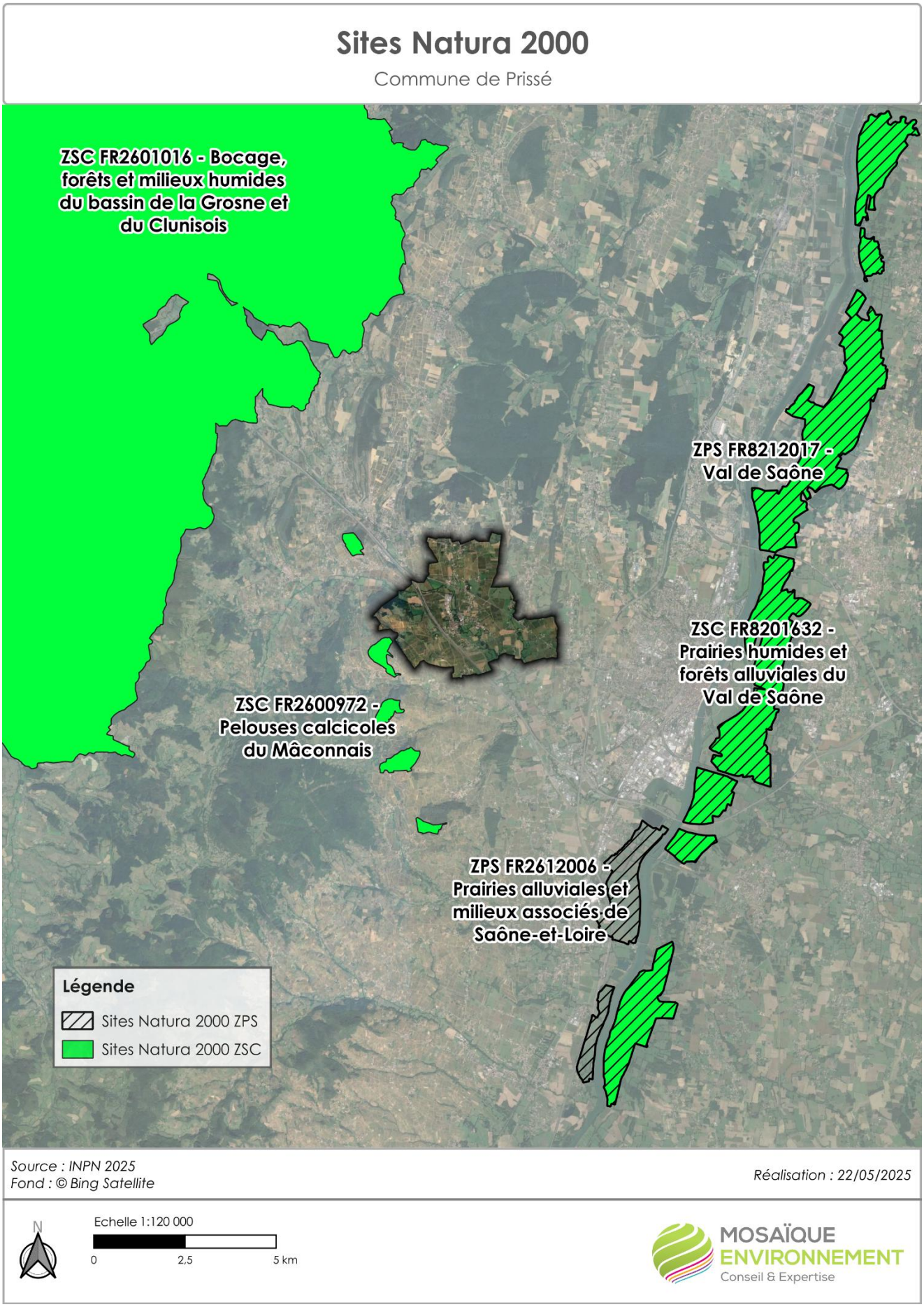
4.3.1. Natura 2000 à Prissé

La commune n'est pas concernée par la présence de sites Natura 2000 sur son territoire. En revanche, elle se trouve à proximité (rayon de 10km) de deux sites ZPS et trois sites ZSC.

- ZPS FR2612006 - Prairies alluviales et milieux associés de Saône-et-Loire
- ZPS FR8212017 - Val de Saône
- ZSC FR2600972 - Pelouses calcicoles du Mâconnais
- ZSC FR8201632 - Prairies humides et forêts alluviales du Val de Saône
- ZSC FR2601016 - Bocage, forêts et milieux humides du bassin de la Grosne et du Clunisois

Les espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE présentes au sein de ces sites sont :

- **Amphibiens** : Bombina variegata, Triturus cristatus, Salamandra salamandra, Bufo bufo.
- **Oiseaux** : Otus scops, Athene noctua, Ptyonoprogne rupestris, Emberiza cia.
- **Poissons** : Cottus gobio, Lampetra planeri.
- **Invertébrés** : Euplagia quadripunctaria, Austropotamobius pallipes, Lucanus cervus, Lycaena dispar.
- **Mammifères** : Myotis myotis, Myotis bechsteinii, Myotis emarginatus, Rhinolophus ferrumequinum, Barbastella barbastellus, Felis silvestris, Erinaceus europaeus.
- **Reptiles** : Anguis fragilis, Lacerta viridis, Podarcis muralis, Coluber viridiflavus, Coronella austriaca, Elaphe longissima, Vipera aspis.



Carte 21. Sites Natura 2000

4.3.2. L'évaluation d'incidences Natura 2000

a. Le principe de l'évaluation

L'évaluation des incidences Natura 2000 est **centrée** sur la préservation des enjeux de biodiversité ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 (habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire). La modification du PLU est susceptible d'affecter significativement un tel site, lorsqu'il prévoit des possibilités d'urbanisation et d'aménagement à l'intérieur ou à proximité de ce dernier. Ainsi, il est nécessaire d'évaluer les incidences potentielles du projet de PLU sur le site Natura 2000 :

- **les risques de détérioration et/ou de destruction d'habitats naturels** d'intérêt communautaire à l'intérieur d'un site Natura 2000 (par consommation d'espaces) ;
- **la détérioration des habitats d'espèces** ;
- **les risques de perturbation du fonctionnement écologique du site ou de dégradation indirecte** des habitats naturels ou habitats d'espèces (perturbation du fonctionnement des zones humides, pollutions des eaux …) ;
- **les risques d'incidences indirectes sur les espèces mobiles** qui peuvent effectuer une partie de leur cycle biologique en dehors du site Natura 2000 : zone d'alimentation, transit, gîtes de reproduction ou d'hivernage. Ce type de risque concerne notamment la perturbation des oiseaux et des chauves-souris en dégradant les continuités écologiques entre leurs différents biotopes, leurs possibilités de déplacements migratoires et certains habitats utilisés par les espèces (zones d'alimentation, biotope de reproduction ou de repos) qui peuvent éventuellement être situés en dehors du site Natura 2000.

b. L'évaluation d'incidences Natura 2000 de la modification n°4

<table>
<tr><th rowspan="2">Incidences sur les sites Natura 2000</th><th colspan="4">Points de modification</th></tr>
<tr><th>Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU</th><th>Possibilité de construire des entrepôts en zone 1AUX</th><th>Intégration du lexique national de l'urbanisme au sein du règlement</th><th>Réglementation plus claire quant aux aspects extérieurs</th></tr>
<tr><td>ZPS FR2612006 - Prairies alluviales et milieux associés de Saône-et-Loire</td><td rowspan="5">Sans incidence : Zone située dans l'enveloppe urbaine à distance des sites Natura 2000. Augmentation ponctuelle des flux et pressions mais négligeable.</td><td rowspan="5">Sans incidence : Zone située dans l'enveloppe urbaine à distance des sites Natura 2000. Possible léger accroissement d'activités et de pollution lumineuse mais négligeable.</td><td rowspan="5">Sans incidence : Modification rédactionnelle.</td><td rowspan="5">Sans incidence : Cette clarification vise à mieux encadrer les constructions et n'a pas d'effet notable sur les sites Natura 2000 alentour.</td></tr>
<tr><td>ZPS FR8212017 - Val de Saône</td></tr>
<tr><td>ZSC FR2600972 - Pelouses calcicoles du Mâconnais</td></tr>
<tr><td>ZSC FR8201632 - Prairies humides et forêts alluviales du Val de Saône</td></tr>
<tr><td>ZSC FR2601016 - Bocage, forêts et milieux humides du bassin de la Grosne et du Clunisois</td></tr>
</table>

En raison de l'éloignement des sites Natura 2000 et les caractéristiques de la zone AU, la modification n'aura pas d'incidences notables sur les sites Natura 2000.

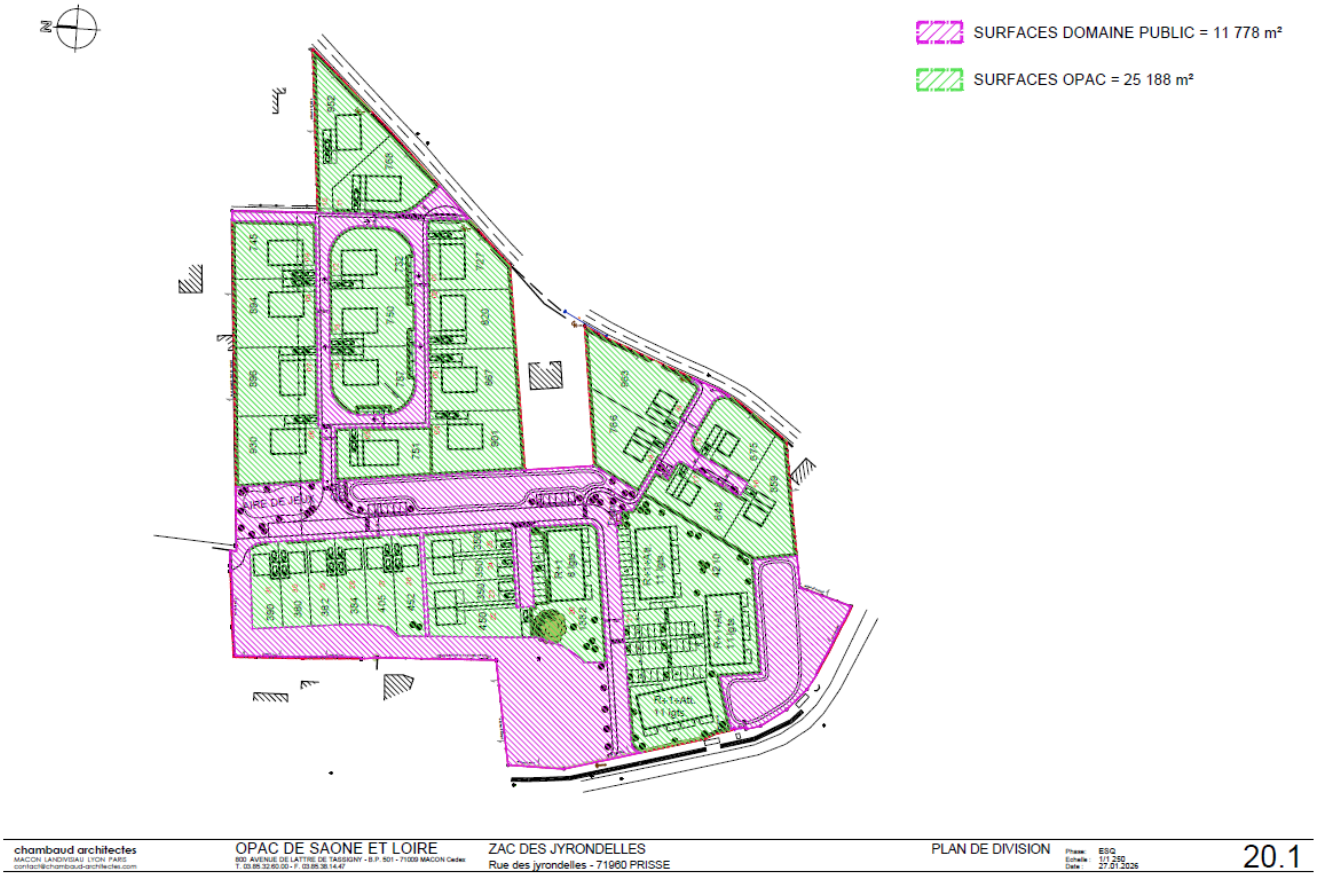
Chapitre V.
Synthèse des mesures

Article R151-3 du code de l'urbanisme Le rapport de présentation : 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement	L'évaluation de la modification n°4 du PLU a permis d'analyser, au fur et à mesure, les effets des évolutions sur l'environnement et de prévenir ses conséquences dommageables, dès l'amont. Il s'agit donc de mesures correctrices, directement appliquées à la conception du document, et qui n'apparaissent pas à la lecture du document final. En complément ont été proposées des mesures pour éviter 🅴, réduire 🆁 ou compenser 🅲 les incidences négatives résiduelles de la mise en œuvre de la modification n°4 du PLU.

Tableau 7. Synthèse des mesures proposées

Thématique	Mesures
Consommation d'espace	🅴 Diversité de logement permettant d'atteindre une densité de 15 logements par hectare minimum 🆁 Maintien de certains secteurs non aedificandi Ces mesures ont été intégrées chemin faisant
Paysage	🆁 Préservation des arbres haies et murets autour de l'opération 🆁 Prise en compte de la topographie 🆁 Végétalisation de l'aménagement et qualité architecturale Ces mesures ont été intégrées chemin faisant
Biodiversité	🅴 Préservation des arbres intéressants pour la faune, des murets et des haies autour de l'opération 🅴 Zone non aedificandi pour préserver la zone humide et l'habitat du Triton- Cette zone restera dans les espaces publics afin d'assurer la pérennité des habitats naturels identifiés (cf. carte suivante). 🆁 Végétalisation de l'opération, maintien d'espace de pleine terre. <u>Hors PLU :</u> - Approfondissement de la séquence ERC dans le cadre du projet conformément à la réglementation en vigueur concernant la protection des espèces.
Ressource en eau/ petit cycle de l'eau	🅴 Préservation du fonctionnement hydraulique et de la zone humide 🆁 Limitation de l'imperméabilisation des sols (coefficient de pleine terre, stationnements perméables, végétalisation) 🆁 Gestion des eaux pluviales 🆁 Raccordement des eaux usées à la STEP 🆁 Dimensionnement des réseaux AEP et incendie pour répondre aux besoins du projet Les mesures ont été intégrées chemin faisant, elles devront être déclinées en phase projet notamment dans le cadre du dossier Loi sur l'Eau qui sera

Thématique	Mesures
	adapté au nouveau projet défini dans l'OAP et aux mesures déclinées dans la présente évaluation environnementale.
Risques naturels et technologiques	**E** Prise en compte du risque inondation **R** Limitation de l'imperméabilisation des sols (coefficient de pleine terre, stationnements perméables, végétalisation) **R** Gestion des eaux pluviales Les mesures ont été intégrées chemin faisant. La prise en compte et la prévention des risques naturels devront donc être approfondies en phase projet.
Santé-environnement	**E** Pas d'activité polluante actuelle et future prévue dans ou à proximité du site **E** Cadre de vie préservé à proximité du bourg **R** Mesures en faveur des mobilités douces **R** Aménagement paysager, végétalisation Ces mesures ont été intégrées chemin faisant
Energie, atténuation et adaptation au changement climatique	**R** Mesures en faveur des mobilités douces **R** Aménagement paysager, végétalisation Ces mesures ont été intégrées chemin faisant. **Hors PLU** **R** Mise en œuvre de principes bioclimatiques et application RE2020 **R** Prévoir des installations de stationnement pour vélos dans l'OAP.



Carte 22 : plan de division envisagé (source : OPAC de Saône et Loire).

Chapitre VI.
Justification des choix

Article R151-3 du code de l'urbanisme

Le rapport de présentation : 4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan.

6.1. Justification au regard de la cohérence avec le cadre supra communal

L'ouverture de la zone 2AU à l'urbanisation s'inscrit en cohérence avec le SCOT du Maconnais Sud Bourgogne adopté en juin 2025 (cf. analyse de l'articulation avec les plans et programme et additif au rapport de présentation.

6.2. Justification au regard de la cohérence avec le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU en vigueur reste le socle de référence de tout point envisagé dans le cadre de la modification n°4.

Tableau 8. Articulation entre points de la modification et orientations générales du PADD

Point de la modification	Orientation du PADD
Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU qui correspond à la ZAC des Jyrondelles afin de disposer d'un potentiel de développement pour l'habitat dans le cadre d'une diversification de l'offre de logement sur la commune. Cela s'accompagne des évolutions suivantes : *Reclasser la zone 2AU en secteur 1AUzac et le créer dans le règlement*, *reclasser 4 secteurs déjà construits en zone U*, *revoir l'OAP de la zone 2AU selon le périmètre de la zone 1AUzac.*	Cette modification s'inscrit dans les orientations du PADD, qui vise à maîtriser le développement urbain tout en offrant une diversité de formes d'habitat et une capacité d'accueil suffisante pour accompagner la croissance démographique (orientation 1). La mise à jour de l'OAP et le reclassement de secteurs déjà bâtis en zone urbaine permettent une organisation plus cohérente du tissu urbain, tout en optimisant le foncier dans une logique de gestion raisonnée et maîtrisée.
Ajout de la possibilité de construire des entrepôts en zone 1AUX.	Cette évolution du règlement est en cohérence avec l'orientation du PADD visant à permettre un développement des activités économiques, notamment artisanales (orientation 4). En adaptant le règlement pour favoriser l'implantation de nouvelles activités économiques dans des zones prévues à cet effet (1AUX), la commune soutient l'emploi local et dynamise son tissu économique, tout en maintenant l'équilibre avec le résidentiel.

Point de la modification	Orientation du PADD
Intégration du lexique national de l'urbanisme au sein du règlement pour une meilleure compréhension des termes techniques du règlement.	Cette modification permet une meilleure compréhension des règles d'urbanisme par l'ensemble des usagers. Cette clarification ne remet pas en cause les orientations définies.
Ajout d'une réglementation plus claire quant aux aspects extérieurs des extensions et des annexes.	Ce point est conforme à l'orientation du PADD visant à préserver le cadre patrimonial et architectural de la commune (orientation 2.2) pour une urbanisation harmonieuse et respectueuse du paysage local et de l'identité architecturale.

6.3. Justifications de l'application de la séquence ECR (Eviter-Réduire-Compenser) dans le cadre du choix du site

Un site situé en dent creuse dans le tissu urbain et une maitrise foncière par l'OPAC 71 :

Le site s'inscrit dans un secteur en partie urbanisé au Nord et au Sud. Il répond à la volonté de créer une couture urbaine entre les différentes zones urbanisées de la commune. Le projet de ZAC est ancien. De ce fait le site ne fait plus l'objet d'une exploitation viticole. Les jardins ont été abandonnés. Ainsi les incidences sur l'activité agricole seront faibles. Il fait l'objet d'un entretien pour éviter son enfrichement.

L'OPAC 71 est propriétaire des terrains ce qui apportera des garanties pour la réalisation de l'opération.

Des enjeux environnementaux modérés :

Le site ne présente pas d'enjeu environnemental fort en dehors d'un petit secteur de zone humide évité dans la partie basse.

Il ne correspond ni à un réservoir de biodiversité ni à un secteur de corridor. Seule la Grosne située en contrebas constitue un corridor identifié par le SCoT. Ce dernier ne sera pas impacté par le projet.

Le site présente une sensibilité au ruissellement de versant toutefois ce phénomène concerne l'ensemble du bourg de Prissé. Le sud du site est également concerné par un risque d'inondation par débordement car situé dans le lit majeur de la Grosne. Toutefois seule une partie du site est concernée. Il n'y a pas de documents règlementaire prescrivant l'interdiction d'urbaniser dans ces secteurs.

Le site ne présentait aucun enjeu environnemental s'opposant à son aménagement. De plus il a déjà fait l'objet d'études permettant d'approfondir les connaissances (sur le volet hydraulique notamment). Le choix de ce site répond notamment à la réduction du mitage urbain et l'évitement des secteurs présentant un enjeu environnemental fort.

6.4. Justifications de l'application de la séquence ECR dans le cadre la définition des principes d'aménagement du site

Dans le cadre de l'application de la séquence ERC, le projet initialement prévu par la commune et l'aménageur a été revu pour prendre en compte les enjeux environnementaux identifiés sur le terrain et limiter les incidences sur l'environnement. La version finale de l'OAP reflète ainsi l'application de cette séquence.

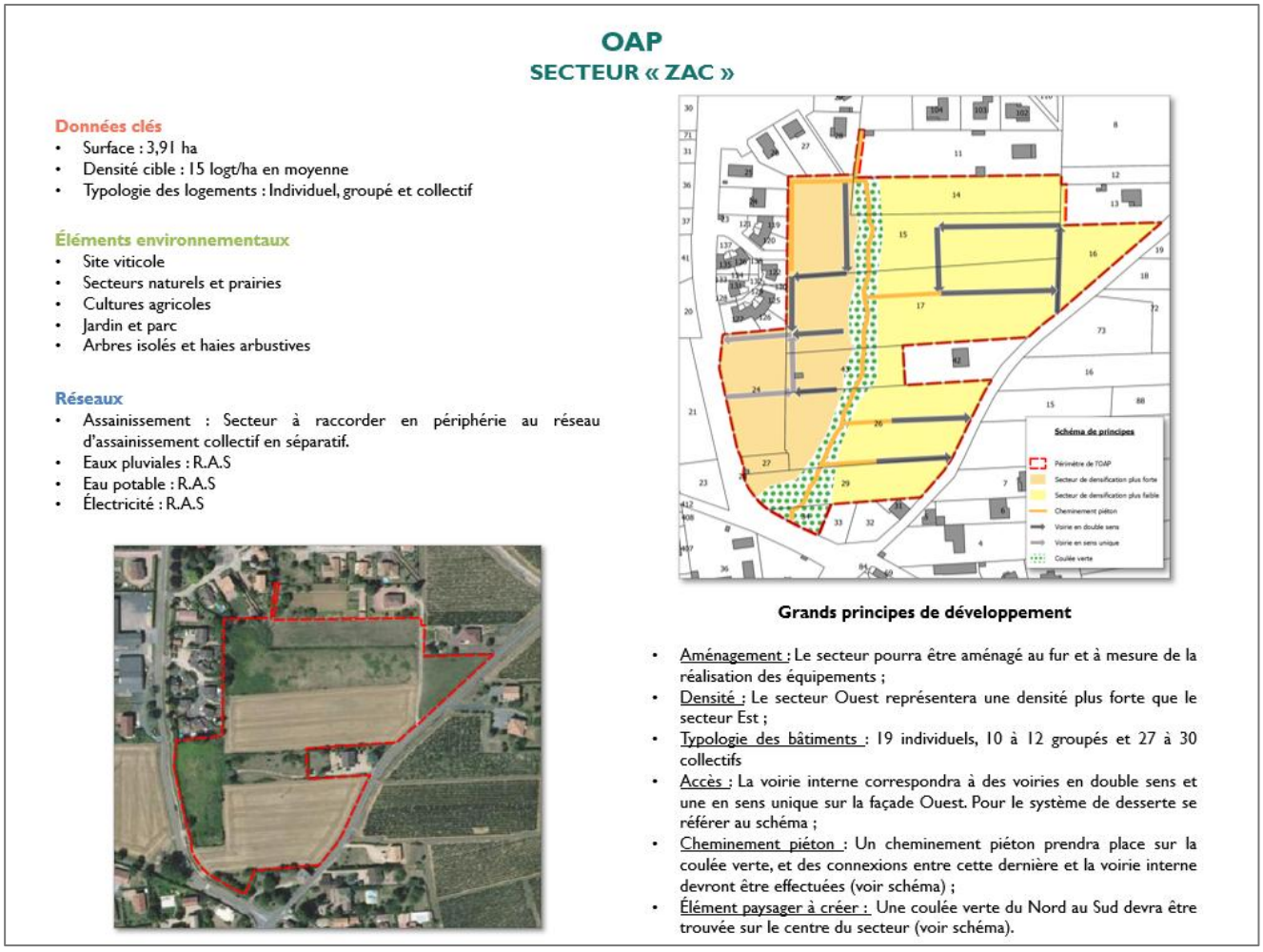


Figure 8 : la première version de l'OAP (dossier 2024 ayant fait l'objet d'une saisine de l'AE

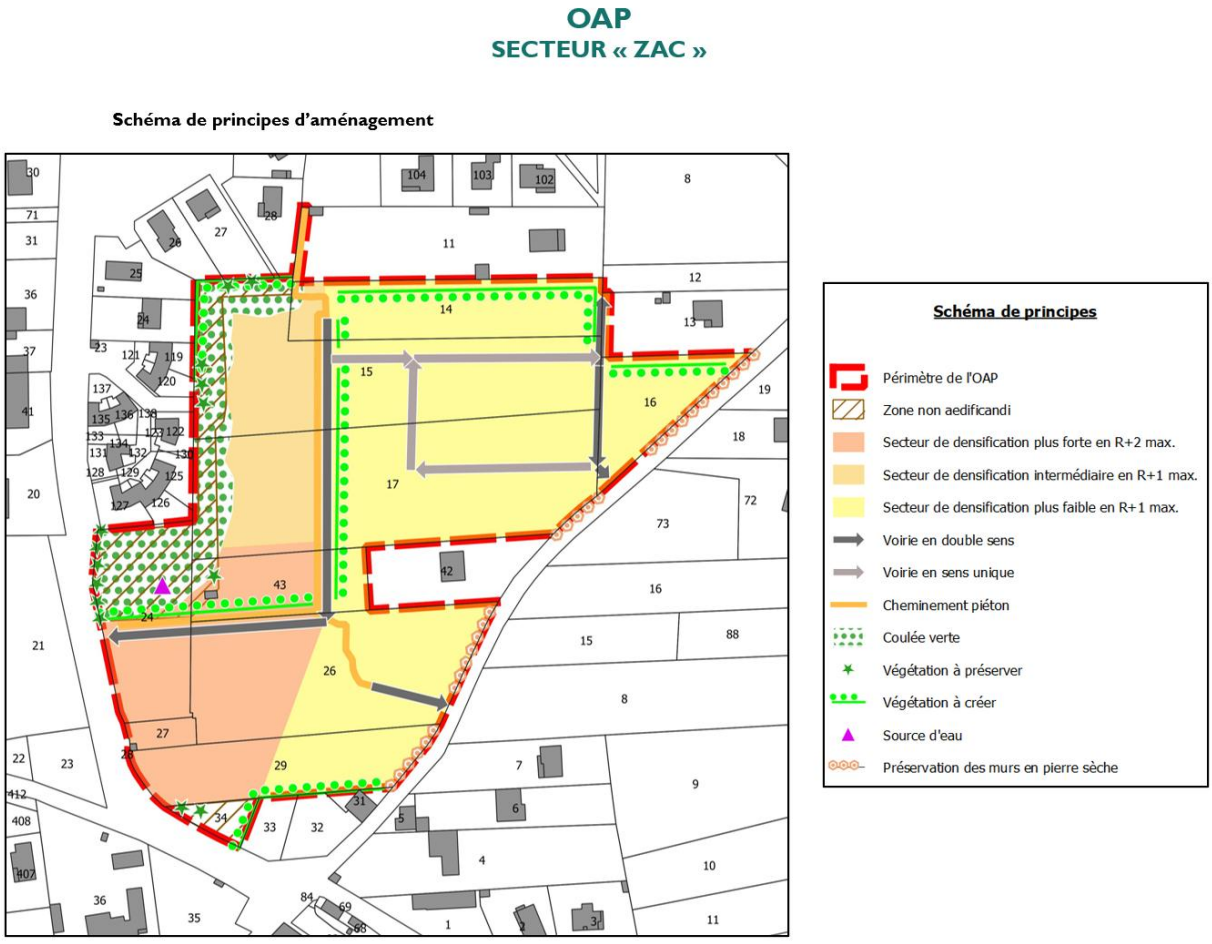
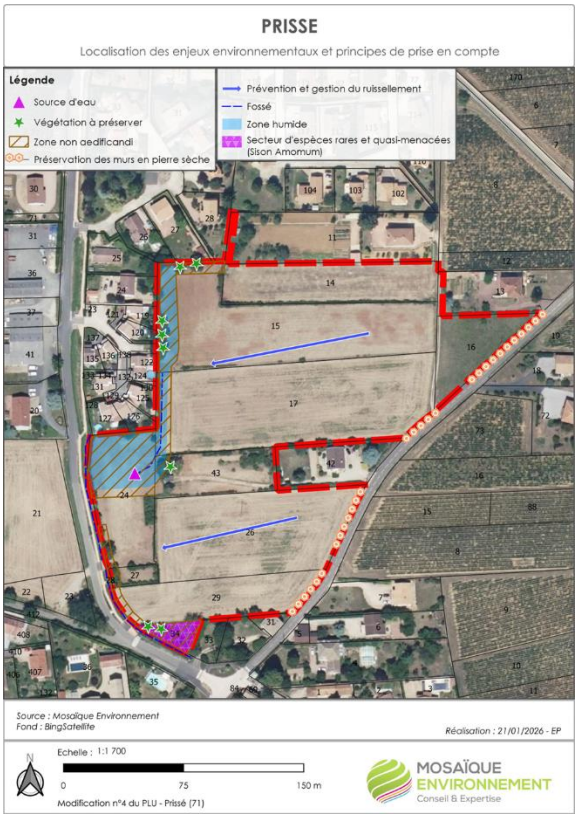


Figure 9 : Nouvelle version de l'OAP (dossier 2026 après application de la séquence ERC)

a. Prise en compte des enjeux liés aux cours d'eau, aux zones humides et à la biodiversité



Suite à l'identification de plusieurs enjeux sur le site : zone humide, circulation d'eau et trou d'eau abritant le Triton palmé, présence de flore remarquable et d'arbres présentant des potentialités écologiques, plusieurs mesures ont été prises pour éviter et réduire les incidences du projet de modification du PLU :

Mesures d'évitement :

- la définition de secteurs non aedificandi pour éviter l'urbanisation sur les zones humides, cours d'eau et le secteur abritant le Sison amomum – cette mesure a conduit à revoir complètement le plan de l'OAP pour reporter les constructions sur d'autres parties.
- La mise en place de protections dans l'OAP sur ces éléments en particulier : arbres à maintenir, trou d'eau, murets, circulation d'eau

Mesures de réduction :

Afin limiter les incidences du projet sur la fonctionnalité écologique, des obligations de plantations ont été définies pour reconstituer une armature verte à l'échelle du secteur, en connexion avec les espaces périphériques. Des plantations sont également à réaliser entre la voie d'accès depuis la route blanche et le trou d'eau abritant le Triton palmé afin de conforter son habitat.

Les dispositions en faveur de la biodiversité ont été progressivement renforcées dans le cadre d'un travail itératif avec l'aménageur et la collectivité. Les mesures prises permettent d'éviter et réduire les incidences sur les espaces naturels et la biodiversité et notamment les zones humides.

b. Prise en compte des enjeux liés à la gestion des eaux pluviales et la prévention du ruissellement

Mesures d'évitement :

- Afin de limiter les effets de l'aménagement du site sur le risque de ruissellement et prévenir les besoins de gestion des eaux pluviales, un coefficient de pleine terre a été ajouté en prescription dans l'OAP et des obligations de végétalisation ont été définies.
- Il est exigé que les stationnements visiteurs (hors PMR) soient réalisés en en matériaux perméables.
- La zone humide et la circulation naturelle de l'eau vers l'exutoire de la Grosne sont maintenues. La zone humide et les autres espaces laissés en pleine terre jouent un rôle de tampon entre le projet futur et les habitations existantes.

Mesures de réduction :

- Les voiries principales privilégient une orientation perpendiculaire à la pente. Accompagnées de plantation elles permettront de limiter le phénomène de ruissellement.
- Pour la gestion des eaux pluviales il est fait référence au règlement des eaux pluviales de l'agglomération qui privilégie une gestion au plus près de la goutte d'eau.

Le projet de modification a été complété de mesures pour réduire les effets du projet sur les milieux aquatiques, la ressource en eau et les risques naturels. Des dispositions prises permettent de limiter les effets de la modification du PLU sur le risque de ruissellement et de gérer les eaux pluviales.

c. Prise en compte des enjeux liés au paysage et l'intégration architecturale et urbaine

Mesures de réduction :

- Afin de réduire les incidences de l'aménagement sur les paysages proches et plus lointains, la répartition des typologie de logements a été modifiée : les zones de densification plus faibles correspondant à la typologie de logement individuels sont placées en haut de pente et les typologies de logement correspondant à des petits collectifs (R+2 maximum) sur les parties les plus basses et là où il n'y a pas de vis-à-vis par rapport aux habitations existantes. Une typologie de logements intermédiaires a été ajoutée intégrée en amont des habitations existantes.
- Le maintien des trames boisées et les plantations à créer favoriserons l'intégration paysagère des futures constructions et l'adaptation du quartier au changement climatique.

Les dispositions en faveur de l'intégration paysagère du projet ont été renforcées dans le cadre de la définition du projet de modification.

Les enjeux environnementaux ont ainsi conduit à une évolution du projet de modification du PLU afin d'éviter et réduire ces effets sur l'environnement.

Chapitre VII.
Dispositif de suivi

7



Article R151-3 du code de l'urbanisme

Le rapport de présentation :

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

La modification du PLU ne constitue qu'une première étape d'une démarche dont la dynamique doit se poursuivre après l'approbation du document.

L'accompagnement et le suivi actif de la mise en œuvre des orientations du PLU, ainsi que l'évaluation de ses effets sur le territoire, font partie intégrante de cette démarche.

Les indicateurs proposés sont ciblés sur les enjeux prioritaires et/ou les plus susceptibles d'être impactés par la mise en œuvre de la modification n°4.

Tableau 9. Dispositif de suivi

Thématique	Objectif	Indicateur(s)	Source des données	Périodicité
Urbanisation & Logement	Accompagner la croissance démographique tout en maîtrisant l'urbanisation	Nombre de logements créés	Autorisations d'urbanisme	Annuelle
Mixité sociale &habitat	Diversifier l'offre de logements (typologie, statuts, prix)	Répartition des types de logements (individuels/collectifs)	Dossiers permis de construire / observatoire habitat	Tous les 2 ans
Gestion de l'espace	Éviter l'étalement urbain, optimiser le foncier	Taux de densité des zones ouvertes à l'urbanisation	PLU / SIG / cadastre	Tous les 3 ans
Préservation des espaces naturels	Assurer la préservation des espaces et espèces remarquables	Présence des espèces remarquables sur le site ouvert à l'urbanisation	Inventaires faunistiques et floristiques	2 ans après réalisation des travaux
Paysage & cadre bâti	Maintenir une qualité architecturale et paysagère cohérente	Taux de conformité des projets avec les prescriptions extérieures	Autorisations d'urbanisme / rapports d'instruction	Annuelle

Chapitre VIII.
Méthodes utilisées

8.1. Un outil d'aide à la décision

L'évaluation environnementale de la modification n°4 du Prissé vise à limiter son impact écologique dès la conception, en identifiant et **hiérarchisant les enjeux environnementaux** du territoire et en analysant **les effets de la modification**.

Dans le cadre de la modification n°4 du PLU, cette évaluation vérifie la prise en compte des politiques environnementales, analyse les impacts sur l'environnement , et propose des ajustements pour réduire les effets négatifs et renforcer les effets positifs des orientations retenues.

Le **principe de continuité** garantit une cohérence et transparence tout au long du processus. L'évaluation est **intégrée** dès le début de la réflexion de la modification et accompagne le bon déroulé de la procédure selon les principes du développement durable. Elle analyse **en continu** les effets environnementaux, tout en prévenant les conséquences dommageables. Elle sert d'outil d'aide à la décision, orientant les choix sans bloquer le projet, mais en l'améliorant.

Le processus d'évaluation suit une logique **durable et continue** : il commence avec une analyse du contexte environnemental (ex ante), se poursuit avec un suivi, et se termine par un bilan (ex post), chaque phase alimentant la suivante.

L'évaluation environnementale se concentre sur les enjeux majeurs du territoire. Elle ne couvre pas tous les thèmes de façon exhaustive, mais **cible les critères** les plus pertinents selon la sensibilité et l'importance locale des enjeux et projets propres au territoire.

8.2. Synthèse des méthodes

8.2.1. Articulation avec les plans et programmes

Cette partie de la mission vise à appréhender la bonne prise en compte et/ou compatibilité de la modification avec les documents cadres supra-communaux.

Dans un premier temps ont été sélectionnés les plans et programmes retenus pour cette analyse. Celle-ci a été menée sur la base des documents approuvés et rendus publics à la date de l'exercice.

Au travers de la sélection préalable de ces plans et programmes, il s'agissait d'identifier, le plus en amont possibles les orientations et objectifs auxquels la modification du PLU doit répondre, afin de pouvoir vérifier, chemin faisant leur bonne intégration.

8.2.2. État initial de l'environnement

Dans un premier temps, il s'agissait de dresser un état initial de l'environnement stratégique, c'est-à-dire non encyclopédique, mais visant les problèmes principaux pouvant se poser sur le territoire.

Chaque thématique a fait l'objet d'une fiche de synthèse (atouts, faiblesses) qui a permis de formuler les enjeux environnementaux, de redéfinir les priorités de développement au regard de ces enjeux, et de s'assurer de la prise en compte de toutes les dimensions environnementales.

Ces enjeux environnementaux ont été hiérarchisés selon le degré d'urgence de l'intervention traduisant la dimension locale de l'enjeu ainsi que la marge de manœuvre du PLU : elle varie selon que le maître d'ouvrage dispose ou non d'outils à travers le PLU pour répondre à l'enjeu concerné. Trois niveaux de priorité ont ainsi été définis : faible, moyen, fort.

Le site faisant l'objet de la modification a fait l'objet de deux visites de terrain afin d'appréhender les enjeux environnementaux de manière plus précise et selon l'avis formulé par l'autorité environnementale. Ces passages de terrain ont été réalisés par un fauniste, un botaniste et un environnementaliste en avril et juin 2025. Réalisés à la période la plus favorable pour l'observation de

la faune et la flore, Ils ont permis de délimiter les zones humides présentes sur le site, d'identifier les potentialités et de contacter plusieurs espèces présentes sur le site. Enfin les autres enjeux environnementaux ont également été approfondis grâce à ces visites.

8.2.3. Évaluation des incidences

La méthode mise en œuvre a été élaborée afin de répondre à l'objectif de proportionnalité aux enjeux exprimé par la MRAE dans son avis conforme suite à sa saisine pour un examen au cas par cas de la modification n°4 du PLU de Prissé.

Ce principe de proportionnalité a ainsi été retenu :

- au niveau de l'état initial de l'environnement, avec une **échelle d'analyse différente** selon les enjeux et/ou liens des diverses thématiques environnementales avec les points de la modification n°4 :
    - échelle communale les thématiques telles que la qualité de l'air, les GES.
    - l'assise de la zone 2AU pour des thèmes tels que la biodiversité, les ressources en eau.
    - le périmètre de la zone et son environnement immédiat : milieux aquatiques, paysage, trafic routier …
- au stade de l'évaluation environnementale avec :
    - une **évaluation détaillée** des points de la modification portant sur le secteur 2AU, eu égard aux remarques et recommandations formulées par la MRAE sur ce point dans son avis ;
    - une **évaluation simplifiée** des autres points de la modification, ces derniers n'ayant pas appelé de remarques/alerte particulières de la part de l'autorité environnementale.

L'évaluation de la modification du PLU repose sur une **grille de questionnement** permettant d'apprécier les effets du projet sur l'ensemble des sujets de l'état initial de l'environnement.

La grille comprend **7 questions évaluatives** reprises dans le tableau suivant.

Cette évaluation résulte d'une analyse des règlements écrit et graphique au filtre de la grille de questionnements évaluatifs et des critères associés. Elle combine une **approche cartographique** (pour le zonage et les prescriptions graphiques) et littérale pour le règlement écrit. Elle permet de mettre en évidence les réponses apportées par le projet d'une part, celles auxquelles il ne répond pas, ainsi que des secteurs et/ou thématiques particulièrement susceptibles d'être impactés par le projet.

Pour chaque question évaluative sont présentés les impacts négatifs résiduels ainsi que les **mesures ERC** (Éviter, Réduire, Compenser) proposées.

Tableau 10. Questions évaluatives

Questions évaluatives		Critères retenus pour l'évaluation
Q1	**En quoi la modification du PLU permet-elle une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ?**	Limitation de la consommation de nouveaux espaces
		Développement urbain de proximité
Q2	**La modification du PLU permet-elle la préservation de la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire ?**	Préservation et valorisation des valeurs identitaires du paysage
		Préservation du patrimoine architectural, archéologique et historique remarquable
		Insertion paysagère des futurs projets et amélioration du cadre de vie
		Inscription des constructions dans la pente
Q3	**La modification du PLU permet-elle la prise en compte de la dimension patrimoniale et fonctionnelle des écosystèmes ?**	Préservation des espèces et des espaces patrimoniaux
		Limitation de la fragmentation des espaces naturels et agricoles et préservation des corridors écologiques
		Prise en compte de la biodiversité dans les aménagements
Q4	**La modification du PLU permet-elle une protection et une utilisation mesurée des ressources en eau ?**	Préservation de la trame bleue
		Gestion quantitative des ressources
		Préservation des périmètres de protection des captages d'eau potable
		Gestion de l'assainissement
		Gestion intégrée des eaux pluviales
Q5	**La modification du PLU permet-elle de prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire aux risques majeurs ?**	Réduction de la vulnérabilité du territoire aux risques naturels et maîtrise de l'occupation des sols dans les secteurs vulnérables
		Limitation de l'imperméabilisation et du ruissellement
		Prévention du risque incendie
		Maîtrise de l'occupation des sols dans les secteurs d'aléas pour les risques technologiques
Q6	**En quoi la modification du PLU contribuera-t-elle à l'amélioration de la santé des habitants ?**	Réduction des pollutions et nuisances liées aux transports
		Réduction des pollutions et nuisances liées aux activités.
		Contribution à la santé et à la qualité du cadre de vie des habitants
		Prise en compte des sites et sols pollués
		Gestion optimale des déchets
Q7	**En quoi la modification du PLU favorise-t-elle la réduction des consommations d'énergie et des émissions de GES et l'adaptation au changement climatique ?**	Réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées au bâti
		Réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées au secteur des transports
		Développement des énergies renouvelables
		Développement de formes urbaines favorisant l'adaptation au changement climatique

8.2.4. Dispositif de suivi

Les indicateurs de suivi de la modification sont choisis selon 3 critères principaux :

1. **Pertinence et utilité** : L'indicateur doit offrir une image fidèle de l'état de l'environnement, des pressions exercées, et des réponses de la société. Il doit être simple à interpréter, permettre de dégager des tendances et refléter les changements dans l'environnement et les activités humaines. Il doit également servir de référence pour des comparaisons locales, régionales ou nationales, et être comparé à une valeur limite ou de référence pour en évaluer la signification.
2. **Justesse d'analyse** : L'indicateur doit reposer sur des bases scientifiques et techniques solides, s'appuyer sur des normes nationales ou internationales et être compatible avec des systèmes de prévision et d'information fiables.
3. **Mesurabilité** : Les données nécessaires doivent être disponibles, de qualité vérifiée, et mises à jour régulièrement selon des procédures fiables. Les indicateurs doivent être accessibles à un coût raisonnable.

Ainsi, les indicateurs de suivi sont choisis pour refléter au mieux l'évolution des enjeux environnementaux du territoire et l'impact de la modification. Ils doivent être ciblés en fonction des enjeux spécifiques, facilement mobilisables, bien renseignés et restreints en nombre, afin de garantir l'opérationnalité et l'efficacité du suivi.

Dossier d'approbation

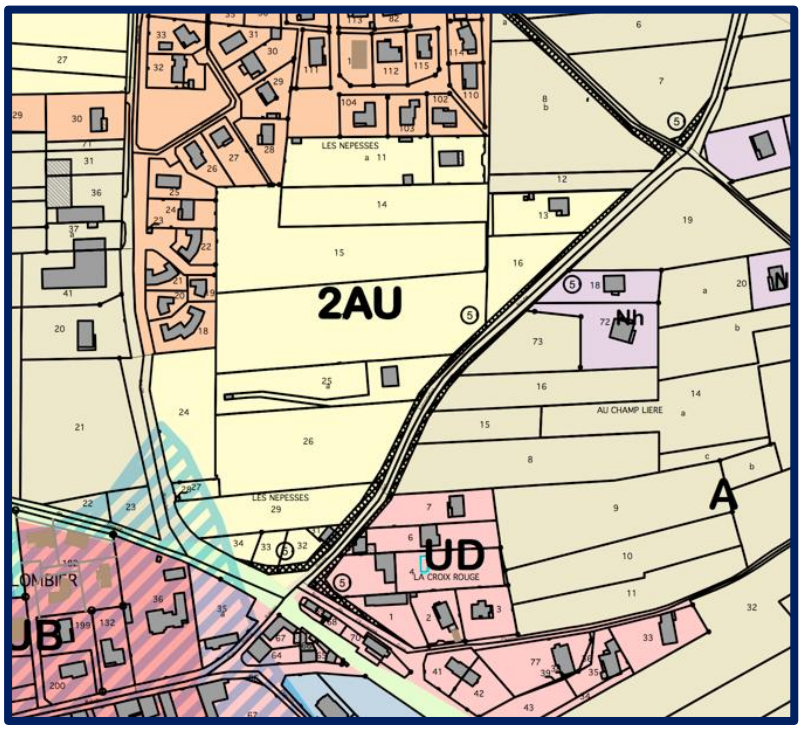
Septembre 2026

Prissé

Pièce n°2b - Résumé non technique de l'évaluation environnementale

Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Commune de Prissé (71)



MOSAÏQUE ENVIRONNEMENT
Conseil & Expertise

Rédaction : Solveig CHANTEUX, Donna BERTRAND

Cartographie : Donna BERTRAND, Tomi LUQUET

Inventaires de terrain : Antoine PAULY, Thibault DURET, Tomi LUQUET, Solveig CHANTEUX

Agence Mosaïque Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

Sommaire

Chapitre I. Présentation du projet de modification et démarche d'évaluation environnementale 4
1.1. Présentation du projet de modification 4
1.2. Démarche d'évaluation environnementale 7

Chapitre II. Articulation avec les plans et programmes 8

Chapitre III. État initial de l'environnement 9

Chapitre IV. Synthèse des principales incidences de la modification sur l'environnement ... 11
4.1. Utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers 11
4.2. Préservation du paysage et du patrimoine 11
4.3. Protection de la biodiversité et des continuités écologiques 11
4.4. Adéquation avec la ressources en eau, et la gestion des eaux pluviales et usées 12
4.5. Prise en compte des risques naturels et technologiques 12
4.6. Prise en compte des nuisances et pollutions 13
4.7. Adéquation des besoins énergétiques et adaptation au changement climatique 13
4.8. Incidences sur les sites Natura 2000 14

Chapitre V. Synthèse des mesures pour éviter, réduire, ou compenser les incidences de la modification…… 16

Chapitre VI. Justification des choix 18

Chapitre VII. Indicateurs de suivi 19

Chapitre VIII. Synthèse des méthodes 19

Chapitre I. Présentation du projet de modification et démarche d'évaluation environnementale

1.1. Présentation du projet de modification

La commune de **PRISSÉ** se situe dans le département de Saône-et-Loire à moins de 10km de la ville de Mâcon. En 2021, la commune comptait environ 1 900 habitants d'après l'INSEE. Elle fait partie de Mâconnais Beaujolais Agglomération.

La commune a approuvé la révision de son Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal le 16 janvier 2007. Le PLU a d'abord fait l'objet de deux modifications en 2009 et 2013. Il a également fait l'objet d'une modification simplifié N°1 approuvé le 4 octobre 2011. Le PLU a ensuite fait l'objet d'une révision avec examen conjoint en 2015 et de deux modifications simplifiées (n°2 et 3) en 2016 et 2018. Enfin, une modification N°3 a été approuvée le 6 Mai 2024. Enfin la modification N°5 portant sur la création d'un STEACL rendant possible le développement d'une activité agricole inscrite dans l'espace naturel a été approuvée le 2 Septembre 2025.

Par délibération du 6 décembre 2022, le conseil municipal a lancé la **modification n°4** du PLU portant ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au lieu-dit "les Jyrondelles". Puis, par arrêté du 4 décembre 2023, M. le Maire a engagé cette procédure dont l'objet a été complété par arrêté du 30/08/2024.

Le projet de modification n°4 du PLU de Prissé vise à :

- **Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU** au lieu-dit « Les Jyrondelles » qui correspond à la ZAC des Jyrondelles créée en 2013 et faisant l'objet d'un traité de concession avec le groupement OPAC de Saône et Loire/Cabinet Chambaud. Cette ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU permettra de disposer d'un potentiel de développement pour l'habitat dans le cadre d'une diversification de l'offre de logement sur la commune.

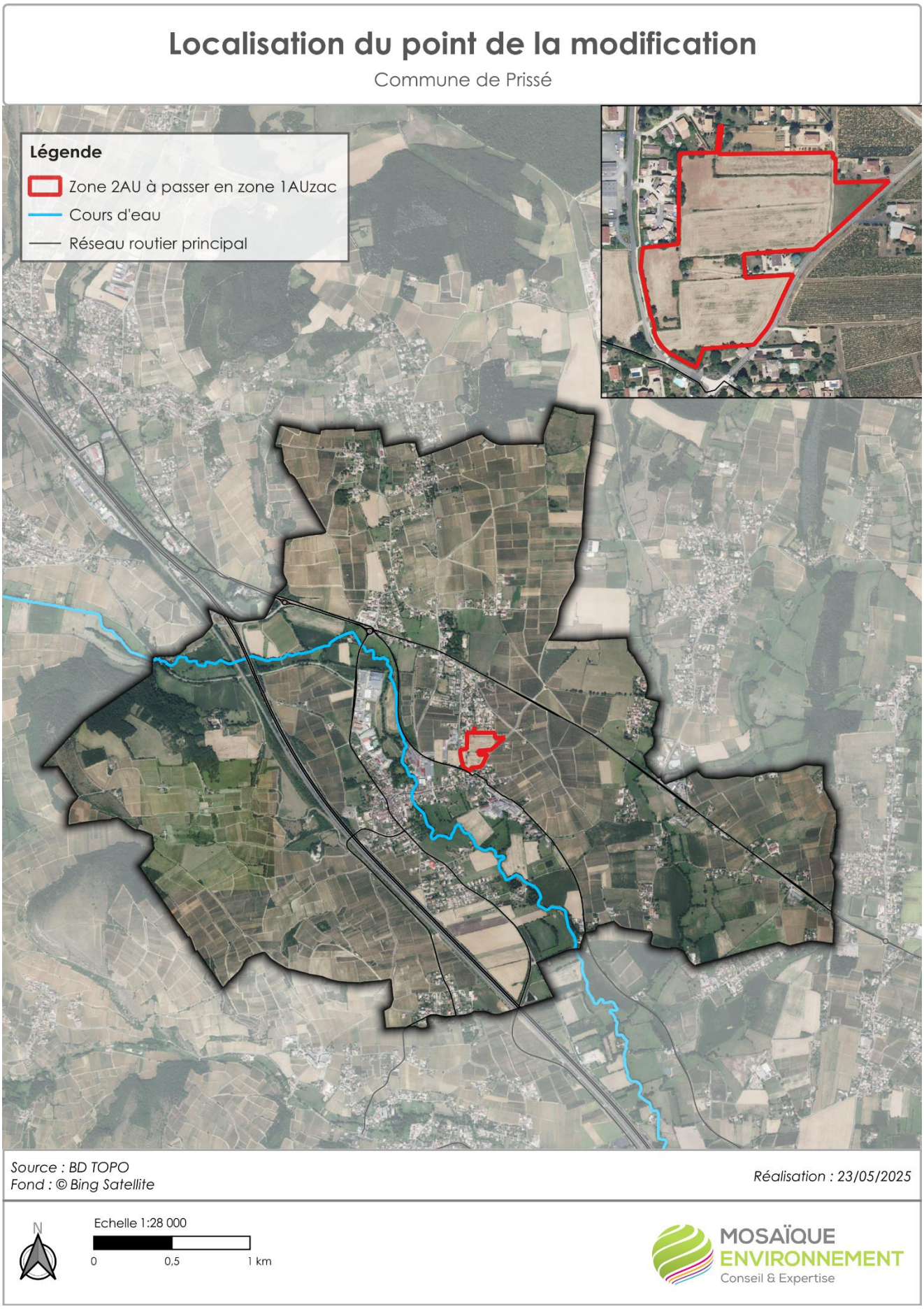
- **Ajout de la possibilité de construire des entrepôts en zone 1AUX**.

- **Intégration du lexique national de l'urbanisme** au sein du règlement pour une meilleure compréhension des termes techniques du règlement.

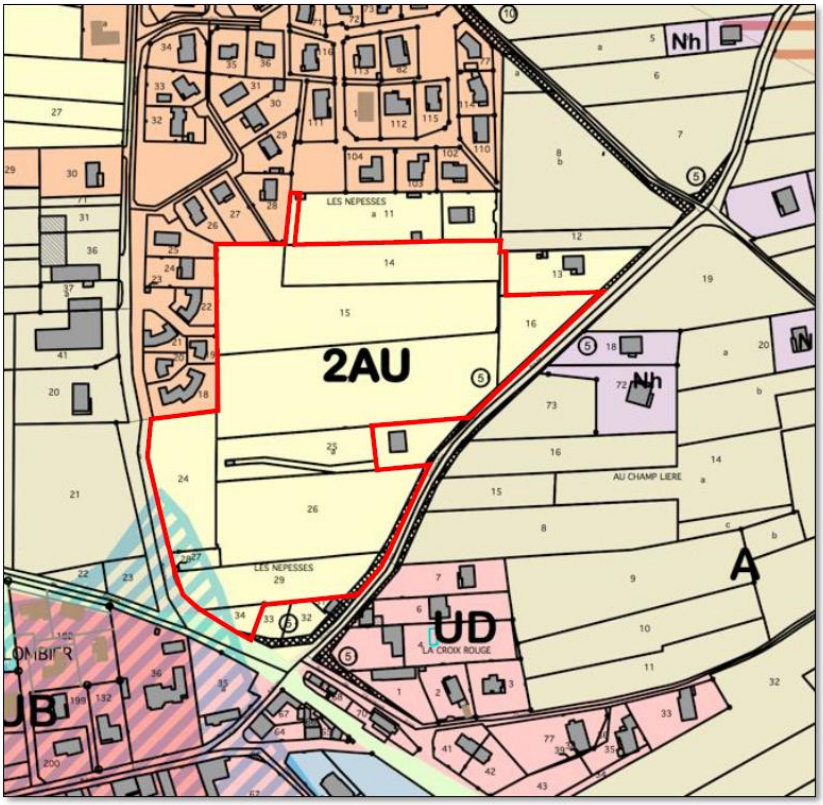
- **Ajout d'une réglementation plus claire quant aux aspects extérieurs des extensions et des annexes**.

En application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme, la modification n°4 a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas ad hoc auprès de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) Bourgogne-Franche-Comté.

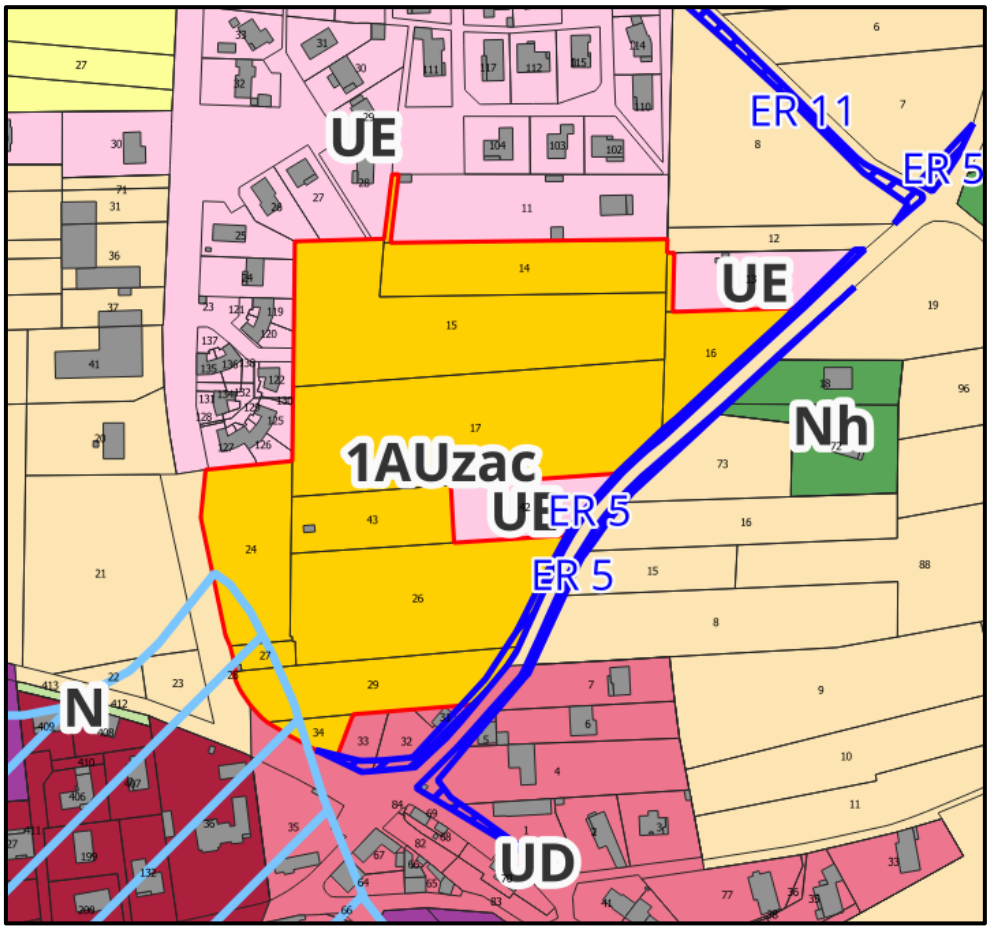
Cette demande a fait l'objet d'un avis conforme de la MRAE du 22 novembre 2024 qui conclut que la modification n°4 du PLU de Prissé nécessite une évaluation environnementale qui portera notamment sur la préservation des milieux humides et de la biodiversité.



Carte 1. Situation géographique des secteurs faisant l'objet de la modification



Carte 2. Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Carte 3. Nouveau zonage après modification

OAP
SECTEUR « ZAC »

Schéma de principes d'aménagement

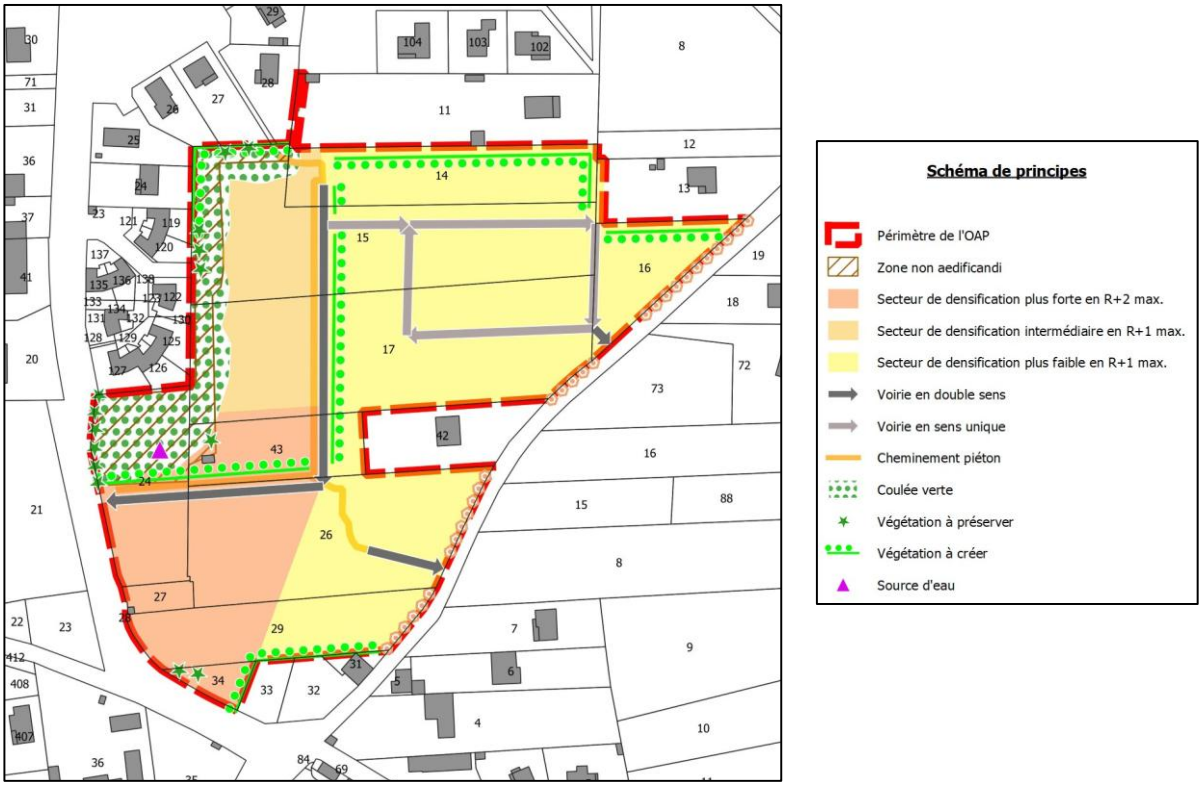


Figure 1 : Nouvelle version de l'OAP (dossier 2026 après application de la séquence ERC)

1.2. Démarche d'évaluation environnementale

Conformément à l'article R151-3 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation des documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale comprend une présentation résumée des objectifs du document et de son contenu ; son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ; une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution ; les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement, notamment sur les sites Natura 2000 ; l'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu ; la présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ; la définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement ; ainsi qu'un résumé non technique.

L'évaluation environnementale est menée selon une démarche **intégrée** au processus d'élaboration du PLU, selon une démarche **continue et itérative** par rapport au projet en permettant d'analyser au fur et à mesure les effets de l'élaboration du PLU sur l'environnement et selon une démarche **sélective**, en sélectionnant les critères déterminants à traiter au regard de la sensibilité et de l'importance des enjeux environnementaux et projets propres au territoire. L'évaluation environnementale a été menée selon une démarche de **co-construction**, associant les élus et a constitué un réel outil d'aide à la décision, qui a accompagné la commune dans ses choix tout au long de l'évolution de son document d'urbanisme. Ainsi, l'évaluation environnementale n'est pas venue remettre en cause le projet, mais a proposé, au contraire, des idées et outils pour l'améliorer.

L'évaluation des effets du PLU sur l'environnement résulte du croisement des orientations du PADD et de leur transcription réglementaire dans le règlement avec les enjeux environnementaux suivant le principe du questionnement évaluatif. Les questions évaluatives retenues à partir des enjeux du diagnostic et de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme sont :

1. Le PLU permet-il la préservation de la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire ?
2. En quoi le PLU permet-il une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ?
3. Le PLU permet-il la prise en compte de la dimension patrimoniale et fonctionnelle des écosystèmes ?
4. Le PLU permet-il une protection et une utilisation mesurée des ressources en eau ?
5. Le PLU permet-il de prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire aux risques majeurs ?
6. En quoi le PLU contribuera-t-il à l'amélioration de la santé des habitants ?
7. En quoi le PLU favorise-t-il la réduction des consommations d'énergie et des émissions de GES et l'adaptation au changement climatique ?

Pour chacune de ces questions, l'évaluation se base sur des critères spécifiques, qui sont détaillés dans le document complet de l'évaluation environnementale.

Chapitre II. Articulation avec les plans et programmes

Les documents d'urbanisme doivent respecter des règles qui leur sont imposées par les lois et règlements et les orientations d'autres documents dits de rang supérieur (ou documents supra).

Les orientations figurant dans le PLU doivent ainsi tenir compte de la hiérarchie entre les documents qui s'est construite autour de 2 rapports d'opposabilité respectant le principe de libre administration des collectivités territoriales : la **compatibilité** (qui implique que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application de celles du document de rang supérieur) et la **prise en compte** (qui induit de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document et de motiver toute disposition contraire).

Depuis la loi portant Engagement National pour l'Environnement, dans les territoires couverts par un SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale), les documents supra qui lui sont opposables ne le seront plus directement aux PLU(i), aux documents en tenant lieu et aux cartes communales. Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs et devient ainsi le document pivot : on parle de **SCoT intégrateur**, ce qui permet aux PLU de ne se référer juridiquement qu'à lui.

Dans le cas de la modification de son PLU, la commune de Prissé est couverte par le SCoT Mâconnais Sud Bourgogne, approuvé le 17 juin 2025. Dans la mesure où il existe un SCoT, qui plus est, très récemment approuvé, le PLU n'a pas à démontrer formellement sa compatibilité ou la prise en compte des documents de rang supérieur au SCoT. Ainsi, l'analyse de l'articulation du PLU a été réalisée avec le SCoT Mâconnais Sud Bourgogne, en particulier avec son document d'orientations et d'objectifs (DOO) formulant des prescriptions.

Le projet de modification n°4 du PLU de Prissé, portant principalement sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Jyrondelles et sur l'ajout de nouvelles possibilités d'usage en zone 1AUX, s'inscrit en cohérence avec les orientations et prescriptions du SCoT. D'une part, il respecte les principes d'aménagement durable définis à l'échelle du territoire : Il renforce une polarité existante, conformément aux objectifs démographiques et de structuration de l'armature urbaine, il s'appuie sur une zone déjà identifiée au PLU (2AU), évitant toute extension non maîtrisée et préservant les espaces agricoles et naturels stratégiques, et il répond aux exigences de diversification et de qualité de l'habitat, notamment par la révision de l'OAP. D'autre part, la modification prend en compte les enjeux environnementaux. Elle ne remet pas en cause les continuités écologiques majeures ni les réservoirs de biodiversité identifiés et elle prévoit des prescriptions qualitatives en matière d'aménagement et d'architecture, assurant l'intégration paysagère et la valorisation du cadre de vie.

Une analyse de la compatibilité avec le scénario démographique/production de logement et consommation d'espace du SCOT a été effectuée et est présentée dans l'additif au rapport de présentation. Le projet est en cohérence avec ce scénario.

La modification est donc compatible avec les prescriptions du SCoT.

Chapitre III. État initial de l'environnement

Les composantes environnementales du territoire sont résumées ci-après. Les enjeux ont ainsi été hiérarchisés selon 3 niveaux : fort à très fort (■), modéré à fort (■), faible à modéré (■).

Tableau 1. Constats et enjeux

Thématique	Caractéristiques du territoire et enjeux		
Cadre physique	Constat	• Un territoire situé en grande majorité à flanc de coteaux dans un paysage de vallée évasée traversant le centre de la commune, offrant des vues dégagées lointaines, et en particulier, • Site de projet située au sein de cette vallée de la Petite Grosne offrant de belles perspectives sur les monts du Maconnais mais sans enjeux intrinsèques • Un tissu urbain dispersé qui se prolonge le long des voiries. • Présence de petit patrimoine (murets notamment)	
	Enjeux	La prise en compte de la topographie et de la nature des sols dans les projets	■
		La maîtrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'artificialisation des sols	■
		L'intégration paysagère des aménagements	■
		La préservation du petit patrimoine	■
Ressource en eau	Constat	• Une masse d'eau souterraine en bon état quantitatif et qualitatif • La Petite Grosne et Le Fil présentant un bon état chimique. • La zone de projet se situe à plus de 300m du cours d'eau le plus proche, à savoir la Petite Grosne. • Une eau potable distribuée de bonne qualité. • Une station d'épuration conforme de capacité suffisante • Des circulations d'eau et zones humides sur le site à prendre en compte	
	Enjeux	Le maintien de la conformité des aménagements	■
		La prise en compte de la gestion des eaux pluviales pour les futurs projets en veillant à limiter les risques de ruissellement et de pollution	■

Thématique		Caractéristiques du territoire et enjeux	
		La préservation de la zone humide, du fossé et des trous d'eau ainsi que le bon fonctionnement hydraulique de ces éléments	
Biodiversité – TVB	Constat	• Des milieux naturels inventoriés (ZNIEFF, pelouses sèches, zones humides) à l'échelle de la commune • La Petite Grosne : réservoir de biodiversité et corridor écologique structurant avec une ripisylve arborée à préserver • Paysage dominé par le vignoble peu favorable à la biodiversité, flore cantonnée aux bords de chemins • Une fragmentation écologique liée à la RN79 / E62, et à un habitat dispersé • Une pollution lumineuse plutôt importante liée à la proximité avec Mâcon • Des petits habitats naturels sur la parcelle propices à la présence d'espèces protégées.	
	Enjeux	La préservation, la valorisation et la conservation de la zone humide présente sur le site	
		La préservation des éléments importants pour la faune (eau, murets, haies, arbres)	
		Le maintien d'espaces de pleine terre et la végétalisation du projet afin de renforcer la présence de la nature ordinaire.	
Risques et nuisances	Constat	• Aucune canalisation de matières dangereuses ne traverse la commune • Aucun risque technologique ou transport de matière dangereuse proches du site • Un territoire concerné par le risque d'inondation et de ruissellement qui concerne en partie la zone de projet • Un aléa moyen de phénomène de retrait-gonflement des argiles • Forte exposition au radon	
	Enjeux	Prévention du ruissellement dans le cadre de l'aménagement	
		Prise en compte du risque de débordement de la Grosne si avéré	
Énergie	Constat	• Un territoire couvert par un PCAET en cours d'approbation • Un territoire encore fortement dépendant des énergies fossiles. • Le transport routier et le résidentiel, principaux secteurs consommateurs d'énergie • Le transport routier, responsable de la majorité des émissions de gaz à effet de serre.	
	Enjeux	La réduction des émissions de GES et consommations énergétiques liées au bâti : Favoriser l'efficacité énergétique des habitations à venir et assurer la réhabilitation des habitations anciennes	
		La réduction des émissions de GES et consommations énergétiques liées aux transports : Mise en place d'une politique de déplacement minimisant l'usage de la voiture individuelle	
		Le développement des énergies renouvelables	
		La prévention des îlots de chaleur par l'intermédiaire du maintien d'espaces de pleine terre et la végétalisation du site.	

Chapitre IV. Synthèse des principales incidences de la modification sur l'environnement

L'évaluation repose sur une **grille de questionnement** permettant d'apprécier les effets la modification du PLU sur l'ensemble des sujets de l'état initial de l'environnement.

4.1. Utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers

Les incidences probables de la modification n°4 du PLU sur la ressource foncière et les espaces agricoles, naturels, forestiers seront **modérées**.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU induit une consommation d'espaces agricoles et de prairies aujourd'hui non artificialisés. Néanmoins, cette urbanisation s'inscrit dans une logique de maîtrise de l'étalement urbain, avec une densité moyenne de 15 logements par hectare et une diversité de typologies bâties. Située en continuité directe du tissu urbain existant et à proximité du centre-bourg, cette zone constitue un secteur stratégique pour accompagner le développement résidentiel de la commune tout en limitant l'impact sur les espaces naturels périphériques.

Les autres points de modification portant sur la possibilité de construction d'entrepôts en zone 1AUX, l'intégration du lexique national de l'urbanisme au règlement et l'ajout d'une réglementation plus claire quant aux aspects extérieurs des extensions et des annexes, n'ont pas d'incidence.

MESURES ERC (Eviter-Réduire-Compenser) complémentaires proposées

Les mesures ont été intégrées chemin faisant.

4.2. Préservation du paysage et du patrimoine

Les incidences probables de la modification n°4 du PLU sur le paysage et le patrimoine seront **faibles**.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU s'inscrit dans une démarche de qualité urbaine et paysagère permettant de limiter l'impact visuel et de préserver les valeurs paysagères locales. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est encadrée par une OAP garantissant une intégration harmonieuse au tissu existant et dans le site. En zone 1AUzac, le règlement encadre la hauteur et l'aspect des constructions, assurant leur cohérence avec le bâti traditionnel. Aucune incidence notable n'est relevée sur le patrimoine architectural ou historique, la zone se situant hors des périmètres de protection.

Les autres points de modification portant sur la possibilité de construction d'entrepôts en zone 1AUX, l'intégration du lexique national de l'urbanisme au règlement et l'ajout d'une réglementation plus claire quant aux aspects extérieurs des extensions et des annexes, ont des incidences neutres à positives.

MESURES ERC complémentaires proposées

Les mesures ont été intégrées chemin faisant, elles devront être déclinées en phase projet.

4.3. Protection de la biodiversité et des continuités écologiques

Les incidences probables de la modification n°4 du PLU sur les milieux naturels et la biodiversité seront **faibles**.

Bien que le projet entraîne inévitablement la disparition d'espaces naturels et agricoles notamment des prairies mésophiles, certaines haies et des arbres fruitiers anciens, il ne compromet pas de zones

protégées ni de corridors écologiques majeurs. Des mesures d'évitement sont prévues, telles que la zone non aedificandi, la préservation des murets en pierre sèche et l'intégration d'espaces végétalisés dans les aménagements. L'ensemble de ces dispositions vise à assurer un équilibre entre développement urbain et préservation du patrimoine écologique local.

La mise en place de ces mesures permettra d'avoir des incidences faibles sur la biodiversité.

Les autres points de modification portant sur la possibilité de construction d'entrepôts en zone 1AUX, l'intégration du lexique national de l'urbanisme au règlement et l'ajout d'une réglementation plus claire quant aux aspects extérieurs des extensions et des annexes, ont des incidences neutres.

Mesures ERC complémentaires proposées :

Les mesures d'évitement et de réduction ont été intégrées chemin faisant. Elles devront être intégrées en phase projet.

Hors PLU :

- Approfondissement de la séquence ERC dans le cadre du projet conformément à la réglementation en vigueur concernant la protection des espèces.

4.4. Adéquation avec la ressources en eau, et la gestion des eaux pluviales et usées

Les incidences probables de la modification n°4 du PLU sur la ressource en eau seront **faibles**.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ne présente pas d'incidence significative sur la préservation des milieux aquatiques et de la ressources en eau ni sur la gestion des réseaux associés. La distance de plus de 300 mètres séparant le site du cours d'eau le plus proche, la Petite Grosne, ainsi que le contexte urbain environnant, permettent de réduire le risque d'incidences sur les milieux aquatiques. Des mesures ont été définies dans l'OAP pour préserver le fonctionnement actuelle du site et la petite zone humide identifiée.

La desserte en eau potable et en assainissement des eaux usées est prévue par le biais d'extensions des réseaux existants, avec des branchements individualisés pour chaque lot à bâtir. La station d'épuration dispose d'une capacité suffisante pour accueillir les futurs apports. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est intégrée dans la conception du projet, avec la mise en place de mesures préventives et l'application du règlement eaux pluviales de MBA (Macon Beaujolais Agglomération).

Les incidences de la modification du PLU sur la ressource en eau et les milieux aquatique seront faibles.

Les autres points de modification portant sur la possibilité de construction d'entrepôts en zone 1AUX, l'intégration du lexique national de l'urbanisme au règlement et l'ajout d'une réglementation plus claire quant aux aspects extérieurs des extensions et des annexes, ont des incidences neutres.

MESURES ERC complémentaires proposées

Les mesures ont été intégrées chemin faisant, elles devront être déclinées en phase projet notamment dans le cadre du dossier Loi sur l'Eau qui sera adapté au nouveau projet défini dans l'OAP et aux mesures déclinées dans la présente évaluation environnementale.

4.5. Prise en compte des risques naturels et technologiques

Les incidences probables de la modification n°4 du PLU sur les aléas naturels et technologiques seront **faibles.**

La zone 2AU présente une vulnérabilité modérée au risque de ruissellement, une exposition faible voire très faible au risque d'inondation par débordement et un aléa modéré au retrait-gonflement des argiles, sans conséquence sur la sécurité des personnes. Le projet d'urbanisation s'inscrit dans une

démarche de maîtrise de l'occupation des sols avec une limitation encadrée de l'imperméabilisation et des phénomènes de ruissellement. Des mesures sont définies pour prendre en compte les risques existants et gérer les eaux pluviales. La prévention du risque incendie est prise en compte par l'installation de poteaux incendie et des exigences réglementaires relatives à l'accessibilité des voies. En matière de risques technologiques, la zone n'est pas concernée par un risque préexistant. Il n'est pas prévu d'accueillir des activités susceptibles de générer de tels risques, la zone étant à vocation d'habitat.

Les autres points de modification portant sur la possibilité de construction d'entrepôts en zone 1AUX, l'intégration du lexique national de l'urbanisme au règlement et l'ajout d'une réglementation plus claire quant aux aspects extérieurs des extensions et des annexes, n'ont pas d'incidence.

Les incidences du projet sur l'aggravation des risques et l'exposition de nouvelles personnes à ces derniers seront faibles, voire très faibles.

MESURES ERC complémentaires proposées :

Les mesures ont été intégrées chemin faisant. La prise en compte et la prévention des risques naturels devront donc être approfondies en phase projet.

4.6. Prise en compte des nuisances et pollutions

Les incidences probables de la modification n°4 du PLU sur le cadre de vie, les nuisances et pollutions seront **faibles à positives selon les critères considérés.**

L'impact du projet sur les pollutions et nuisances reste limité. L'augmentation des flux liés à la future population est jugée négligeable et la zone ne se situe pas à proximité directe d'infrastructures de transport soumises à un classement sonore. Aucun impact spécifique n'est identifié en lien avec des activités polluantes ou des sols contaminés. Le projet inclut des mesures en faveur de la qualité du cadre de vie par le déploiement des modes doux et l'aménagement paysager et écologique du site. Les incidences seront faibles à positives selon les critères considérés.

Les autres points de modification portant sur la possibilité de construction d'entrepôts en zone 1AUX, l'intégration du lexique national de l'urbanisme au règlement et l'ajout d'une réglementation plus claire quant aux aspects extérieurs des extensions et des annexes, ont des incidences neutres à positives.

MESURES ERC complémentaires proposées

Les mesures ont été intégrées chemin faisant.

4.7. Adéquation des besoins énergétiques et adaptation au changement climatique

Les incidences probables de la modification n°4 du PLU sur l'adéquation des besoins énergétiques et l'adaptation au changement climatique seront **positives**.

Si l'urbanisation de la zone entraînera inévitablement une augmentation des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, celles-ci seront encadrées par la réglementation RE2020 qui est exigeante. Des efforts sont également prévus pour limiter les émissions liées aux mobilités, grâce à l'accessibilité cyclable et piétonne du site, en particulier via la coulée verte. Le développement des énergies renouvelables et des formes urbaines adaptées au changement climatique n'est pas encore pleinement intégré, mais des mesures d'atténuation sont recommandées, notamment la promotion du bioclimatisme, l'intégration architecturale des dispositifs solaires et l'aménagement d'espaces pour les mobilités douces. L'artificialisation des sols reste un enjeu à surveiller, compte tenu de la perte de prairies agricoles jouant un rôle de puits de carbone.

Les autres points de modification portant sur la possibilité de construction d'entrepôts en zone 1AUX, l'intégration du lexique national de l'urbanisme au règlement et l'ajout d'une réglementation plus claire quant aux aspects extérieurs des extensions et des annexes, ont des incidences neutres.

MESURES ERC complémentaires proposées

Hors PLU

🅁 Mise en œuvre de principes bioclimatiques et application RE2020

🅁 Prévoir des installations de stationnement pour vélos dans l'OAP.

4.8. Incidences sur les sites Natura 2000

L'évaluation environnementale doit analyser spécifiquement les incidences de la procédure sur les sites Natura 2000. Contrairement au reste de l'évaluation l'analyse est ciblée sur les habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites.

Natura 2000 est un réseau de sites naturels visant à préserver la diversité biologique de l'Union européenne. Il regroupe des sites identifiés pour la rareté ou la fragilité des habitats naturels, des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats.

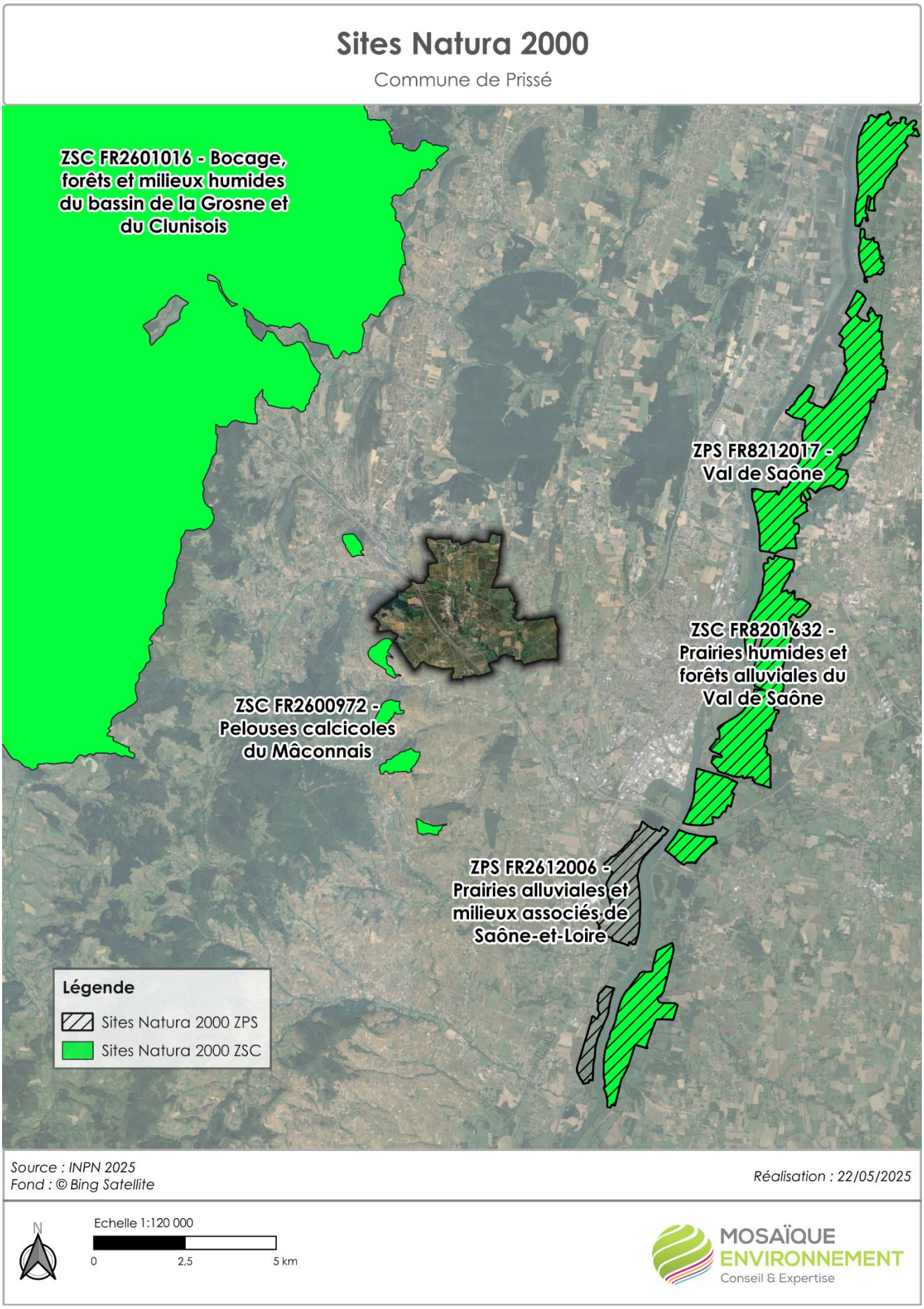
La commune n'est pas concernée par la présence de sites Natura 2000 sur son territoire. En revanche, elle se trouve à proximité (rayon de 10km) de deux sites ZPS et trois sites ZSC.

- ZPS FR2612006 - Prairies alluviales et milieux associés de Saône-et-Loire
- ZPS FR8212017 - Val de Saône
- ZSC FR2600972 - Pelouses calcicoles du Mâconnais
- ZSC FR8201632 - Prairies humides et forêts alluviales du Val de Saône
- ZSC FR2601016 - Bocage, forêts et milieux humides du bassin de la Grosne et du Clunisois

L'analyse des incidences de la modification du PLU sur l'environnement montre que la modification n'aura pas d'incidences notables sur les sites Natura 2000. En effet, aucun site Natura 2000 n'est situé sur le territoire communal. Les sites les plus proches se trouvent à plusieurs kilomètres.

Dès lors, les principales vérifications portent sur les risques d'incidences indirectes. Ces dernières peuvent concerner la perturbation des continuités écologiques empruntées par des espèces mobiles (oiseaux, chauves-souris) entre leurs zones de reproduction, d'alimentation ou de repos ; la pollution des milieux aquatiques ou humides par ruissellement, rejets ou imperméabilisation excessive ; un impact sonore, lumineux ou paysager pouvant nuire à certaines espèces sensibles à l'extérieur des sites Natura 2000.

Au regard de la distance des sites Natura 2000 par rapport aux zones concernées par les modifications du PLU, de l'absence de corridor écologique identifié vers ces sites, et de la nature et de la taille du site, aucune incidence significative sur les sites Natura 2000 n'est attendue.



Carte 4. Sites Natura 2000

Chapitre V. Synthèse des mesures pour éviter, réduire, ou compenser les incidences de la modification

L'évaluation de la modification n°4 du PLU a permis d'analyser, au fur et à mesure, les effets des évolutions sur l'environnement et de prévenir ses conséquences dommageables, dès l'amont.

Il s'agit donc de mesures correctrices, directement appliquées à la conception du document, et qui n'apparaissent pas à la lecture du document final.

En complément ont été proposées des mesures pour éviter **E**, réduire **R** ou compenser **C** les incidences négatives résiduelles de la mise en œuvre de la modification n°4 du PLU.

Thématique	Mesures
Consommation d'espace	**E** Diversité de logement permettant d'atteindre une densité de 15 logements par hectare minimum **R** Maintien de certains secteurs non aedificandi Ces mesures ont été intégrées chemin faisant
Paysage	**R** Préservation des arbres haies et murets autour de l'opération **R** Prise en compte de la topographie **R** Végétalisation de l'aménagement et qualité architecturale Ces mesures ont été intégrées chemin faisant
Biodiversité	**E** Préservation des arbres intéressants pour la faune, des murets et des haies autour de l'opération **E** Zone non aedificandi pour préserver la zone humide et l'habitat du Triton **R** Végétalisation de l'opération, maintien d'espace de pleine terre. <u>Hors PLU :</u> - Approfondissement de la séquence ERC dans le cadre du projet conformément à la réglementation en vigueur concernant la protection des espèces.
Ressource en eau/ petit cycle de l'eau	**E** Préservation du fonctionnement hydraulique et de la zone humide **R** Limitation de l'imperméabilisation des sols (coefficient de pleine terre, stationnements perméables, végétalisation) **R** Gestion des eaux pluviales **R** Raccordement des eaux usées à la STEP **R** Dimensionnement des réseaux AEP et incendie pour répondre aux besoins du projet Les mesures ont été intégrées chemin faisant, elles devront être déclinées en phase projet notamment dans le cadre du dossier Loi sur l'Eau qui sera adapté au nouveau projet défini dans l'OAP et aux mesures déclinées dans la présente évaluation environnementale.

Thématique	Mesures
Risques naturels et technologiques	**E** Prise en compte du risque inondation **R** Limitation de l'imperméabilisation des sols (coefficient de pleine terre, stationnements perméables, végétalisation) **R** Gestion des eaux pluviales Les mesures ont été intégrées chemin faisant. La prise en compte et la prévention des risques naturels devront donc être approfondies en phase projet.
Santé-environnement	**E** Pas d'activité polluante actuelle et future prévue dans ou à proximité du site **E** Cadre de vie préservé à proximité du bourg **R** Mesures en faveur des mobilités douces **R** Aménagement paysager, végétalisation Ces mesures ont été intégrées chemin faisant
Energie, atténuation et adaptation au changement climatique	**R** Mesures en faveur des mobilités douces **R** Aménagement paysager, végétalisation Ces mesures ont été intégrées chemin faisant. **Hors PLU** **R** Mise en œuvre de principes bioclimatiques et application RE2020 **R** Prévoir des installations de stationnement pour vélos dans l'OAP.

Chapitre VI. Justification des choix

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU en vigueur reste le socle de référence de tout point envisagé dans le cadre de la modification n°4 :

Point de la modification	Justifications
Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU qui correspond à la ZAC des Jyrondelles afin de disposer d'un potentiel de développement pour l'habitat dans le cadre d'une diversification de l'offre de logement sur la commune. Cela s'accompagne des évolutions suivantes : *Reclasser la zone 2AU en secteur 1AUzac et le créer dans le règlement, reclasser 4 secteurs déjà construits en zone U, revoir l'OAP de la zone 2AU selon le périmètre de la zone 1AUzac.*	Cette modification s'inscrit dans les orientations du PADD, qui vise à maîtriser le développement urbain tout en offrant une diversité de formes d'habitat et une capacité d'accueil suffisante pour accompagner la croissance démographique (orientation 1). La mise à jour de l'OAP et le reclassement de secteurs déjà bâtis en zone urbaine permettent une organisation plus cohérente du tissu urbain, tout en optimisant le foncier dans une logique de gestion raisonnée et maîtrisée. Le site ne présentait aucun enjeu environnemental s'opposant à son aménagement. De plus il a déjà fait l'objet d'études permettant d'approfondir les connaissances (sur le volet hydraulique notamment). Le choix de ce site répond notamment à la réduction du mitage urbain et l'évitement des secteurs présentant un enjeu environnemental plus fort. Des enjeux localisés ont été identifiés sur le site. Ainsi dans le cadre de la démarche ERC (Eviter Réduire Compenser), des évolutions ont été apportées au projet chemin faisant afin d'optimiser, dès la phase de planification, la prise en compte de ces derniers.
Ajout de la possibilité de construire des entrepôts en zone 1AUX.	Cette évolution du règlement est en cohérence avec l'orientation du PADD visant à permettre un développement des activités économiques, notamment artisanales (orientation 4). En adaptant le règlement pour favoriser l'implantation de nouvelles activités économiques dans des zones prévues à cet effet (1AUX), la commune soutient l'emploi local et dynamise son tissu économique, tout en maintenant l'équilibre avec le résidentiel.
Intégration du lexique national de l'urbanisme au sein du règlement pour une meilleure compréhension des termes techniques du règlement.	Cette modification permet une meilleure compréhension des règles d'urbanisme par l'ensemble des usagers. Cette clarification ne remet pas en cause les orientations définies.
Ajout d'une réglementation plus claire quant aux aspects extérieurs des extensions et des annexes.	Ce point est conforme à l'orientation du PADD visant à préserver le cadre patrimonial et architectural de la commune (orientation 2.2) pour une urbanisation harmonieuse et respectueuse du paysage local et de l'identité architecturale.

Chapitre VII. Indicateurs de suivi

Afin de pouvoir suivre dans le temps les effets de la modification du PLU sur l'environnement et la bonne application des mesures définies dans la présente évaluation, des indicateurs sont proposés. Ils sont ciblés sur les enjeux prioritaires et/ou les plus susceptibles d'être impactés par la mise en œuvre de la modification n°4. Les indicateurs proposés portent sur la mesure du nombre de logements créés et leur répartition par typologie, la densité globale des zones ouvertes à l'urbanisation, la présence des espèces remarquables sur le site ouvert à l'urbanisation après l'aménagement, la conformité de l'aménagement avec les prescriptions portant sur l'intégration architecturale et les aménagements extérieurs.

Chapitre VIII. Synthèse des méthodes

Articulation avec les plans et programmes

Cette partie de la mission vise à appréhender la bonne prise en compte et/ou compatibilité de la modification avec les documents cadres supra-communaux. Dans un premier temps ont été sélectionnés les plans et programmes retenus pour cette analyse. Celle-ci a été menée sur la base des documents approuvés et rendus publics à la date de l'exercice.

Au travers de la sélection préalable de ces plans et programmes, il s'agissait d'identifier, le plus en amont possibles les orientations et objectifs auxquels la modification du PLU doit répondre, afin de pouvoir vérifier, chemin faisant leur bonne intégration.

État initial de l'environnement

Dans un premier temps, il s'agissait de dresser un état initial de l'environnement stratégique, c'est-à-dire non encyclopédique, mais visant les problèmes principaux pouvant se poser sur le territoire.

Chaque thématique a fait l'objet d'une fiche de synthèse (atouts, faiblesses) qui a permis de formuler les enjeux environnementaux, de redéfinir les priorités de développement au regard de ces enjeux, et de s'assurer de la prise en compte de toutes les dimensions environnementales.

Ces enjeux environnementaux ont été hiérarchisés selon le degré d'urgence de l'intervention traduisant la dimension locale de l'enjeu ainsi que la marge de manœuvre du PLU : elle varie selon que le maître d'ouvrage dispose ou non d'outils à travers le PLU pour répondre à l'enjeu concerné. Trois niveaux de priorité ont ainsi été définis : faible, moyen, fort.

Le site faisant l'objet de la modification a fait l'objet de deux visites de terrain afin d'appréhender les enjeux environnementaux de manière plus précise et selon l'avis formulé par l'autorité environnementale. Ces passages de terrain ont été réalisés par un fauniste, un botaniste et un environnementaliste en avril et juin 2025. Réalisés à la période la plus favorable pour l'observation de la faune et la flore, Ils ont permis de délimiter les zones humides présentes sur le site, d'identifier les potentialités et de contacter plusieurs espèces présentes sur le site. Enfin les autres enjeux environnementaux ont également été approfondis grâce à ces visites.

Évaluation des incidences

L'évaluation de la modification du PLU repose sur une grille de questionnement permettant d'apprécier les effets du projet sur l'ensemble des sujets de l'état initial de l'environnement. La grille comprend **7 questions évaluatives**.

L'analyse de la modification a été menée selon deux approches complémentaires : une analyse simplifiée des points sans incidences prévisibles sur l'environnement ; une analyse détaillée de ceux appelant à la vigilance. Un focus a ainsi été réalisé sur la zone 2AU ouverte à l'urbanisation.

Il a aussi été vérifié l'absence d'incidences négatives sur les sites Natura 2000 du territoire et à proximité.

Dispositif de suivi

Les indicateurs de suivi de la modification sont choisis selon 3 critères principaux, pertinence, justesse d'analyse et mesurabilité. Ils doivent être **pertinents**, reflétant clairement les pressions, états et réponses liées à l'environnement. Ils doivent permettre des **comparaisons** dans le temps et l'espace, tout en étant compréhensibles. Ils reposent sur des bases scientifiques fiables, s'alignent sur des normes reconnues et s'intègrent dans des systèmes d'information cohérents. Enfin, ils doivent être **mesurables** grâce à des données disponibles, vérifiées, actualisées régulièrement, et accessibles à un coût raisonnable.

Ainsi, les indicateurs de suivi sont choisis pour refléter au mieux l'évolution des enjeux environnementaux du territoire et l'impact de la modification. Ils doivent être ciblés en fonction des enjeux spécifiques, facilement mobilisables, bien renseignés et restreints en nombre, afin de garantir l'efficacité du suivi.

Dossier d'approbation

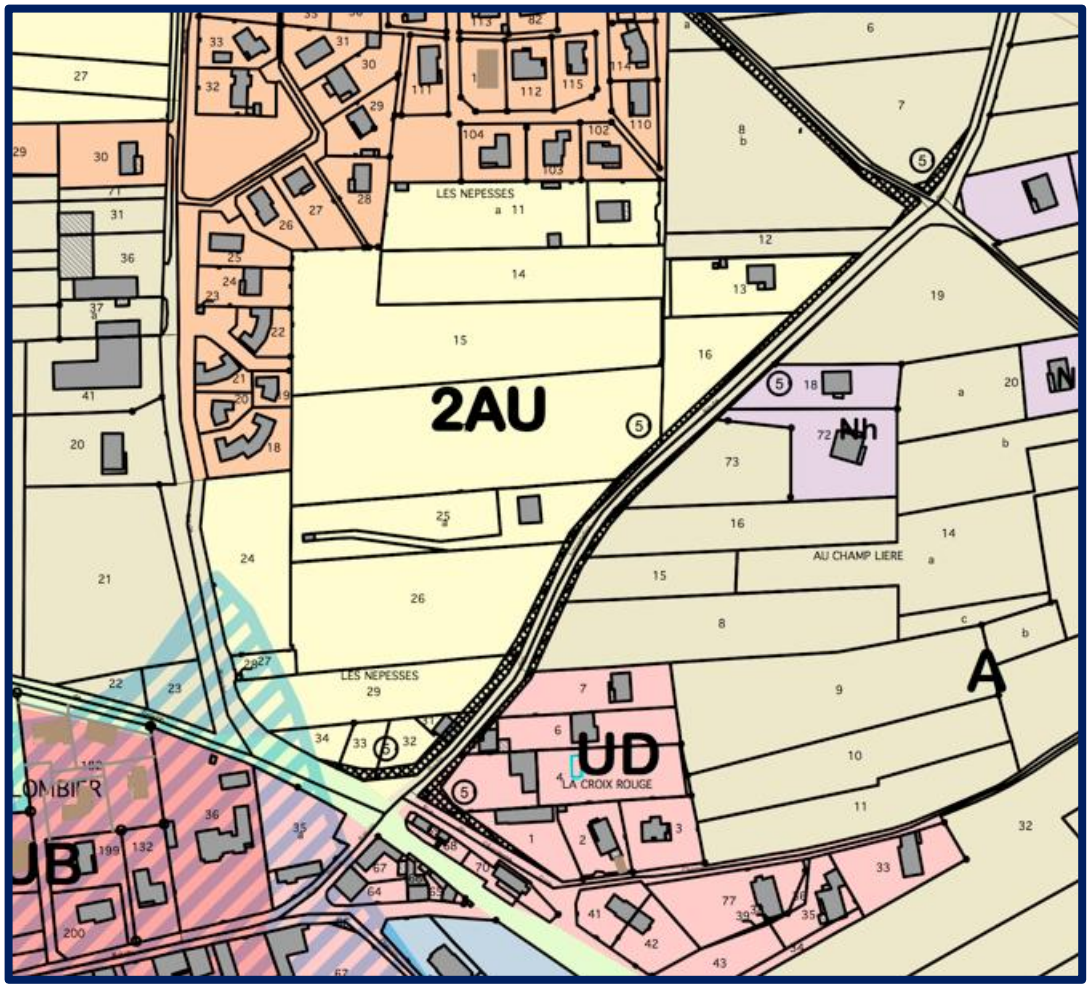
Octobre 2026

Prissé

Modification n°4 du PLU

Prissé

6 – Mémoire en réponse à la MRAe



MOSAÏQUE ENVIRONNEMENT
Conseil & Expertise

Rédaction : Étienne POULACHON

Cartographie : Étienne POULACHON

Agence Mosaïque Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

Sommaire

Chapitre I. Contexte.....1

Chapitre II. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le dossier 5

Chapitre I. **Contexte**

1



La commune de Prissé (71) a prescrit la modification n°4 de son Plan local d'urbanisme par délibération du conseil municipal le 6 décembre 2022.

Le dossier a fait l'objet d'un examen au cas par cas, suite auquel la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a délivré un avis conforme de soumission à évaluation environnementale en date du 18 septembre 2024 confirmé par l'avis conforme du 22 novembre 2024.

En application du Code de l'urbanisme[1], le présent document d'urbanisme a fait l'objet d'une évaluation environnementale. La démarche d'évaluation environnementale consiste à prendre en compte l'environnement tout au long de la conception du document. Elle doit être proportionnée à la sensibilité environnementale du territoire concerné par le document d'urbanisme et à l'importance des incidences environnementales de ce dernier. Cette démarche est restituée dans le rapport de présentation du document. Le dossier expose notamment les dispositions prises pour éviter, réduire voire compenser les impacts sur l'environnement et la santé humaine.

Ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale, le dossier fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale qui porte sur le caractère complet et la qualité de la restitution de l'évaluation environnementale ainsi que sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le document d'urbanisme. Cette analyse porte tout particulièrement sur la pertinence et la suffisance des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des impacts. L'avis vise à contribuer à l'amélioration du projet de document d'urbanisme et à éclairer le public. Il n'est ni favorable, ni défavorable.

Cet avis a été rendu le 13 Mai 2026 par la mission régionale d'autorité environnementale de Bourgogne-Franche-Comté.

La MRAE souligne la qualité du processus itératif qui a été mis en place et a permis de faire évoluer le projet afin de prendre en compte les enjeux principaux qui ressortaient de se son avis conforme du 22 novembre 2024 (zones humides, biodiversité). La MRAE considère que les mesures prises sont pertinentes et suffisantes pour limiter les incidences du projet de PLU.

Dans cet avis, la MRAe recommande principalement de :

- **Conditionner l'ouverture à l'urbanisation de la zone des Jyrondelles à la mise en conformité et à la sécurisation des installations d'assainissement ;**
- **Préciser le positionnement des planchers bas des futures constructions afin d'assurer la prise en compte du risque inondation.**

Le présent rapport consigne les réponses que la collectivité entend apporter à cet avis. L'ensemble des recommandations font l'objet d'une analyse et d'une réponse. Les recommandations principales sont mises en évidence en gras. Pour la bonne information du public, il est joint au dossier d'enquête publique.

Chapitre II.
Caractère complet et qualité des informations contenues dans le dossier

2



Thématique	Recommandations de l'autorité environnementale	Prise en compte
Assainissement	*La MRAe recommande de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de la zone des Jyrondelles à la mise en conformité et à la sécurisation des installations d'assainissement.*	Non

Détail de l'avis de la MRAe :

« Le dossier s'assure de la capacité de la station à traiter les effluents liés à la nouvelle population du site des Jyrondelles, l'étude n'examine pas la capacité du réseau à acheminer les eaux usées jusqu'à la station. Le réseau d'assainissement de Prissé est sujet à des déversements, notamment au poste de pompage des Vernes, conduisant à considérer le système de collecte comme non-conforme. Par ailleurs, il conviendra de mettre à jour la référence au zonage d'assainissement approuvé en 2014 et non en 2003. »

Détail de la réponse :

La capacité résiduelle de la STEP est suffisante pour traiter les effluents issus du projet.

Concernant la conformité de la collecte, l'avis de la MRAE est fondé sur une donnée datée de 2024 et liée à un phénomène météorologique exceptionnel qui a conduit, pour 2024, à une situation de non-conformité.

Pour 2025, si le poste de pompage des Vernes présente en effet des dysfonctionnements, **la collecte est considérée comme conforme** (Courrier de la DDT en date du 30 avril 2026). Les problèmes constatés sur le poste des Vernes ne justifient ainsi pas de conditionner l'ouverture de la zone des Jyrondelles à la mise en conformité des installations d'assainissement.

La collectivité Maconnais Beaujolais Agglomération qui dispose de la compétence assainissement a d'ailleurs prévu des travaux d'amélioration de ce poste à court terme (2027). Il est également prévu de mettre à jour le schéma directeur d'assainissement sur la période 2027-2030. Ainsi, au regard de la temporalité d'un projet urbain comme celui de la ZAC des JYRONDELLES, il est possible de considérer que les travaux d'amélioration de la collecte et les autres actions préconisées par la DDT seront réalisées avant la fin des travaux d'aménagement de la ZAC et l'entrée en fonctionnement des logements, d'autant que l'aménagement de la ZAC devra se réaliser progressivement (environ 10 logements par an en moyenne) pour respecter les dispositions du PLH (Plan Local de l'Habitat). Il n'apparait ainsi pas nécessaire de faire évoluer le projet de modification sur ce point.

Thématique	Recommandations de l'autorité environnementale	Prise en compte
Risque inondation	***La MRAe recommande de préciser le positionnement des planchers bas des futures constructions afin d'assurer la prise en compte du risque inondation.***	**Oui**

Détail de l'avis de la MRAe :

« Le risque inondation est bien identifié dans le dossier, cependant la hauteur des plus hautes eaux connues n'est pas clairement identifiée par l'atlas des zones inondables (AZI) et ne permet pas de positionner précisément les planchers bas « hors-crue ». »

Détail de la réponse :

Il est rappelé que le règlement du PLU stipule, dans son article 2 *"Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques d'inondation repérés dans l'atlas des zones inondables, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité ou d'être exposé à des nuisances graves. En tout état de cause les planchers bas des bâtiments devront être positionnés hors crue."*

Cette rédaction qui s'applique à l'ensemble des zones de la commune n'a pas été modifiée.

La rédaction suivante proposée dans le dossier de modification ne concerne que les zones 1AU : *"La hauteur des constructions peut être majorée dans la limite de 1m dans le cas où une cote de seuil est imposée en raison du risque d'inondation."*

Il est précisé qu'aucune autre zone 1AU n'est programmée dans le PLU.

Dans le cadre de l'étude de la ZAC un dossier Loi sur l'eau a démontré que les terrains de la ZAC des Jyrondelles se situaient au-dessus du lit majeur et de la côte des plus hautes eaux connues (cf. extraits en annexe). L'atlas des zones inondable a en effet été réalisé à une échelle peu précise et les documents sont anciens.

L'étude réalisée tend donc a démontrer que la ZAC des Jyrondelles ne serait pas soumise à un risque d'inondation.

Ainsi, afin de ne pas imposer, de fait, une contrainte de réhausse de plancher sur la ZAC alors que le risque n'est pas avéré, il est proposé de revoir la rédaction de la manière suivante :

"La hauteur des constructions peut être majorée dans la limite de 1m dans le cas où une surélévation des planchers serait rendue nécessaire pour protéger le bâtiment du risque d'inondation. En l'absence de PPRI, la hauteur de cette surélévation sera calculée à partir d'une étude hydraulique et topographique à l'échelle de chaque projet »

Dossier d'approbation

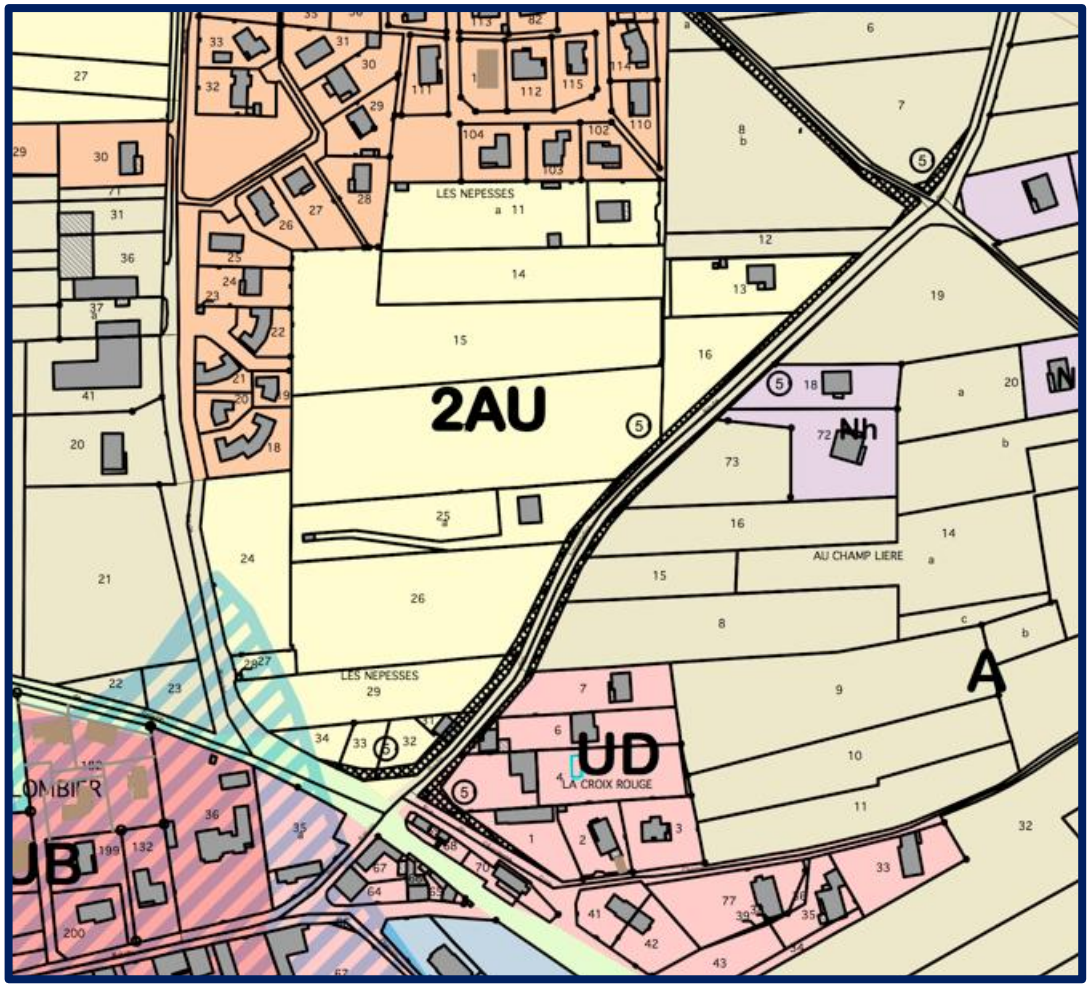
Octobre 2026

Prissé

Modification n°4 du PLU

Prissé

7 – Mémoire en réponse à la Personnes Publiques Associées (PPA)



MOSAÏQUE ENVIRONNEMENT
Conseil & Expertise

Rédaction : Étienne POULACHON

Cartographie : Étienne POULACHON

Agence Mosaïque Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

Sommaire

Chapitre I. Introduction 1

Chapitre II. Direction Départemenatale des Territoires de Saône-et-Loire 5

II.A.1. Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) 13

II.A.2. Assainissement et traduction dans un échéancier d'ouverture à l'urbanisation 13

II.A.3. Document graphique 14

II.A.4. Rapport de présentation 14

II.A.5. Règlement écrit 15

II.A.6. Orientation d'Aménagement et de Programmation 16

Chapitre III. Mâconnais Beaujolais Agglomération 19

III.A.1. Production de logements 24

III.A.2. Consommation d'espaces 24

III.A.3. Phasage de l'opération 25

III.A.4. Typologie de logements 25

III.A.5. Adaptabilité de l'opération sur la durée 26

III.A.6. Cycles de l'eau 26

III.A.7. Règlement 26

III.A.8. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) 27

Chapitre IV. Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) Mâconnais Sud Bourgogne 29

Chapitre V. Chambre d'Agriculture de la Saône-et-Loire 35

Chapitre VI. Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Bourgogne-Franche-Comté 39

Chapitre VII. Département de Saône-et-Loire 43

Chapitre VIII. Annexes 51

VIII.A.1. Annexe 1 53

VIII.A.2. Annexe 2 55

Chapitre I. **Introduction**

1



Le présent rapport s'inscrit dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°4 de la commune de Prissé. Il a pour objet de présenter de manière exhaustive les avis formulés par les Personnes Publiques Associées (PPA) consultées au titre de cette procédure, ainsi que les réponses apportées par la collectivité aux différentes observations émises.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le dossier de modification a été notifié aux Personnes Publiques Associées en février 2026. À l'issue de cette phase de consultation, la commune a reçu six avis émanant des organismes consultés. Ces contributions constituent une étape essentielle dans l'élaboration du projet, permettant d'enrichir son contenu et de s'assurer de sa cohérence avec les politiques publiques et les réglementations applicables.

Le présent document vise ainsi à apporter un éclairage précis sur les remarques, recommandations et éventuelles réserves formulées par les différentes Personnes Publiques Associées. Pour chacune d'entre elles, la collectivité expose les éléments d'analyse réalisés, les réponses apportées ainsi que les suites données, qu'il s'agisse d'une prise en compte intégrale, partielle ou d'un maintien des dispositions initialement proposées.

Cette démarche s'inscrit dans une volonté de transparence et de bonne information de l'ensemble des acteurs et au public concernés par la procédure. Elle permet de rendre explicites les choix opérés par la collectivité, d'en présenter les motivations et de démontrer la manière dont les observations recueillies ont été examinées. Ce rapport constitue ainsi un document de référence destiné à assurer la parfaite compréhension du processus décisionnel et à garantir la traçabilité des échanges intervenus avec les Personnes Publiques Associées.

Les avis reçus proviennent notamment des organismes suivants :

- Direction Départementale des Territoires de Saône-et-Loire (DDT 71) ;
- Mâconnais-Beaujolais Agglomération ;
- Pôle d'Équilibre Territorial et Rural Mâconnais Sud Bourgogne ;
- Chambre d'Agriculture de Saône-et-Loire ;
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Bourgogne-France-Comté ;
- Département de Saône-et-Loire.

Chapitre II.
Direction Départemenatale des Territoires de Saône-et-Loire

2



PRÉFET
DE SAÔNE-
ET-LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale des Territoires

Roxane VIGNERON
chargée d'études urbanisme
Service urbanisme et appui aux territoires
Unité planification
Tél : 03 85 21 16 29
ddt-up@saone-et-loire.gouv.fr

Mâcon, le 18 MAI 2026

Monsieur le Maire,

En application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez communiqué pour avis, le 10 février 2026, le projet de plan local d'urbanisme (PLU) modifié de Prissé. L'avis de l'État sur le projet de modification n°4 du PLU de Prissé est constitué de la présente lettre et de son annexe.

Votre projet de modification du PLU a comme objectif principal d'ouvrir à l'urbanisation la zone à urbaniser (2AU) de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Jyrondelles et de corriger quelques éléments du règlement du PLU. Cette procédure d'urbanisme marque l'aboutissement d'un projet porté depuis presque 15 ans par les élus de Prissé (création de la ZAC et acquisitions foncières). Elle représente ainsi une opportunité pour le développement de la commune et son positionnement dans le bassin de vie du mâconnais.

J'émets un avis favorable au projet de PLU modifié, en vous demandant de bien vouloir prendre en compte le point de vigilance et les deux réserves ci-dessous, ainsi que les observations sur le dossier détaillées en annexe.

Les principes initiaux d'aménagement de la ZAC des Jyrondelles se trouvent aujourd'hui confrontés à des enjeux plus récents comme la consommation foncière mis en avant par la loi climat et résilience, et déclinés au sein des documents supra communaux (SRADDET et SCoT). A ce sujet, je souhaite attirer votre attention sur la consommation d'espace liée à l'ouverture de cette zone (3,72 ha), qui correspond approximativement à la consommation maximale envisageable jusqu'en 2041 et qui constituera donc la dernière opération d'envergure en matière de consommation foncière à vocation d'habitat sur votre commune (d'autres projets pouvant être envisageables en mobilisant des bâtiments vacants, friches, ou dents creuses).

Monsieur Pierre Desroches
Maire de Prissé
75 rue de la mairie
71360 Prissé

37 boulevard Henri Dunant – CS 80140
71040 MÂCON Cedex
Tél : 03 85 21 28 00

Cette dernière opération d'envergure pour votre territoire doit être accompagnée d'une réflexion plus approfondie au niveau de la mixité sociale et du phasage de sa réalisation afin de permettre la mise en œuvre du plan local de l'habitat et de comporter un échéancier prévisionnel prévu par la loi. J'émets donc les deux réserves suivantes :

En premier lieu, le programme local de l'habitat PLH (2019-2025) prévoyait la construction de 11 logements sociaux à Prissé favorisant la mixité sociale. Le dossier ne mentionne pas si l'exigence 2019-2025 (prorogée à 2028) a été réalisée. La compatibilité avec le PLH n'est évoquée que de manière succincte dans le rapport de justification. La question de l'habitat social n'est pas abordée dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Compte tenu de l'importance du programme envisagé (60 logements), il convient d'intégrer pleinement cet enjeu en spécifiant le nombre de logements sociaux envisagés au niveau de l'OAP. Le traité de concession au profit du groupement OPAC de Saône-et-Loire / Groupe Chambaud (bailleur social reconnu) devrait permettre de lever cette réserve.

En deuxième lieu, l'ouverture de cette zone met en évidence des difficultés pour garantir le bon fonctionnement et l'efficience du réseau d'assainissement. Si la station d'épuration est en capacité d'accueillir les futurs effluents, le réseau présente en revanche des dysfonctionnements déjà identifiés par les services de la DDT (poste de pompage des Vernes). Dans ce contexte, la mise en place d'un phasage conditionné à l'avancement des travaux pour résoudre les dysfonctionnements du système de collecte d'assainissement communal doit être envisagé. Ce découpage opérationnel permettra également de répondre à l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme qui impose un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

L'ensemble de ces observations ne remettant pas en cause l'économie générale du projet, elles pourront être prises en considération à l'issue de l'enquête publique. Le dossier à soumettre à l'enquête publique devra comprendre le présent avis et son annexe ainsi que l'avis de l'autorité environnementale et des autres personnes publiques associées.

Les services de la direction départementale des territoires se tiennent à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Préfet,
le directeur départemental

Yves PICOCHE

Copie : Mme la Secrétaire Générale de la Préfecture, Sous Préfète d'arrondissement

2/2

PRÉFET
DE SAÔNE-
ET-LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale des Territoires

Modification n°4 du PLU de Prissé

Annexe à l'avis

Mai 2026

Dans le cadre de l'avis de l'État, cette annexe détaille et complète les réserves émises dans le courrier principal. Elle ajoute également des remarques sur le fond et la forme.

1. Réserves sur le projet

➢ concernant la compatibilité avec le programme local de l'habitat (PLH)

L'additif au rapport de présentation (ARP) rappelle les objectifs du Programme local de l'habitat (PLH) de la communauté d'agglomération MBA pour la commune de Prissé, à savoir la réalisation de 11 logements sociaux (2 en PLAi, 2 en PLUS, 3 logements conventionnés très social et 6 logements coventionnés social) sur la période 2019-2025 (prorogé jusqu'en 2028). L'ARP doit préciser si ces logements sociaux ont été produits ou sont envisagés sur la commune, afin d'apprécier la compatibilité du PLU avec le PLH actuel et de répondre aux exigences du PLH à venir.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ne prévoit pas dans son écriture actuelle de création de logements sociaux alors qu'elle permet la réalisation d'environ 60 logements. Au regard du PLH actuel et de sa révision à venir, il convient d'intégrer pleinement l'enjeu de mixité sociale au sein de l'OAP en spécifiant le nombre de logements sociaux envisagés.

➢ Concernant l'assainissement et sa traduction dans un échéancier d'ouverture à l'urbanisation

Conformément aux dispositions de la loi Climat et Résilience, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent comporter un échéancier prévisionnel en application de l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme. Il est ainsi demandé d'intégrer un échéancier précisant les phases de réalisation et les temporalités associées aux opérations d'aménagement.

Avec la traduction réglementaire envisagée l'intégralité de l'opération pourrait être réalisée en une seule phase. Or, cette opération de 60 logements est susceptible d'avoir un impact significatif sur le fonctionnement communal, notamment en matière de voirie, d'assainissement et d'équipements publics. Il est donc demandé de prévoir un phasage interne au développement de la zone afin d'organiser le rythme d'accueil des nouveaux

habitants de façon progressive. Ce phasage permettrait d'adapter les équipements publics, notamment scolaires, et de maîtriser la consommation des espaces agricoles.

Cette demande apparaît d'autant plus nécessaire au regard de la situation du réseau d'assainissement. Si le dossier indique que la station d'épuration dispose d'une capacité de traitement suffisante pour absorber les charges supplémentaires induites par l'urbanisation de la ZAC des Jyrondelles — ce qui n'appelle pas d'observation — il n'examine toutefois pas la capacité du réseau à acheminer les eaux usées jusqu'à cette station.

Afin de remédier à ces dysfonctionnements, la commune de Prissé avait engagé la mise en œuvre des actions d'amélioration préconisées par le schéma directeur d'assainissement établi en 2014. Toutefois, depuis le transfert de la compétence assainissement à Mâconnais Beaujolais Agglomération en 2020, ce programme de travaux n'a pas été poursuivi. Par ailleurs, le schéma directeur d'assainissement, qui devait être actualisé en 2024 conformément à l'obligation de mise à jour décennale, n'a à ce jour pas été révisé par l'agglomération.

Or, le réseau d'assainissement de Prissé est sujet à certains déversements, notamment au niveau du poste de pompage des Vernes, seul point de déversement du réseau instrumenté et point de passage obligé pour les futurs effluents de la ZAC des Jyrondelles. En 2024, des déversements se sont produits y compris par temps sec, probablement en raison d'un excès d'eaux claires parasites d'infiltration dans les canalisations ou au niveau des branchements. Cette situation a conduit le service de police de l'eau à considérer le système de collecte de Prissé comme non conforme et à établir un rapport de manquement administratif. Fin 2025, la DDT de Saône-et-Loire a diffusé une publication relative à l'assainissement applicable en matière de planification urbaine (fiche jointe en annexe). Je rappelle notamment que toute ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'existence ou à la mise en œuvre d'une solution d'assainissement efficace.

Dans ce contexte, la définition d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation ainsi que d'un phasage opérationnel conditionné à l'avancement des travaux destinés à résorber les dysfonctionnements du système de collecte des eaux usées apparaît indispensable afin de garantir l'adéquation entre le développement projeté de la ZAC et la capacité réelle du réseau d'assainissement.

S'agissant de la ZAC des Jyrondelles, l'outil de phasage et de gestion dans le temps qui paraît le plus adapté, et qui pourrait être mobilisé sur une partie de la nouvelle zone 1AU, est celui de la trame inconstructible prévue aux articles R. 151-31 et R. 151-34 du Code de l'urbanisme. Le recours à cet outil permettrait de rendre inconstructibles, à titre temporaire, les secteurs concernés par ce tramage, empêchant ainsi la délivrance de permis de construire sans remettre en cause le classement en zone 1AU. La levée de ce tramage interviendrait ensuite à l'issue de la réalisation des travaux nécessaires à l'amélioration du système d'assainissement, sans besoin de procéder à une évolution du PLU.

2. Remarques sur le fond et la forme du dossier

➢ Concernant le document graphique

- La zone non aedificandi qui apparaît dans le plan de l'OAP devrait être clairement reportée sur le plan de zonage du PLU.

➢ Concernant le rapport de présentation

- Il est rappelé que le SCOT prévoit que les objectifs de production de logements doivent respecter la répartition suivante : 1/3 en extension, 1/3 en dents creuses, 1/3 en densification. Or, au regard du projet présenté l'ensemble du potentiel de consommation foncière et de production de logements semble mobilisé à l'horizon 2041 ce qui implique que les opérations futures ne pourront plus se réaliser qu'en dents creuses ou en densification. Ces éléments doivent être explicitement présentés et justifiés dans le dossier.
De plus, il n'est pas précisé dans l'additif au rapport de présentation (ARP) combien de logements ont déjà été construits et dans quelles mesures l'ouverture de la ZAC pourrait dépasser les chiffres alloués par le SCOT pour la commune de Prissé.

- Une incohérence est relevée entre les données figurant dans l'ARP et celles de l'OAP concernant le nombre de logements à réaliser au sein de la ZAC. Il est conseillé d'harmoniser ces données et de privilégier les objectifs inscrits dans l'ARP, dans la mesure où ils apparaissent plus cohérents avec les orientations du SCOT.

➢ Concernant le règlement écrit

- Dans la partie relative à l'assainissement (article 4), le règlement se limite à un renvoi vers les dispositions intercommunales (MBA). Cette rédaction n'est pas satisfaisante. Il est indispensable que le règlement du PLU fixe explicitement les dispositions applicables, issues du règlement intercommunal, afin de les rendre opposables au tiers et de garantir une bonne lisibilité pour les instructeurs, les pétitionnaires et les constructeurs.

- La rédaction de l'article 10 en lien avec la prise en compte du risque inondation n'apparaît pas adaptée. Elle fait référence à une côte de seuil inexistante dans le cas présent, le territoire étant concerné par un AZI et non un PPRI. La collectivité est invitée à revoir la rédaction de cet article pour que le plancher du rez-de-chaussée soit surélevé d'au moins 50 cm au-dessus du terrain naturel.

➢ Concernant l'OAP :

- Le coefficient de pleine terre de 20 %, mentionné dans l'OAP, devrait être repris dans le règlement afin d'assurer son opposabilité en terme de conformité et non de compatibilité.

- La desserte viaire apparaît contrainte au regard du maillage proposé et des sens de circulation restrictifs. Cette organisation est susceptible de limiter la mixité entre habitat collectif et individuel. Il est conseillé de réexaminer ce point afin d'assurer une desserte fonctionnelle et cohérente.

- Les bassins de rétention mentionnés dans l'ARP (p.16) devraient être matérialisés dans l'OAP et intégrés dans les schémas d'aménagement.

- La question du cheminement piéton dans l'excroissance nord du secteur, n'est pas traitée dans cette version n°2 du dossier. Il est demandé de le faire apparaître clairement dans l'OAP.

- Le schéma figurant en page 10 du cahier des OAP nécessite des précisions. Il est notamment demandé de préciser la signification du « chorème » (ronds orange) représenté le long de la voirie est, de confirmer s'il correspond à un élément tel qu'un muret en pierre sèche ou autre aménagement et d'édicter des prescriptions liées.

- Une incohérence est relevée entre les pièces du PLU concernant la densité du « pôle de proximité » : 15 logts/ha dans l'armature et l'additif au rapport de présentation, contre 16 logts/ha dans l'OAP. Par ailleurs, l'affirmation selon laquelle le secteur Ouest serait plus dense que le secteur Est n'est pas clairement traduite. Il est demandé d'harmoniser ces valeurs et de préciser la répartition des densités entre les secteurs, ou de justifier les éventuels écarts.

II.A.1. Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Mâconnais Beaujolais Agglomération pour la période 2019-2025, prorogé jusqu'en 2027, fixe des objectifs de production de logements à l'échelle du territoire intercommunal. Pour le pôle périurbain Ouest, regroupant les communes de La Roche-Vineuse, Prissé, Chevagny-les-Chevrières et Berzé-le-Ville, le PLH prévoit notamment la réalisation d'environ 11 logements locatifs sociaux sur la période considérée et un objectif global de 10 % de logements locatifs sociaux dans la production de logements.

Depuis le début du PLH en 2019, la commune de Prissé a contribué à cet objectif par la réalisation de **17 logements type PSLA vendus**. Il s'agit de logements **destinés à l'accession sociale à la propriété**, c'est-à-dire à aider des ménages aux revenus modestes ou intermédiaires à devenir propriétaires. Ils ne sont généralement pas considérés comme des logements sociaux locatifs mais sont souvent construits et commercialisés par des organismes du logement social ou des coopératives d'habitation, et ils s'adressent à des ménages respectant des plafonds de ressources similaires à ceux de certains dispositifs sociaux.

Dans un souci de compatibilité avec les objectifs du PLH, conformément aux dispositions de l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme, la **présente modification du PLU intègrera des dispositions visant à favoriser la production de logements locatifs sociaux**, ce qui n'est pas le cas actuellement. Ainsi, **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) encadrant le secteur 1AUzac prévoira, au sein de ses prescriptions écrites, qu'environ 10 % des logements réalisés dans le cadre de l'opération soient consacrés au logement social.**

Cette disposition permet de conforter les objectifs fixés par le PLH et de garantir que le développement résidentiel envisagé sur ce secteur participe à l'effort de diversification de l'offre de logements et de mixité sociale porté par la collectivité.

II.A.2. Assainissement et traduction dans un échéancier d'ouverture à l'urbanisation

Concernant l'échéancier prévisionnelle de réalisation des OAP, le texte de Loi n'impose en aucun cas, la réalisation obligatoire d'un échéancier.

Article L151-6-1 du CU : *« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles,* ***le cas échéant****.»*

La question de **l'assainissement n'est pas une problématique ici**.

En effet, la capacité résiduelle de la STEP est suffisante pour traiter les effluents issus du projet.

Concernant la conformité de la collecte, l'avis de la DDT est fondé sur une donnée datée de 2024 et liée à un phénomène météorologique exceptionnel qui a conduit, pour 2024, à une situation de non-conformité.

Pour 2025, si le poste de pompage des Vernes présente en effet des dysfonctionnements, **la collecte est considérée comme conforme** (Courrier de la DDT en date du 30 avril 2026 – Annexe 1). Les

problèmes constatés sur le poste des Vernes **ne justifient ainsi pas de conditionner l'ouverture de la zone des Jyrondelles à la mise en conformité des installations d'assainissement.**

La collectivité Maconnais Beaujolais Agglomération qui dispose de la compétence assainissement a d'ailleurs prévu des travaux d'amélioration de ce poste à court terme (2027) (échéancier des travaux d'assainissement – Annexe 2). Il est également prévu de mettre à jour le schéma directeur d'assainissement sur la période 2027-2030. Ainsi, au regard de la temporalité d'un projet urbain comme celui de la ZAC des JYRONDELLES, il est possible de considérer que les travaux d'amélioration de la collecte et les autres actions préconisées par la DDT seront réalisées avant la fin des travaux d'aménagement de la ZAC et l'entrée en fonctionnement des logements.

Par ailleurs, afin de maîtriser le rythme de développement du secteur et de garantir une adéquation entre l'urbanisation projetée et la capacité des équipements publics existants ou à venir, il apparaît nécessaire **d'encadrer la mise en œuvre de l'opération dans le temps**. En effet, la possibilité de réaliser l'ensemble du projet de manière simultanée pourrait engendrer une pression importante sur les réseaux, les infrastructures et les services publics…

Dans cette perspective, **un dispositif de phasage sera intégré aux prescriptions écrites de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicable à la zone 1AUzac**. Cet outil permettra d'organiser l'ouverture progressive à l'urbanisation du secteur et de garantir une montée en charge cohérente avec les capacités d'accueil de la commune. Le phasage retenu reposera sur un **objectif de production moyenne d'environ 10 logements par an**, assurant ainsi une réalisation progressive et maîtrisée de l'opération.

Cette disposition contribuera à concilier les objectifs de développement résidentiel de la commune avec la préservation du bon fonctionnement des équipements et services publics, tout en favorisant une intégration progressive des nouveaux habitants au sein du tissu urbain existant.

II.A.3. Document graphique

La **remarque sera prise en compte**. Afin d'assurer une parfaite cohérence entre les différentes pièces du dossier de PLU et de garantir une **bonne lisibilité des règles applicables au secteur** concerné, la **zone non aedificandi** figurant au sein de l'OAP **sera également reportée sur le plan de zonage**. Cette évolution permettra de traduire graphiquement cette prescription au sein du règlement graphique et de renforcer sa portée opérationnelle.

II.A.4. Rapport de présentation

Les éléments relatifs à la compatibilité du projet avec le SCoT, ainsi qu'aux objectifs de production de logements qui en découlent, sont présentés dans le rapport de présentation aux pages 21 et 22. Ces pages précisent notamment le bilan de la production de logements réalisée sur la commune depuis 2021 et permettent d'apprécier le projet au regard des orientations du document supra communal.
Par ailleurs, il est exact **que l'aménagement** du secteur concerné **mobilise l'intégralité du potentiel de production de logements en extension** urbaine attribués à la commune par le SCoT à l'horizon

2041. Ce choix résulte de la volonté de concentrer le développement résidentiel sur un secteur identifié comme stratégique, permettant de répondre aux besoins en logements, au besoin de diversification du logement, tout en limitant la dispersion de l'urbanisation.

Par ailleurs, concernant la **consommation d'espaces cela est inexacte**. En effet, comme l'a mentionné le commissaire enquêteur le **calcul de la consommation d'espace émise par le SCoT a été mal traduit.** En effet, te tableau issu du SCoT rapporte la réduction de la période 2031-2041 (-55%) aux consommations 2011-2021, tandis que le texte la rapporte aux consommations 2021-2031, comme dans la logique de la Loi Climat et Résilience. La démonstration présentait une incohérence dans la période de référence retenue pour l'application du taux de réduction de 55 % relatif à la période 2031-2041 : le tableau issu du SCoT rapporte cette réduction aux consommations 2011-2021, tandis que le texte la rapporte aux consommations 2021-2031. Après vérification, l'application de la réduction de 55 % à la période 2031-2041 sur la base de la consommation de référence 2011-2021 (5,8 ha) conduit à une enveloppe de 2,61 ha pour cette période, et non de 1,44 ha. Cumulée à l'enveloppe de 3,19 ha de la période 2021-2031 (-45%), **la consommation foncière mobilisable sur l'ensemble de la période 2021-2041 s'établirait alors à environ 5,8 ha, et non 4,63 ha** comme indiqué dans le document. La commune reprendra ce calcul avec rigueur, en veillant à retenir la période de référence conforme aux prescriptions du SCoT Mâconnais Sud Bourgogne, afin d'assurer la cohérence entre le tableau et le texte et d'établir sans ambiguïté la compatibilité de l'opération avec les objectifs de réduction de la consommation d'espaces. **En tout état de cause, la consommation foncière liée à la réalisation de la ZAC (3,72 ha) demeure inférieure à l'enveloppe mobilisable,** quelle que soit la méthode retenue (4,63 ha ou 5,8 ha), de sorte que la compatibilité de l'opération avec le SCoT n'est pas remise en cause.

La collectivité prend acte de cette observation. Une **incohérence a effectivement été identifiée dans les données relatives à la production de logements** figurant dans le dossier. Les données de référence sont celles présentées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui **prévoit la réalisation d'environ 70 logements sur le secteur concerné**. Le dossier sera ajusté afin d'assurer une parfaite cohérence entre l'ensemble des pièces du PLU.

Par ailleurs, la **compatibilité du projet avec les orientations du SCoT en matière de production de logements et de consommation d'espaces a été confirmée par l'avis favorable émis par le syndicat mixte porteur du SCoT** en date du 19 mars 2026, **sans aucune réserve**. Cet avis atteste que le projet s'inscrit dans les objectifs fixés par le document supra-communal et qu'il respecte les capacités de développement attribuées à la commune à l'horizon 2041.

II.A.5. Règlement écrit

La collectivité prend acte de cette observation mais **ne souhaite pas intégrer les dispositions du règlement intercommunal d'assainissement au sein du règlement écrit du PLU.**

En effet, le règlement intercommunal d'assainissement constitue un document autonome, particulièrement volumineux et susceptible d'évoluer indépendamment du document d'urbanisme. Son intégration, même partielle, au règlement écrit du PLU **alourdirait significativement ce dernier** et nuirait à sa lisibilité. Par ailleurs, toute **évolution ultérieure du règlement intercommunal nécessiterait, afin de maintenir une parfaite concordance entre les documents, une procédure d'évolution du PLU, générant une complexité administrative inutile et un risque de divergence** ou de confusion entre les dispositions applicables.

Dans ce contexte, il apparaît plus pertinent de **conserver un simple renvoi au règlement intercommunal d'assainissement** au sein du règlement écrit du PLU. Cette solution permet de

garantir l'application des dispositions en vigueur tout en assurant une meilleure sécurité juridique et une actualisation automatique des règles applicables en cas de modification du document intercommunal.

Cette **position a été partagée avec les services de Mâconnais Beaujolais Agglomération**, qui considèrent également que le maintien d'un renvoi au règlement intercommunal constitue la solution la plus adaptée et la plus cohérente.

Il est rappelé que le règlement du PLU stipule, dans son article 2 "*Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques d'inondation repérés dans l'atlas des zones inondables, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité ou d'être exposé à des nuisances graves. En tout état de cause les planchers bas des bâtiments devront être positionnés hors crue.*"

Cette rédaction qui s'applique à l'ensemble des zones de la commune n'a pas été modifiée.

La rédaction suivante proposée dans le dossier de modification ne concerne que les zones 1AU : *"La hauteur des constructions peut être majorée dans la limite de 1m dans le cas où une cote de seuil est imposée en raison du risque d'inondation.*"

Il est précisé qu'aucune autre zone 1AU n'est programmée dans le PLU.

Dans le cadre de l'étude de la ZAC un dossier Loi sur l'eau a démontré que les terrains de la ZAC des Jyrondelles se situaient au-dessus du lit majeur et de la côte des plus hautes eaux connues. L'atlas des zones inondable a en effet été réalisé à une échelle peu précise et les documents sont anciens.

L'étude réalisée tend donc à démontrer que la ZAC des Jyrondelles ne serait pas soumise à un risque d'inondation.

Ainsi, afin de ne pas imposer, de fait, une contrainte de réhausse de plancher sur la ZAC alors que le risque n'est pas avéré, il est proposé de revoir la rédaction de la manière suivante :

"La hauteur des constructions peut être majorée dans la limite de 1m dans le cas où une surélévation des planchers serait rendue nécessaire pour protéger le bâtiment du risque d'inondation. En l'absence de PPRI, la hauteur de cette surélévation sera calculée à partir d'une étude hydraulique et topographique à l'échelle de chaque projet ».

II.A.6. Orientation d'Aménagement et de Programmation

La **remarque est prise en compte**. Afin de renforcer la portée réglementaire de cette disposition et d'assurer une traduction plus directe des objectifs poursuivis dans le cadre de l'aménagement du secteur, le **coefficient de pleine terre sera intégré au règlement écrit applicable à la zone 1AUzac.**

Cette évolution permettra de faire relever cette prescription d'**un rapport de conformité, et non plus seulement de compatibilité au travers de l'OAP**. Ainsi, le respect du coefficient de pleine terre constituera une règle opposable aux autorisations d'urbanisme, garantissant une prise en compte effective des enjeux liés à la gestion des eaux pluviales, à la préservation des sols perméables et à la qualité environnementale du futur quartier.

La **mixité entre les différentes formes d'habitat projetées** ne reposera **pas sur la desserte automobile, mais sur l'organisation d'un maillage de cheminements piétons** assurant la continuité des déplacements doux à l'échelle du secteur. Ces liaisons permettront de connecter les espaces dédiés à l'habitat individuel et collectif, tout en les reliant aux espaces communs et aux lieux de convivialité. Cette organisation **favorisera les interactions entre les habitants**, la qualité des usages et l'appropriation collective du quartier, **contribuant ainsi à la mixité résidentielle recherchée.**

Le **positionnement précis des ouvrages de gestion des eaux pluviales**, et notamment des bassins de rétention, **sera défini dans le cadre des études techniques ultérieures et du dossier au titre de la loi sur l'eau**. À ce stade de la procédure, **le PLU n'a pas vocation à déterminer l'implantation exacte de ces équipements**, celle-ci devant résulter des analyses hydrauliques et des contraintes techniques identifiées lors de la conception opérationnelle du projet. Le document d'urbanisme fixe les principes généraux d'aménagement et les objectifs de gestion des eaux pluviales, tandis que leur traduction technique relève des études de maîtrise d'œuvre.

Une **liaison piétonne entre le secteur d'habitat situé au nord et le secteur de la ZAC est bien prévue dans les intentions d'aménagement du projet**. Toutefois, il apparaît que cette connexion n'est effectivement **pas retranscrite dans les prescriptions écrites et graphiques de l'OAP** dans sa version actuelle. Il s'agit d'une omission intervenue lors de l'élaboration de la dernière version du document.

Afin de garantir la bonne traduction des objectifs de continuité des déplacements doux et de perméabilité du quartier, cette **liaison piétonne sera intégrée aux pièces écrites et graphiques de l'OAP dans le cadre de la présente procédure.**

Il est effectivement constaté que le **figuré graphique correspondant aux murs en pierre sèche** à préserver, matérialisé par des ronds orangés, **n'apparaît pas dans la légende des prescriptions graphiques de l'OAP**. Cet élément est toutefois bien identifié dans la cartographie relative à la localisation des enjeux environnementaux et aux principes de leur prise en compte.

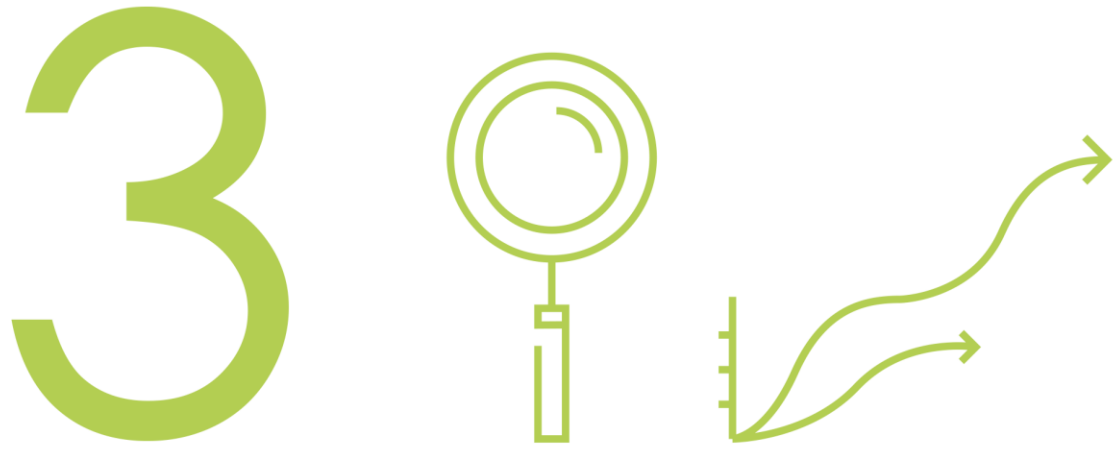
Cette absence dans la légende de l'OAP résulte **d'une omission de présentation** et non d'une volonté de remettre en cause la préservation de ces éléments patrimoniaux. Afin d'assurer une meilleure lisibilité du document et de garantir la bonne compréhension des prescriptions applicables, le **figuré correspondant aux murs en pierre sèche à préserver sera ajouté à la légende des documents graphiques de l'OAP.**

La remarque est prise en compte. Afin de garantir une meilleure cohérence entre les objectifs affichés et les prescriptions de l'OAP, la **densité minimale sera revue et fixée à 15 logements par hectare.**

Par ailleurs, le schéma de principes de l'OAP identifie des secteurs destinés à accueillir des **secteurs de densification différenciés**. Cette organisation ne répond pas uniquement à un objectif de répartition du programme de logements, mais également à des **considérations paysagères et urbaines.** Les secteurs de plus forte ou de moindre densité ont été définis afin de favoriser une insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement bâti, de prendre en compte les caractéristiques du tissu urbain existant et de préserver les perceptions visuelles du site depuis ses principaux points de vue.

Afin de renforcer la compréhension de ces choix d'aménagement, **les justifications relatives à la répartition des densités seront complétées et davantage explicitées dans le dossier de l'OAP et/ou le rapport de présentation.**

Chapitre III.
Mâconnais Beaujolais Agglomération



Mâconnais-Beaujolais
Agglomération

67 esplanade du Breuil
CS 20811 - 71011 Mâcon Cedex
03 85 21 07 70
www.mb-agglo.com

Direction du Patrimoine et des Services aux communes

Réf. :2026_003-DPSC
Pièces jointes : -
Copie à : -

Dossier suivi par :
Laurent VINCENT, directeur
l.vincent@mb-agglo.com

M. Pierre Desroches

Mairie de Prissé
75 rue de la Mairie
71960 PRISSÉ

Mâcon, le 05 JUIN 2026

Objet : Avis PPA sur projet de modification n°4 du PLU

Monsieur le Maire,

Mâconnais-Beaujolais Agglomération a bien reçu le 10 février dernier le projet de modification de votre PLU.
MBA est consultée pour avis en sa qualité de personne publique associée, en tant qu'autorité organisatrice des transports (AOT), et au titre de sa compétence en matière de programme local de l'habitat (PLH).

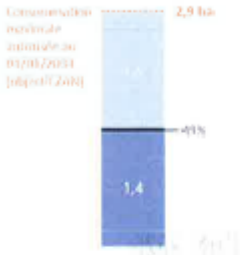
Cette modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de 3.91 ha, initiée par procédure de ZAC « Les Jyrondelles », la création d'une OAP régissant ce secteur, la création d'une zone spécifique 1 AUzac avec son intégration dans le règlement et la modification du périmètre de la zone 2AU.



Logements autorisés entre le 01/01/2020 et le 31/12/2024

Le PLH 2019-2025, prorogé jusqu'en 2027, fixe un maximum de 55 logements à créer sur la commune de Prissé. Entre le 01/01/2020 et le 31/12/2024, 56 logements ont été autorisés.

Il est annoncé dans votre projet que les constructions projetées (56 à 61 logements) seront autorisées sur le prochain PLH sans qu'aucune précision ne soit apportée sur la temporalité du projet. Or, il n'est pas assuré que les objectifs quantitatifs en production neuve demeurent aussi élevés sur les prochains PLH.
Le projet prévoit à lui seul une production de logements supérieure à l'objectif maximal du PLH actuel sur 6 ans. Dans ce même ordre de grandeur, il empêcherait de fait tout autre projet de création de logement sur la commune.



Consommation d'espaces NAF du 01/01/2021 au 01/01/2024
Prissé

Concernant la consommation d'espaces NAF (naturels, agricoles, forestiers), la stricte application de la loi Climat Résilience laisse une consommation maximale autorisée de 2,9 ha (5,7 ha ont été consommés entre le 01/01/2011 et le 01/01/2021).
Or, le potentiel habitat de l'actuel PLU s'élève à plus de 26 ha en seule zone U constructible.

Il est à souligner qu'une consommation d'espace et la création de nouveaux logements ne garantit ni une croissance démographique, ni un maintien de la population. En effet, la structure de la population évolue fondamentalement avec un vieillissement général de la population couplé à un phénomène de desserrement des ménages (baisse du nombre moyen de personnes par ménage).

Ainsi, la population de Prissé diminue depuis 2017 malgré une augmentation du nombre de résidences principales et la consommation de près de 2 ha d'espaces NAF pour la création d'habitat. En outre, le marché du logement se tend fortement, et les jeunes ménages (avec ou sans enfants) ont de plus en plus de mal à se loger sur le territoire.

Afin de respecter le PLH actuel et à venir, et répondre au mieux aux enjeux, MBA vous invite à :

- **Préciser le phasage** de l'opération en tenant compte du potentiel foncier en zone urbaine et ne dépassant pas celui défini par le PLH actuel : 9 logements/an toutes zones confondues ;
- **Préciser les typologies de logements** à créer par tranches d'opération ;
- **Garantir une adaptabilité de l'opération sur la durée** : ouverture progressive à l'urbanisation, redéfinition des tranches de programmes pour cadrer aux besoins, anticipation de la réduction de l'artificialisation et des éventuelles mesures compensatoires.

S'agissant des autres compétences de l'Agglomération, quelques remarques sur le règlement et l'OAP – orientation d'aménagement et de programmation :

- Pour les cycles de l'eau, il serait utile de rappeler le règlement du service public d'assainissement collectif et eaux pluviales de MBA à l'article 2.2 ;
- Pour l'application du droit de sols :
    - Au règlement
        - Les aires de manœuvres des voies en impasse ne concernent pas uniquement la collecte des déchets, mais aussi la défense incendie ; la nécessité d'aire de retournement est réglementée au RDDECI (règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie) ;
        - Les distances entre constructions ne sont pas réglementées dans le périmètre de la ZAC : une précision sur la portée de cette règle est attendue (sur le périmètre, ou par lot) ; ce qui renvoie aux distances entre constructions du RDDCEI précité ;
        - Une dérogation aux règles de hauteur est possible en cas de cote de seuil imposée en raison du risque inondation ; cette côte de seuil est à préciser ;
        - Remplacer SHON par surface de plancher ; ne pas reprendre les définitions du lexique national de l'urbanisme ; vérifier que les nouvelles définitions sont

légitimes par rapport à l'attente du règlement : emprise au sol, renvoi au PPRN, annexes, extensions, etc.

- A l'OAP
  - Identifier le secteur non aedificandi, les arbres repérés ;
  - Définir la notion de logement intermédiaire ;
  - Coefficient de pleine terre de 20% à l'échelle de l'opération pour l'ensemble des îlots : impossible à faire respecter avec les permis déposés au coup par coup, sauf à sanctionner les dernières demandes ;

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Pour le président et par délégation,
la vice-présidente en charge de
l'Aménagement, de la Planification
urbaine et de l'Urbanisme



Christine Robin

Page 3 sur 3

III.A.1. Production de logements

L'objectif défini dans le PLHi pour la commune de Prissé sur la période 2019-2025 correspond en la production de 55 logements, dont 11 logements sociaux.

Depuis 2019 à aujourd'hui, selon le registre des permis de construire de la commune, c'est 50 logements qui ont déjà été créés et/ou acceptés. En ce sens, en relation avec l'enveloppe de production donnée, l'objectif de production de logement, sur la période donnée, a été respecté.

A noté, par ailleurs, que la ZAC des « Jyrondelles » est identifiée dans le PLHi comme un potentiel à urbaniser sur le « court terme (2020-2022) ».

De toute manière, dans une logique de temporalité, en lien avec la présente procédure et l'instruction de Permis de Construire du secteur, les **premiers travaux de l'opération, au plus tôt, ne s'amorceront pas avant 2027,** et cela, ne concernera que la réalisation d'un petit nombre de logements.

En ce sens, **aucune production de logements concernera l'échéance du PLHi actuellement en vigueur**. Les autres s'effectueront sur l'échéance du prochain PLHi, voir même sur celui d'encore après.

Par ailleurs, **aucun PLH n'est à ce jour arrêté pour la période postérieure à 2027,** laquelle correspond aux premières phases de réalisation de l'opération. Dans ce contexte, la **collectivité s'est appuyée sur le document de planification actuellement opposable à l'échelle du territoire, à savoir le SCoT Mâconnais Sud Bourgogne**.

Il est rappelé que le **futur PLH devra lui-même être élaboré en compatibilité avec les orientations et objectifs définis par le SCoT,** selon l'article L142-1 du Code de l'Urbanisme**.** Dès lors, l'appréciation de la compatibilité du projet avec les objectifs de développement résidentiel du territoire a été réalisée au regard de ce document-cadre.

À cet égard, le **Syndicat Mixte du SCoT a émis, le 19 mars 2026, un avis favorable sans réserve sur la présente procédure, confirmant sa compatibilité avec les objectifs de production de logements et de consommation foncière définis à l'échelle du territoire.**

III.A.2. Consommation d'espaces

La collectivité rappelle que la **loi Climat et Résilience n'attribue pas directement un quota de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à chaque commune**. Les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols **sont d'abord territorialisés à l'échelle régionale dans le cadre du SRADDET, puis déclinés à l'échelle des territoires de SCoT.**

Conformément aux dispositions de l'article L.141-8 du Code de l'urbanisme, il appartient au document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT de répartir l'effort de réduction de la consommation foncière entre les différents secteurs du territoire, en tenant compte de leurs caractéristiques et de leurs besoins de développement.

Les documents locaux d'urbanisme doivent ensuite être compatibles avec les orientations et objectifs définis par le SCoT, conformément à l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme. Dès lors, l'appréciation de la compatibilité du projet de modification du PLU au regard des objectifs de sobriété foncière doit être examinée au regard des prescriptions du SCoT applicable, et non à partir d'une déclinaison directe des objectifs nationaux à l'échelle communale.

Le projet de modification a ainsi été élaboré dans le respect du cadre fixé par le SCoT, lequel a procédé à la territorialisation des objectifs de réduction de la consommation d'espaces et à leur déclinaison à l'échelle du bassin de vie.

La compatibilité du projet avec les objectifs de maîtrise de la consommation d'espaces a été examinée dans le cadre de l'analyse de compatibilité avec le SCoT. Cette démonstration est présentée dans le **rapport de présentation, notamment en page 23.**

À cet égard, le syndicat en charge du **SCoT a émis un avis favorable sur le projet de modification du PLU, considérant que la consommation d'espaces induite par l'ouverture à l'urbanisation du secteur** concerné demeure compatible avec les orientations et objectifs fixés à l'échelle du territoire. Cette appréciation confirme que le projet s'inscrit dans le cadre de la territorialisation des objectifs de sobriété foncière opérée par le SCoT et respecte les équilibres définis à cette échelle.

III.A.3. Phasage de l'opération

Afin de maîtriser le rythme de développement du secteur et de garantir une adéquation entre l'urbanisation projetée, la capacité des équipements publics existants ou à venir et la compatibilité avec le PLH, il apparaît nécessaire **d'encadrer la mise en œuvre de l'opération dans le temps**. En effet, la possibilité de réaliser l'ensemble du projet de manière simultanée pourrait engendrer une pression importante sur les réseaux, les infrastructures et les services publics et une incompatibilité avec le PLH.

Dans cette perspective, **un dispositif de phasage sera intégré aux prescriptions écrites de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicable à la zone 1AUzac**. Cet outil permettra d'organiser l'ouverture progressive à l'urbanisation du secteur et de garantir une montée en charge cohérente avec les capacités d'accueil de la commune. Le phasage retenu reposera sur un **objectif de production moyenne d'environ 10 logements par an**, assurant ainsi une réalisation progressive, maîtrisée de l'opération et assurer la compatibilité avec le PLH.

Cette disposition contribuera à concilier les objectifs de développement résidentiel de la commune avec la préservation du bon fonctionnement des équipements et services publics, tout en favorisant une intégration progressive des nouveaux habitants au sein du tissu urbain existant.

III.A.4. Typologie de logements

La collectivité **ne souhaite pas préciser de typologies de logements au sein de l'OAP**. Cette orientation vise à **conserver une souplesse** suffisante dans la conception et la mise en œuvre de l'opération, afin de permettre une adaptation du programme aux besoins qui pourront être identifiés lors des phases ultérieures du projet.

En revanche, **l'OAP encadre déjà les formes urbaines attendues au sein du secteur en prévoyant une diversification des modes d'habitat, avec la réalisation de logements collectifs et intermédiaires, de logements individuels groupés ainsi que de logements individuels**. Cette diversité des formes de logements constitue un levier important pour assurer une offre résidentielle variée.

Par ailleurs, **les objectifs de production de logements, la répartition des différentes formes urbaines ainsi que la surface de plancher prévisionnelle définie dans le programme de la ZAC conduiront naturellement à proposer une diversité de typologies de logements**. Cette diversité contribuera à répondre aux besoins de ménages aux profils variés et à favoriser les parcours résidentiels sur le territoire communal.

Enfin, conformément aux engagements présentés dans la réponse à l'avis de la DDT et afin d'assurer la compatibilité du projet avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat, l'OAP sera complétée afin de prévoir une **production de logements locatifs sociaux représentant environ 10 % de l'ensemble de l'opération.**

III.A.5. Adaptabilité de l'opération sur la durée

Comme indiqué précédemment, un **phasage de l'opération sera mis en œuvre** afin de permettre une réalisation progressive des logements dans le temps, en cohérence avec les objectifs de développement de la commune, les capacités des équipements et réseaux existants ainsi que les orientations du PLH.

III.A.6. Cycles de l'eau

La **remarque est prise en compte**. Afin d'améliorer la lisibilité du dossier et l'information des futurs porteurs de projet, un **rappel de l'existence du règlement du service public d'assainissement sera intégré dans les pièces concernées**. Il est toutefois rappelé que ce règlement constitue un document distinct du PLU.

III.A.7. Règlement

Dans le rapport de présentation, nous avions bien indiqué le point suivant :

« **De *même, il sera indiqué, au niveau du deuxième paragraphe sur la voirie, que pour les impasses de moins de 60 mètres, il n'est pas nécessaire d'envisager d'aire de retournement selon le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.*** »

Par ailleurs, le paragraphe du règlement écrit vise actuellement uniquement les conditions d'accès des véhicules de collecte des déchets. Afin d'améliorer la clarté de la règle, il est proposé d'y **ajouter également une référence au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI), lequel autorise également la réalisation d'impasses d'une longueur maximale de 60 mètres.**

Dans une ZAC, un **dossier de création et de réalisation définit un certain nombre de principes d'aménagement, notamment les modalités d'implantation des constructions**, l'organisation des espaces publics, les circulations ou encore les prescriptions architecturales et paysagères.

L'objectif est d'assurer une cohérence d'ensemble à l'échelle de la zone. À cet égard, la logique est proche de celle d'un lotissement : même si les parcelles peuvent être réalisées par différents opérateurs, les constructions doivent **respecter des règles communes afin de garantir une homogénéité urbaine, architecturale et paysagère.**

Pour atteindre cet objectif, un **aménageur est chargé de concevoir et d'organiser l'opération**. À l'instar de ce qui existe dans un lotissement, il met en place les équipements, les voiries et les prescriptions nécessaires pour assurer la cohérence du projet et le respect des orientations définies dans le dossier de ZAC.

Dans le cadre de l'étude de la ZAC un dossier Loi sur l'eau a démontré que les terrains de la ZAC des Jyrondelles se situaient au-dessus du lit majeur et de la côte des plus hautes eaux connues. L'atlas des zones inondable a en effet été réalisé à une échelle peu précise et les documents sont anciens.

L'étude réalisée tend donc à démontrer que la ZAC des Jyrondelles ne serait pas soumise à un risque d'inondation.

Ainsi, afin de ne pas imposer, de fait, une contrainte de réhausse de plancher sur la ZAC, par rapport à un seuil, alors que le risque n'est pas avéré, il est proposé de revoir la rédaction de la manière suivante :

"La hauteur des constructions peut être majorée dans la limite de 1m dans le cas où une surélévation des planchers serait rendue nécessaire pour protéger le bâtiment du risque d'inondation. En l'absence de PPRI, la hauteur de cette surélévation sera calculée à partir d'une étude hydraulique et topographique à l'échelle de chaque projet ».

Même si ce point ne relève pas de la présente procédure de modification, il pourrait être opportun de **remplacer la référence à la SHON, devenue obsolète, par celle de la surface de plancher**. Cette mise à jour terminologique permettrait d'améliorer la compréhension et l'application des règles du règlement.

La **référence au lexique national de l'urbanisme sera maintenue** au sein du règlement écrit afin de garantir une **meilleure compréhension des dispositions réglementaires par l'ensemble des administrés.** Ce document constitue en effet un outil de référence permettant de préciser et **d'harmoniser l'interprétation des principaux termes utilisés en urbanisme**. Son maintien contribue ainsi à renforcer la lisibilité du règlement et à limiter les risques d'interprétations divergentes.

III.A.8. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Au sein du **schéma de principes d'aménagement de l'OAP** du secteur, le **périmètre non aedificandi est clairement identifié et délimité**. De la même manière, **les arbres à préserver font l'objet d'un repérage spécifique** (« végétation à préserver »), permettant de mettre en évidence les éléments végétaux présentant un intérêt paysager et environnemental particulier.

Ainsi, **l'OAP intègrent déjà les dispositions nécessaires à la préservation de ces espaces et éléments naturels**. Leur représentation graphique assure une bonne lisibilité des contraintes et objectifs d'aménagement applicables au secteur, tout en garantissant leur prise en compte dans la conception des futurs projets.

La notion de **logement intermédiaire sera définie au sein de l'OAP** afin de préciser son contenu et d'en **garantir une interprétation homogène**. Cette définition permettra de clarifier les objectifs poursuivis en matière de diversification de l'offre de logements. Elle contribuera ainsi à une meilleure compréhension des attentes de la collectivité par les porteurs de projet et les administrés.

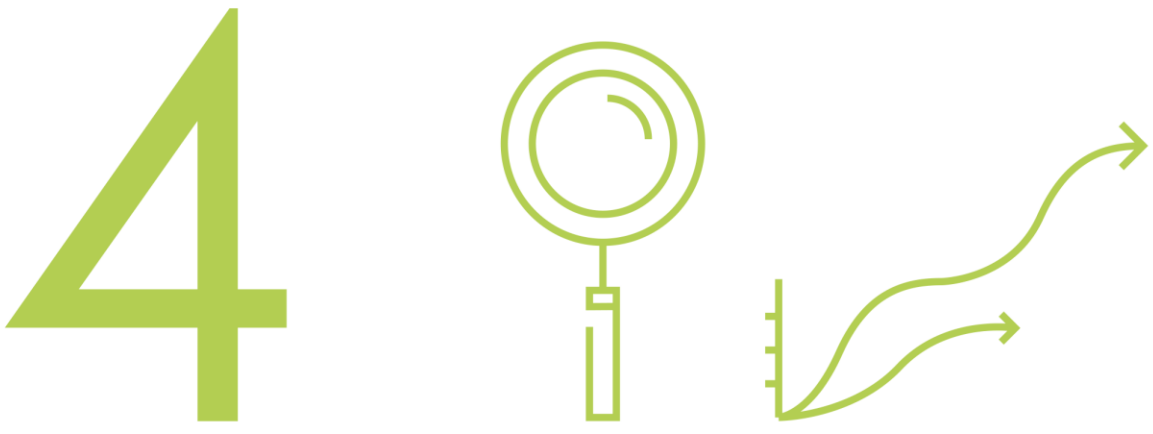
En effet, **l'application d'un coefficient de pleine terre à l'échelle globale de l'opération apparaît difficilement contrôlable** lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme déposées successivement sur les différents îlots du secteur. Une telle rédaction pourrait, à terme, conduire à faire peser l'effort de respect de l'objectif de pleine terre sur les dernières opérations réalisées, créant ainsi une inégalité de traitement entre les porteurs de projet.

Afin de garantir une application effective, équitable et opérationnelle de cette disposition, **il est proposé de faire évoluer la rédaction de la règle en appliquant le coefficient de pleine terre à l'échelle de chaque opération**. Ainsi, chaque projet devra justifier du respect d'un coefficient minimal de pleine terre de 20 % sur l'unité foncière faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

La nouvelle rédaction s'établira de la manière suivante : ***« Chaque opération devra comporter une part minimale de 20 % de surface de pleine terre calculée à l'échelle de l'unité foncière faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme. »***

Chapitre IV.

Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) Mâconnais Sud Bourgogne



Pôle d'Équilibre Territorial et Rural
MÂCONNAIS SUD BOURGOGNE

Mairie de PRISSÉ
Monsieur le Maire
75 rue de la Mairie
71960 PRISSÉ

Référence : 025/2026
Objet : Projet de modification de droit commun n°4 du PLU de votre commune

Charnay-lès-Mâcon, le 19 MARS 2026

Monsieur le Maire,

Par courrier du 10 février 2026, vous m'avez demandé un avis sur le projet de modification de droit commun n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune.

Cette modification porte principalement sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU régie par une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la création d'une zone 1AUzac ainsi que la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Mon avis est basé sur les orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Mâconnais Sud Bourgogne, exécutoire depuis le 25 août 2025.

L'évaluation environnementale développe la question de l'articulation du projet avec le SCoT, qui est traitée de manière conclusive en ces termes : *"Le projet de modification n°4 du PLU de Prissé, portant principalement sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Jyrondelles et sur l'ajout de nouvelles possibilités d'usage en zone 1AUX, s'inscrit en cohérence avec les orientations et prescriptions du SCoT. D'une part, il respecte les principes d'aménagement durable définis à l'échelle du territoire : il renforce une polarité existante, conformément aux objectifs démographiques et de structuration de l'armature urbaine, il s'appuie sur une zone déjà identifiée au PLU (2AU), évitant toute extension non maîtrisée et préservant les espaces agricoles et naturels stratégiques, et il répond aux exigences de diversification et de qualité de l'habitat, notamment par la révision de l'OAP. D'autre part, la modification prend en compte les enjeux environnementaux. Elle ne remet pas en cause les continuités écologiques majeures ni les réservoirs de biodiversité identifiés et elle prévoit des prescriptions qualitatives en matière de d'aménagement et d'architecture, assurant l'intégration paysagère et la valorisation du cadre de vie.*
Une analyse de la compatibilité avec le scénario démographique/production de logements et consommation d'espace du SCoT a été effectuée et est présentée dans l'additif au rapport de présentation. Le projet est en cohérence avec ce scénario.
La modification est donc compatible avec les prescriptions du SCoT".

REÇU le :
25 MARS 2026
Mairie de PRISSÉ - 71960

PETR MÂCONNAIS SUD BOURGOGNE
Espace de la Verchère - 367, Chemin de la Verchère - 71850 Charnay-Lès-Mâcon
Tél. 03 85 20 91 10 - contact@maconnais-sud-bourgogne.fr - www.maconnais-sud-bourgogne.fr
N° Siret : 200 076 214 00028

En effet, la nature du projet est compatible avec les objectifs du SCoT, puisque Prissé est désignée comme pôle de proximité dans le SCoT, que le nombre de logements en extension rentre dans le volume maximum prévu à l'horizon 2041 et que le futur quartier est situé à proximité du centre de la commune au sein de l'enveloppe urbaine. Au-delà du périmètre du projet, il serait toutefois souhaitable d'améliorer les liaisons douces entre le nouveau quartier et les secteurs de commerces de la commune.

La densité-cible fixée, de 15 logements/ha en moyenne, est conforme au plancher fixé par le SCoT pour les pôles de proximité. Le projet prévoit une typologie de logements plus ou moins denses, de la maison individuelle au petit collectif, qui répond à l'objectif de diversité fixé par le SCoT.

Plus particulièrement, dans le domaine de l'eau, la ressource est suffisante pour répondre aux nouveaux besoins, puisque la collectivité s'appuie sur la ressource de la nappe de la Saône. En matière d'assainissement, la STEP du bourg, à Davayé, est d'une capacité suffisante pour gérer l'accueil d'une nouvelle population.
La gestion de l'eau est assurée par le maintien d'une zone humide, à l'ouest du site, ainsi que par la mise en œuvre d'un coefficient de pleine terre de 20% minimum et la réalisation de places de stationnement en matériaux perméables.

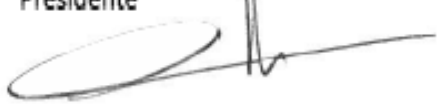
En matière d'environnement, la ZAC ne comprend ni réservoirs de biodiversité, corridors écologiques. Les composantes écologiques les plus proches correspondent à la vallée de la Grosne et à un réseau de prairies présent en fond de vallée.

La zone n'est pas pourvue d'une valeur paysagère remarquable, même s'il faut noter qu'elle sera visible depuis la RD17 qui connaît une forte fréquentation et dont les abords méritent d'être valorisés : la préservation des arbres et des haies sur le pourtour du projet est un élément positif d'intégration paysagère. Le règlement encadrant la hauteur et l'aspect des constructions doit assurer leur cohérence avec le bâti traditionnel. Le maintien de murets de pierres sèches et d'arbres remarquables doit contribuer à la qualité paysagère du site.

Au regard des préconisations du SCoT dans les domaines de la gestion de l'eau, de la protection des paysages et de la biodiversité, de la diversité des typologies de logements, j'émets un avis favorable au projet de modification n°4 du PLU de Prissé.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Christine ROBIN,
Présidente



Au regard de l'ensemble des thématiques examinées, et notamment de la production de logements, de la maîtrise de la densité urbaine, de la diversification de l'offre d'habitat, de la préservation de la ressource en eau, de l'assainissement, de la trame verte et bleue ainsi que de la qualité paysagère du territoire, **le SCoT émet un avis favorable sur le projet**. Il considère en effet que les évolutions envisagées s'inscrivent dans les orientations et objectifs qu'il porte en matière d'aménagement, de développement urbain et de préservation des équilibres environnementaux et paysagers.

Par ailleurs, il est **souligné qu'il serait souhaitable de renforcer les liaisons douces entre le futur quartier et les secteurs commerciaux de la commune**. Si cet enjeu est partagé par la collectivité, il ne relève pas de la présente procédure de modification du PLU et sera **traité dans le cadre de sa prochaine révision.** Il est toutefois rappelé que la voie verte longeant le secteur de la ZAC assure déjà une certaine connexion avec les zones d'activités commerciales.

Chapitre V.
Chambre d'Agriculture de la Saône-et-Loire

5



AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE SAÔNE-ET-LOIRE

Service
Territoires

Monsieur le Maire
Mairie
75 rue de la Mairie
71960 PRISSÉ

Mâcon, le 26 février 2026

Objet
Modification n°4 du PLU

Référence
Courrier du 13 février 2026

Dossier suivi par
Emmanuel RATIÉ
Pôle Développement Territorial
06.75.35.40.45
emmanuel.ratie@sl.chambagri.fr

Monsieur le Maire,

Le dossier de modification de droit commun n°4 de votre PLU, qui nous est parvenu pour la deuxième fois le 13 février dernier au titre des dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, a retenu toute notre attention.

La modification que vous envisagez :

- ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de 3,91 ha au lieu-dit "Les Jyrondelles", correspondant à la ZAC des Jyrondelles, sur des terres en partie exploitées au niveau agricole (déclarées à la PAC 2023 en cultures), et la transformer en zone 1AUzac, en adaptant l'OAP correspondante,

ne portant pas atteinte à l'économie générale de votre document d'urbanisme, mais ayant des impacts sur des surfaces à vocation agricole, tout en étant prévu depuis longtemps comme future zone de développement pour l'habitat, nous n'avons pas d'objection à émettre sur votre projet.

Cependant, nous vous alertons sur le seuil de **1 ha de surfaces en AOP viticole impactées (même non plantées)** : il faudra bien le vérifier car, si ce seuil est atteint, vous serez redevable d'une Etude préalable agricole pour chiffrer la compensation agricole à verser (cf. décret préfectoral du 12 juillet 2017).

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Responsable Professionnel
du Pôle Développement Territorial

Joffrey BEAUDOT

Chambre d'Agriculture de Saône-et-Loire
59 rue du 19 mars 1962
CS70610 - 71010 Mâcon Cedex
Tél : 03 85 29 55 50
Fax : 03 85 29 56 55
Email : accueil@sl.chambagri.fr
www.sl.chambagri.fr

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 18 71 00045 00017
APE 9411Z

Copie adressée à la DDT à Mâcon

Conformément à l'article D.112-1-18 du Code rural et de la pêche maritime, **la réalisation d'une étude préalable agricole est subordonnée à la réunion de trois conditions cumulatives.**

La première condition concerne les **projets soumis à étude d'impact systématique au titre de l'article R.122-2 du Code de l'environnement**. En l'espèce, **cette condition n'est pas remplie** dès lors que le projet ne porte pas sur une unité foncière supérieure à 10 hectares et que son emprise au sol demeure inférieure au seuil réglementaire de 40 000 m².

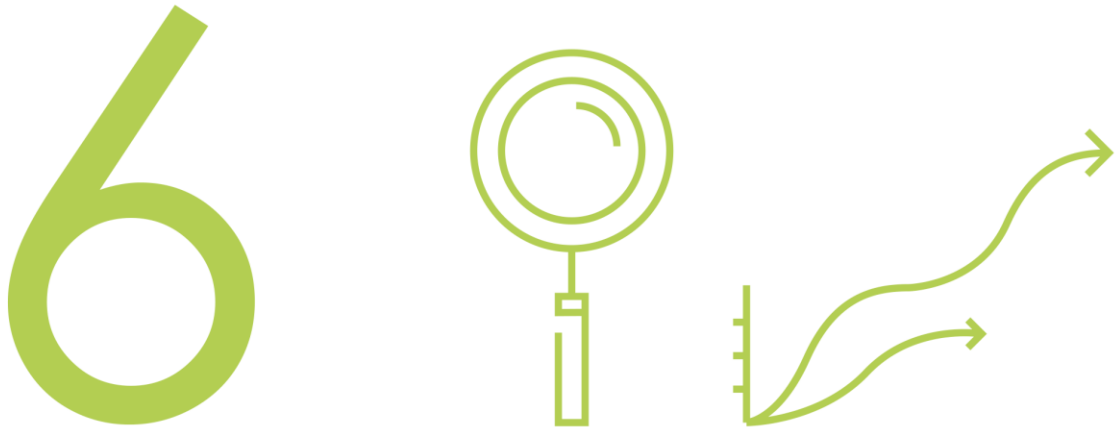
La deuxième condition suppose **l'existence d'une activité agricole** effective sur l'emprise définitive du projet. Or, les parcelles concernées sont **classées en zone 2AU depuis l'approbation du PLU** en 2007, traduisant leur vocation à être urbanisées à moyen terme. Par ailleurs, **la déclaration d'utilité publique prononcée en 2017 a permis leur acquisition par l'OPAC** en vue de la réalisation d'une opération d'habitat. Depuis la maîtrise foncière complète du secteur, **toute activité agricole a cessé sur les terrains concernés.**

La troisième condition porte sur le **dépassement du seuil départemental de consommation d'espaces agricoles (AOP).** Cette **condition est remplie**, le projet impactant une surface classée en AOP viticole d'environ 10 030 m², soit plus d'un hectare.

Ainsi, les **trois conditions prévues par l'article D.112-1-18 du Code rural et de la pêche maritime n'étant pas réunies** de manière cumulative, la réalisation d'une **étude préalable agricole n'est pas requise** dans le cadre du présent projet.

Chapitre VI.

Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Bourgogne-Franche-Comté



Chambre de Métiers et de l'Artisanat
BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ

Dijon, le 13 avril 2026

Monsieur le Maire
75 Rue de la Mairie
71960 PRISSE

Objet : PRISSE – Notification PPA – Modification n°4 du PLU
Affaire suivie par Mme Evelyne PERNIN
Nos réf :CF/2026-04

-

Monsieur le Maire,

Je fais suite à votre courrier en date du 10 février 2026 concernant la notification PPA – Modification n°4 du PLU – PRISSE.

Suite à l'étude de votre proposition par mes services, je n'émets aucune observation et suis favorable à votre projet, contribuant au développement du territoire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.

Jean Philippe BOYER
Vice-Président CMA BFC
Président CND du département de Saône et Loire

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté · égalité · fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ
Adresse de correspondance : 65-69 rue Daubenton - BP 37461 - 21074 Dijon Cedex - Tél : 03.73.55.20.20
Siège : 65-69 rue Daubenton - 21000 Dijon - www.artisanat-bfc.fr - contact@artisanat-bfc.fr
Décret n° 2019 - 1186 du 19 novembre 2019 / SIRET - 130 026 073 00028 - APE 9411Z

Après examen du dossier, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Bourgogne–Franche-Comté ne formule aucune observation particulière sur les évolutions proposées. Elle émet ainsi **un avis favorable à la procédure de modification n°4 du PLU de Prissé.**

Chapitre VII.
Département de Saône-et-Loire

7

DG Mairie Prisse

De: DEFILLON DANIELE <d.defillon@saoneetloire71.fr>
Envoyé: lundi 30 mars 2026 11:58
À: DG Mairie Prisse; Secretariat Mairie Prisse
Cc: VERY PASCAL; BERNON STEPHANE; PERRIER-GRITTI VIVIANE; DAT
Objet: Commune de Prissé - Modification de droit commun n° 4 du PLU
Pièces jointes: ContributionsCD71.docx; Niveau_Service_VH_Plaquette_VH.jpg

Bonjour,

Vous avez transmis pour avis au Département de Saône-et-Loire, en tant que personne publique associée, le dossier de modification de droit commun n° 4 du Plan local d'urbanisme de la commune de Prissé.

La Direction accompagnement des territoires, qui coordonne les avis et contributions des différents services départementaux vis-à-vis des procédures d'urbanisme et de planification, a soumis le projet aux services susceptibles d'être concernés.

Vous trouverez en pièce jointe les observations formulées par la Direction des routes et des Infrastructures et par la Mission Politique Agricole.

Vous en souhaitant bonne réception et restant à disposition pour toute précision,

Cordialement,

Pour la DAT/Pôle biodiversité et territoires,

Danièle DEFILLON
Chargée de projets territoriaux

Direction accompagnement des territoires – Pôle biodiversité et territoires
Tél: 03 85 39 56 79 - 06 12 53 56 24
Absente le mercredi

DÉPARTEMENT DE SAÔNE-ET-LOIRE
Espace Duhesme | 18 rue de Flacé | CS 70126
71026 Mâcon cedex 9 | www.saoneetloire71.fr

POUR VOUS **LE DÉPARTEMENT AGIT !**

1

PLU DE PRISSE – MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°4

CONTRIBUTIONS DES SERVICES DEPARTEMENTAUX
30/03/2026

THEMATIQUE : VOIRIES DEPARTEMENTALES
(Direction des Routes et des Infrastructures) :

Préambule

Le territoire de la commune de Prissé est traversé par les RD 17 (niveau 1), RD 89 (niveau 2), RD 194 (niveau 3), RD 45 (niveau 3) et RD 209 (niveau 3).

Il n'y a pas de RGC et aucune route concernée par des routes de transports exceptionnels mais la RD 17 est de niveau 1 et de classe au trafic exceptionnel (T1).

Nous attirons l'attention sur le fait que la RD 17 sert souvent de déviation lors d'accidents ou de travaux sur la RCEA.

Prise en compte du règlement départemental de voirie :

Vis-à-vis des règles de construction, les dispositions du règlement départemental de voirie relatives aux obligations des riverains du domaine public en matière de voirie sont notamment les suivantes :

1. ***Clôture / palissade / barrière***
   Pour toute implantation de clôture, palissade ou barrière, celle-ci devra être établie suivant l'alignement.
   Pour toute implantation de barrières ou d'équipement semblable le long des routes départementales par une commune ou un EPCI, celle-ci devra être implantée à 70 cm du bord de la chaussée hors agglomération et à 30 cm en agglomération.

2. ***Clôture agricole / clôture électrique***
   Pour toute implantation de clôture hors agglomération, au sens du Code de la route, celle-ci devra être implantée au minimum à 0,50 m en arrière de l'alignement. L'entretien de la bande située entre cette clôture et la limite du domaine public reste à la charge du propriétaire.

3. ***Implantation d'un portail***
   Pour toute implantation de portail, des contraintes de dégagement de visibilité et de recul peuvent être prescrites selon la configuration des lieux.

4. ***Plantations riveraines***
   Les plantations d'une hauteur supérieure à 2 mètres ne pourront être réalisées qu'à une distance de 2 mètres à partir de la limite du domaine public départemental alors que celle d'une hauteur inférieure à 2 mètres (ex : haies) pourront être implantées à 0,50 mètre de la limite du domaine public.

5. ***Mur***
   Toute implantation de mur devra faire l'objet d'une demande d'alignement auprès des services du Département. Cet ouvrage ne devra pas porter atteinte à la visibilité des usagers de la route.

6. ***Droit d'accès - interdictions***
   Sous réserve d'un accès existant sur une voirie communale ou communautaire, le Département n'accorde pas d'accès sur les voiries dont le trafic est supérieur à 5 000 véhicules par jour. Le

1

Département se réserve le droit, pour des raisons de sécurité, de refuser l'accès au réseau routier départemental si la parcelle concernée peut être desservie par une autre voirie, publique ou privée.
Dans un souci de garantir la sécurité des différents usagers du domaine public, il convient de proscrire sur ces axes les autorisations d'accès, hors agglomération, et de prévoir le recul des entrées de propriétés, en agglomération, afin de permettre le stationnement sécurisé des véhicules hors chaussée lors des manœuvres d'ouverture/fermeture des dispositifs d'accès.
En règle générale, concernant l'implantation du bâti en bordure du réseau routier départemental, il conviendra de rechercher une densification sur la profondeur et de réaliser les sorties riveraines sur des voies d'accès bénéficiant d'un accès unique sur le domaine public routier départemental.
A titre exceptionnel et dans l'impossibilité de desservir le site par une autre infrastructure, les implantations d'entreprises, de plateformes logistiques ou agricoles et de surfaces commerciales doivent être assujetties à la création d'équipements publics routiers exceptionnels de type tourne-à-gauche. Il convient donc de prévoir les emplacements réservés (ER) correspondants.

7. ***Servitudes de dégagement de visibilité***
Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies ne pourra excéder 1 m au-dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 50 m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30 m dans les alignements droits adjacents.
Nonobstant les dispositions qui précèdent, il peut toujours être commandé de limiter à 1 m la hauteur des haies vives bordant certaines parties du domaine public routier départemental lorsque cette mesure est commandée par la sécurité de la circulation.
Aux intersections, il est demandé la création d'une zone non aedificandi pour garantir les conditions optimales de visibilité et de lisibilité conformément au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.

8. ***Ecoulement des eaux pluviales***
L'écoulement des eaux dans les fossés de la route ne peut être intercepté.
Nul ne peut, sans autorisation, rejeter sur le domaine public routier départemental des eaux provenant de propriétés riveraines à moins qu'elles ne s'y écoulent naturellement. A cet effet, le pétitionnaire devra ainsi prendre toutes les dispositions pour recueillir et diriger les eaux pluviales en provenance de sa propriété vers un exutoire et ce, en cohérence avec le schéma intercommunal de gestion des eaux pluviales. L'autorisation délivrée par le Département fixe les conditions de ce rejet vers le fossé ou le caniveau.
Toute modification du régime d'évacuation des eaux pluviales sur le domaine public est soumise à autorisation. La demande doit être accompagnée d'une étude d'impact sur les fonds inférieurs.
L'écoulement des eaux pluviales provenant du toit ne peut se faire directement sur le domaine public. Les eaux pluviales doivent être conduites jusqu'au sol par les tuyaux de descente.
Le volume ou le débit des eaux de ruissellement issues des propriétés riveraines après travaux et dirigées vers les fossés des routes départementales ne peut, en aucun cas, être supérieur à celui généré par le terrain nu.
Il est donc souvent nécessaire de prévoir un bassin tampon régulateur avant rejet.
Toutes les dispositions techniques devront être prises pour éviter tout ravinement et tout dépôt de terre sur le domaine public routier départemental.
Il est rappelé que la gestion des eaux pluviales est de la compétence de l'EPCI en agglomération.

9. **Ecoulement des eaux issues d'un assainissement non collectif homologué**
Tout rejet d'eaux insalubres est interdit sur le domaine public.
Le rejet des eaux salubres issues d'un assainissement non collectif peut être autorisé dans le fossé départemental si la preuve est apportée que l'immeuble ne dispose pas d'un terrain permettant l'évacuation des eaux usées traitées. Dans ce cas, toutes les dispositions techniques doivent être prises pour garantir la sécurité des usagers et le fonctionnement pérenne du fossé.
A cet effet, un dossier de demande devra être soumis à autorisation du Président du Département. Une autorisation pourra être délivrée sous réserve de l'avis favorable du SPANC

2

(ou tout autre organisme habilité en la matière) et du respect des prescriptions techniques édictées par ce dernier.

- Sécurité routière :

  1- Eléments de comptage

  Le territoire de la commune de Prissé est traversé par les :

  - RD 17 de niveau 1, dont le trafic est de 9 859 véhicules/jour dont 1,92% de poids-lourds (année 2025)
  - RD 89 de niveau 2, dont le trafic est de 6 009 véhicules/jour dont 2,98% de poids-lourds (année 2023)
  - RD 194 de niveau 3, dont le trafic est de 1 712 véhicules/jour dont 2,21% de poids-lourds (année 2024)
  - RD 45 de niveau 3, dont le trafic est de 2 858 véhicules/jour dont 4,20% de poids-lourds (année 2025)
  - RD 209 de niveau 3, dont le trafic est de 725 véhicules/jour dont 2,73% de poids-lourds (année 2023)

  2 – Inondations
  Aucune route départementale n'est concernée, sur le territoire de cette commune, par des inondations.

  3 – Politique routière liée à la hiérarchisation du réseau
  Niveau de service de viabilité hivernale (VH) : l'autorité de planification est informée que les RD traversant le territoire concerné par le document en élaboration sont traitées, en période de VH selon les niveaux de service présentés en annexe (carte DOVH). Si ces niveaux de service sont susceptibles d'évoluer, le Département ne pourra pas se voir contraint de les augmenter du fait d'une occupation nouvelle. La distribution des équipements sur le territoire devra intégrer ces éléments pour ne pas risquer en cas d'évènement climatique hivernal conséquent, de situation dangereuse ou susceptible de nécessiter des actions importantes de la puissance publique.

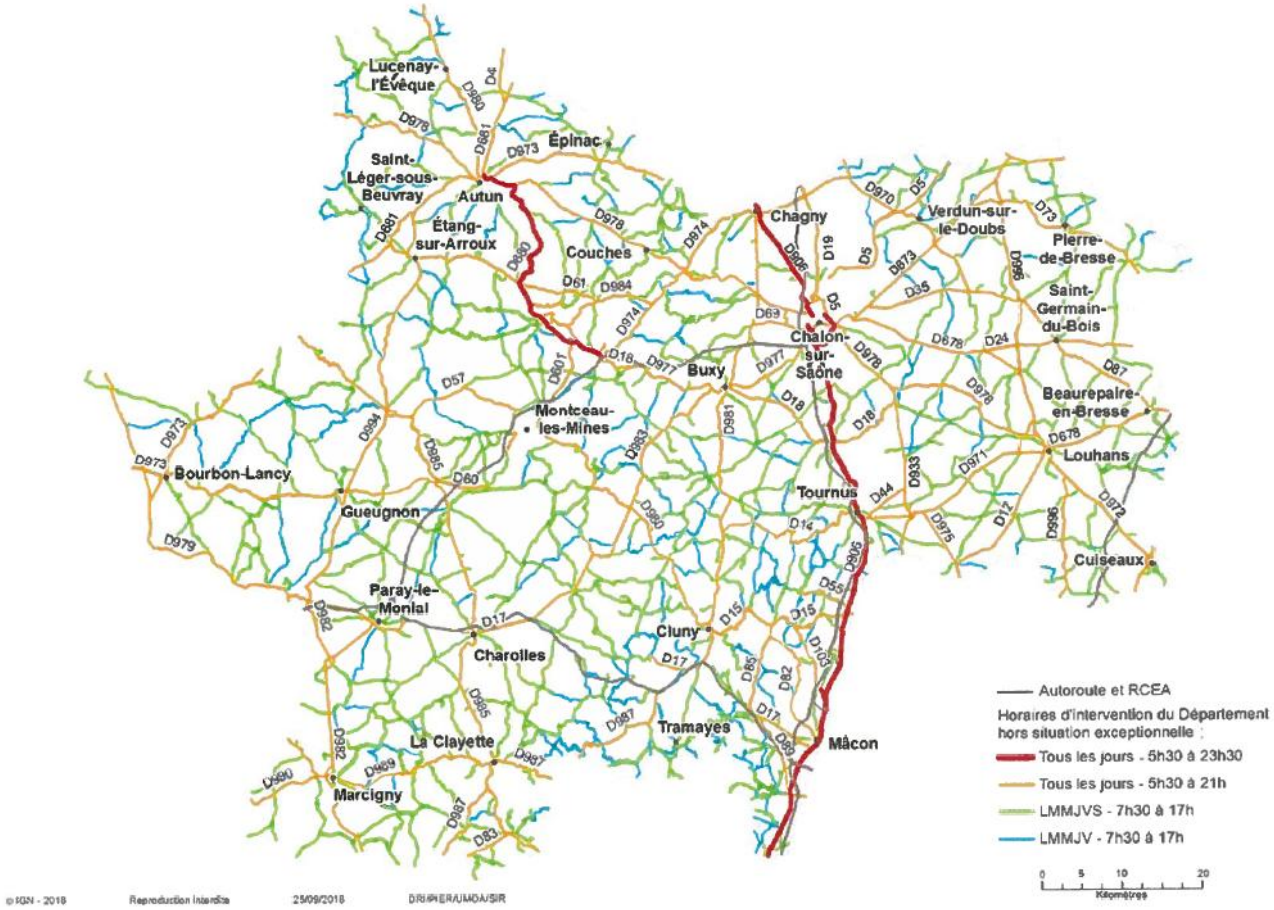
- Servitudes existantes :
  S'agissant des servitudes existantes de type EL5 au profit des voies communales débouchant sur le réseau routier départemental, il conviendrait, par mesure conservatoire et sécuritaire, de les maintenir en demandant aux communes concernées le renouvellement des arrêtés ad hoc.

- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), zone AU :
  Lorsque la carte communale préconise dans les OAP, la connexion d'un réseau viaire nouveau sur le réseau départemental, l'avis express du Département devra être recueilli. De façon générale, il convient d'éviter la multiplication des intersections le long des axes structurants et de veiller à préserver la possibilité d'itinéraires alternatifs (maillage viaire), de sorte à faciliter la conduite de travaux sur l'infrastructure routière, à fluidifier le trafic et à limiter les manœuvres de retournement par capillarité.

THEMATIQUE : AGRICULTURE
(Mission Politique Agricole) :

Cette modification n° 4 porte sur une zone du PLU qui n'était déjà plus classée en « A » mais en « 2AU » donc vouée à une urbanisation à court ou moyen terme.
La zone ne comporte que deux parcelles agricoles encore déclarées à la PAC en 2023 pour environ 1,75 ha (BB26 & 29 ; BC17) et deux parcelles probablement en friche d'après les photos aériennes (BB24 & BC15), l'impact sur l'activité agricole est donc minime.

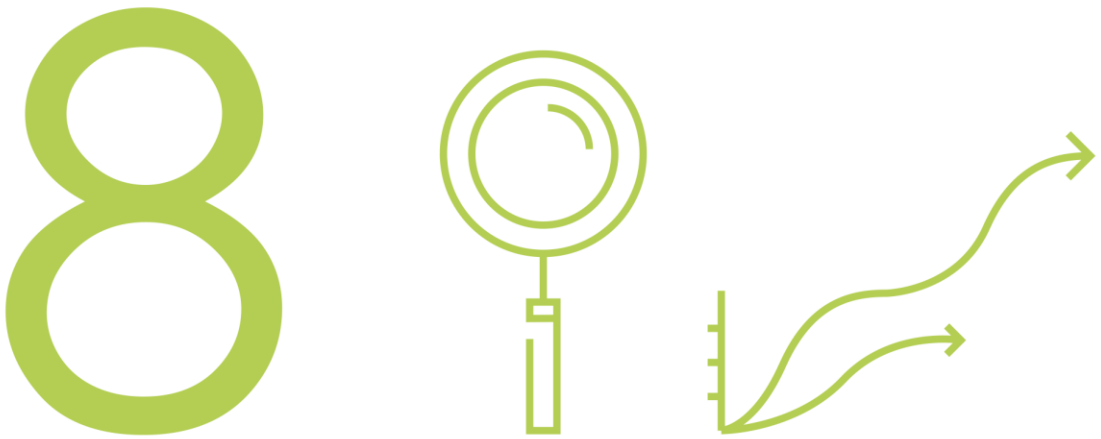
3



Le **Département de Saône-et-Loire n'émet aucune observation particulière** sur le dossier de modification n°4 du PLU de Prissé. Il rappelle toutefois la nécessité de prendre en compte les dispositions du règlement départemental de voirie dans la mise en œuvre des projets concernés.

Chapitre VIII.

Annexes



VIII.A.1. Annexe 1

PRÉFET
DE SAÔNE-
ET-LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité

O: IN
C: VD(ndP)
FG

Direction Départementale des Territoires

REÇU LE
07 MAI 2026
MACONNAIS BEAUJOLAIS AGGLOMERATION

Dominique Meaudre
Instructeur police de l'eau
Service environnement
Unité eau et milieux aquatiques
Tél. : 03 85 21 86 82
ddt-env-ema@saone-et-loire.gouv.fr

Mâcon, le 30 AVR. 2026

Réf : DM/EG/2026/276

Objet : vérification annuelle de la conformité des performances du système de collecte et de la station d'épuration de Prissé

Monsieur le Président,

Conformément à l'article 20 de l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement, vous m'avez transmis le bilan annuel des contrôles de fonctionnement du système d'assainissement cité en objet, au titre de l'année 2025.

Au vu des renseignements fournis et après analyse, je vous informe de la situation de conformité de votre système d'assainissement de Prissé pour l'exercice 2025.

Le système de traitement est considéré comme :

- conforme en équipements ;
- conforme en performances.

Le système de collecte est considéré comme :

- conforme.

Pour la conformité au titre de l'année 2026, je vous informe que le débit de référence pris en compte sera de 1 574 m³/j.

En 2025, 5 jours avec déversement d'effluents non traités ont été constatés au poste des Vernes et 22 jours en entrée de station. Pour un réseau séparatif, cette situation ne devrait pas se produire et pourrait constituer en soi un motif de non-conformité du système de collecte.

Mâconnais Beaujolais Agglomération
67 Esplanade du Breuil CS 20811
71011 Mâcon Cedex

37 boulevard Henri Dunant – CS 80140
71040 MÂCON Cedex
Tél : 03 85 21 28 00

Il demeure par conséquent indispensable que votre communauté d'agglomération poursuive la mise en œuvre des travaux préconisés par le schéma directeur d'assainissement et qu'elle mette à jour ce schéma datant de plus de 10 ans. J'ai noté que cette mise à jour est prévue sur la période 2027-2030.

En complément au schéma directeur d'assainissement, des contrôles de branchements ont été réalisés dans le cadre du diagnostic permanent. La synthèse présentée dans le bilan de fonctionnement indique que des non-conformités détectées les années précédentes n'ont pas été suivies de demande de mise en conformité auprès des abonnés. Je vous invite à effectuer ces démarches en vue d'obtenir la réduction des eaux claires en provenance des branchements.

Je vous rappelle que ce système d'assainissement fait l'objet d'une inscription au plan d'actions opérationnel territorialisé (PAOT) pris en application du programme de mesures du SDAGE 2022-2027. En pratique, cela signifie que l'amélioration de ce système d'assainissement est identifiée comme participant au retour ou au maintien du bon état écologique du cours d'eau récepteur. Cela implique également que les actions d'amélioration que vous avez définies et que vous mettez en œuvre font l'objet d'un suivi régulier de la part du service de police de l'eau et de l'agence de l'eau.

En matière d'autosurveillance, le rapport du contrôle du dispositif d'autosurveillance du système de collecte pour l'année 2026 juge non conforme la mesure du débit surversé au poste de pompage des Vernes. Je vous invite à corriger cette non-conformité dans les meilleurs délais. À défaut, le système de collecte pourrait être considéré comme non conforme au motif d'une autosurveillance insuffisante.

De même, la mesure du débit surversé à ce poste ainsi qu'en entrée de station n'est plus opérationnelle lors des crues de la Petite Grosne. Je vous invite à examiner la possibilité de modifier ces dispositifs pour permettre la mesure en période de crue.

Par ailleurs, le bilan de fonctionnement fait état de la mise à jour de l'analyse des risques de défaillance en 2025. Je vous remercie de me la transmettre.

Il rend également compte d'une opération de dévoiement de canalisation sur une longueur de 120 mètres. Je vous remercie de me communiquer le plan d'ensemble du système de collecte mis à jour.

En dernier lieu, je vous rappelle que le manuel d'autosurveillance du système d'assainissement nécessite une mise à jour, suite à la mise en place du chaulage des boues.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

La cheffe du service environnement



Clémence Meyruey

2 / 2

VIII.A.2. Annexe 2

Mâconnais-Beaujolais Agglomération

67 esplanade du Breuil
CS 20811 - 71011 Mâcon Cedex
03 85 21 07 70
www.mb-agglo.com

M. Pierre Desroches
75 rue de la Mairie
71960 PRISSE

Direction des Cycles de l'eau

Réf. : 2026/DCE/VD/06/278

Dossier suivi par : Véronique Dufêtre, gestionnaire assainissement secteur nord
v.dufetre@mb-agglo.com

Mâcon, le 18 JUIN 2026

Objet : Révision du PLU de Prissé – échéancier des travaux d'assainissement

Monsieur le Maire,

Suite aux réserves formulées par la Direction Départementale des Territoires concernant la modification de votre PLU, relatives à la non-conformité du réseau d'assainissement en 2024, je vous informe que le réseau de la commune de Prissé a bien été déclaré conforme en 2025.

La non-conformité de 2024 est consécutive à un déversement par temps sec au niveau du Poste de relèvement de l'impasse des Vernes, consécutif à un évènement climatique exceptionnel. Des travaux sont d'ailleurs prévus au niveau de ce poste de relèvement. En effet, le génie civil est vieillissant avec la présence de racines et la configuration du site est favorable à l'intrusion de la rivière par le trop-plein en période de crue. Ces travaux sont inscrits au budget de l'Agglomération et la consultation de maîtrise d'œuvre va être lancée prochainement avec l'objectif que ces travaux soient réalisés pour l'été 2027.

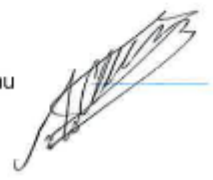
Je vous précise également que le diagnostic permanent initié en décembre 2023 a pour enjeu principal la maîtrise des entrées d'eaux claires parasites. En effet, le réseau de Prissé, pourtant séparatif, en collecte trop. Des campagnes d'inspections et de tests à la fumée ont déjà été réalisées par SUEZ afin d'identifier les raccordements défectueux. MBA a également rendu obligatoire sur son territoire le contrôle de conformité à l'occasion des ventes de biens depuis mai 2023, permettant d'identifier là où il faut intervenir.

Je vous confirme que le réseau et la station d'épuration sont en capacité d'accepter les nouveaux logements prévus dans le cadre de la ZAC des Jyrondelles et que la direction des cycles de l'eau de MBA s'est emparée du problème de gestion des eaux claires, sur le long terme avec le contrôle de la conformité des branchements, et à court terme, par la réhabilitation du Poste des Vernes.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Pour le président et par délégation,
le vice-président en charge de l'Eau
et de l'Assainissement

Hervé Carreau



Page 1 sur 1

Dossier d'approbation

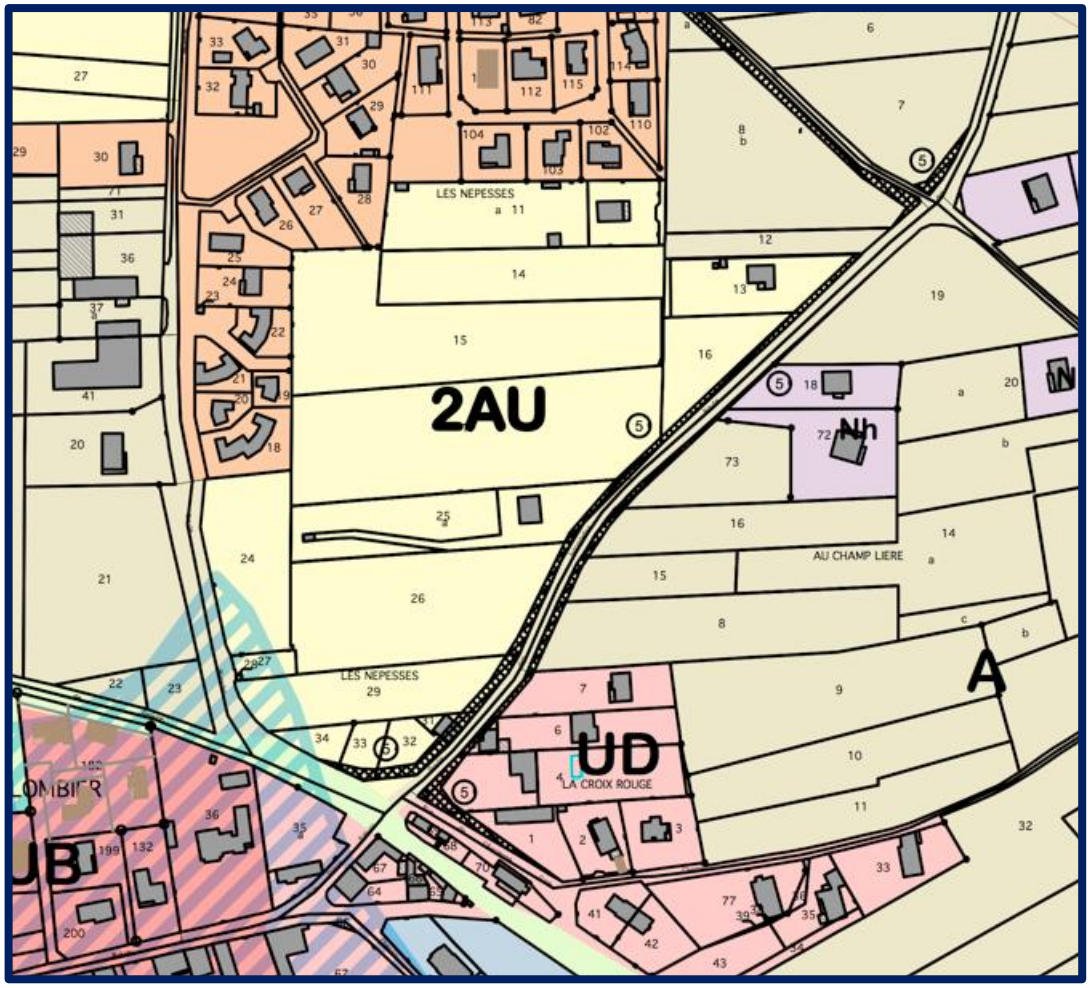
Octobre 2026

Prissé

Modification n°4 du PLU

Prissé

8 – Mémoire en réponse au commissaire enquêteur



MOSAÏQUE ENVIRONNEMENT
Conseil & Expertise

Rédaction : Étienne POULACHON

Cartographie : Étienne POULACHON

Agence Mosaïque Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

Sommaire

Chapitre I. Préambule 1
Chapitre II. Observations du public 5
II.A. Mme. A. BESSON 7
II.A.1. Remarque 7
II.A.2. Réponse apportée 8
II.B. M. SENDRA 9
II.B.1. Remarque 9
II.B.1. Réponse apportée 9
II.C. Mme. TREMEAU et M. DESCHAMPT de l'OPAC71 10
II.C.1. Remarque 10
II.C.2. Réponse apportée 14
II.D. M. PRUDENT Jean-Luc 16
II.D.1. Remarque 16
II.D.2. Réponse apportée 22
II.E. M. AGUILAR 26
II.E.1. Remarque 26
II.E.2. Réponse apportée 28
Chapitre III. Observations du commissaire enquêteur 31
III.A. Commissaire enquêteur 33
III.A.1. Remarque 33
III.A.2. Réponse apportée 33

Chapitre I. **Préambule**

1



Enquête publique

Relative à la modification N°4 du Plan Local d'Urbanisme de Prissé (71960)

****

Du lundi 15 juin au vendredi 17 juillet 2026 à 16h

(arrêté N°26.05.195/847 du maire de Prissé en date du 13 mai 2026)

Préambule :
Le présent procès-verbal des observations résulte de l'obligation qui est faite au commissaire enquêteur, en vertu de l'article R 123 -18 du code de l'environnement, de rencontrer, dans la huitaine suivant la réception du registre, le responsable du projet, plan ou programme pour lui communiquer les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.
Ce responsable disposera alors d'un délai de 15 jours à compter de la remise du document, pour produire ses observations.
Ce procès-verbal comporte en outre des questions du commissaire enquêteur, utiles à la rédaction du rapport final, en lien, ou non, avec les observations du public.

1 – Le contexte

L'enquête publique portait sur le projet de modification N°4 du PLU de Prissé relatif à l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de zone 2AU correspondant à la ZAC des Jyrondelles.

1.1 – La publicité

Conformément à la réglementation, l'avis d'avis d'enquête a été :

- affiché en mairie de Prissé et sur le site de la ZAC
- publié à 2 reprises dans 2 journaux locaux, à savoir Le Journal de Saône et Loire et L'exploitant Agricole
- publié sur le site internet de la commune

1.2 - Composition du dossier soumis à l'enquête

Le dossier d'enquête publique comprenait
- le dossier de modification du PLU arrêté par le conseil municipal (additif au rapport de présentation du PLU, évaluation environnementale et son résumé non technique, règlements écrit et graphique, cahier des OAP)
ainsi que les avis exprimés par :
- la Mission Régionale de l'Autorité environnementale, ainsi que la réponse de la commune
- les Personnes Publiques Associées (PPA) à savoir : Mâconnais Beaujolais Agglomération (MBA) , PETR Mâconnais Sud Bourgogne, Chambre d'Agriculture, Chambre des métiers et Conseil Départemental de Saône et Loire

1.3 – Mise à disposition du dossier d'enquête

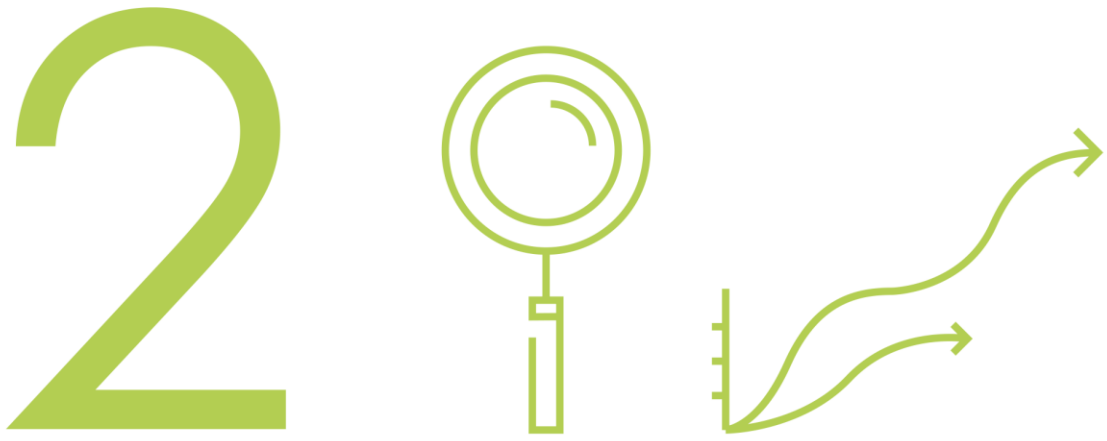
Pendant toute la durée de l'enquête le dossier a été mis à disposition du public en version « papier » à la mairie de Prissé.
Il pouvait également être consulté en version numérique sur le site internet de la commune.

1-4 - Les modalités d'expression du public :

Pendant toute la durée de l'enquête, outre les rencontres avec le commissaire enquêteur, lors de ses

4 permanences tenues les mercredi 17 et lundi 22 juin, les lundi 6 et vendredi 17 juillet à la mairie de Prissé, le public pouvait porter ses observations écrites sur le registre d'enquête à sa disposition à la mairie ou les adresser au commissaire enquêteur par courrier postal au siège de l'enquête ou par courriel à l'adresse enquetepublique@mairie-prisse.fr

Chapitre II.
Observations du public



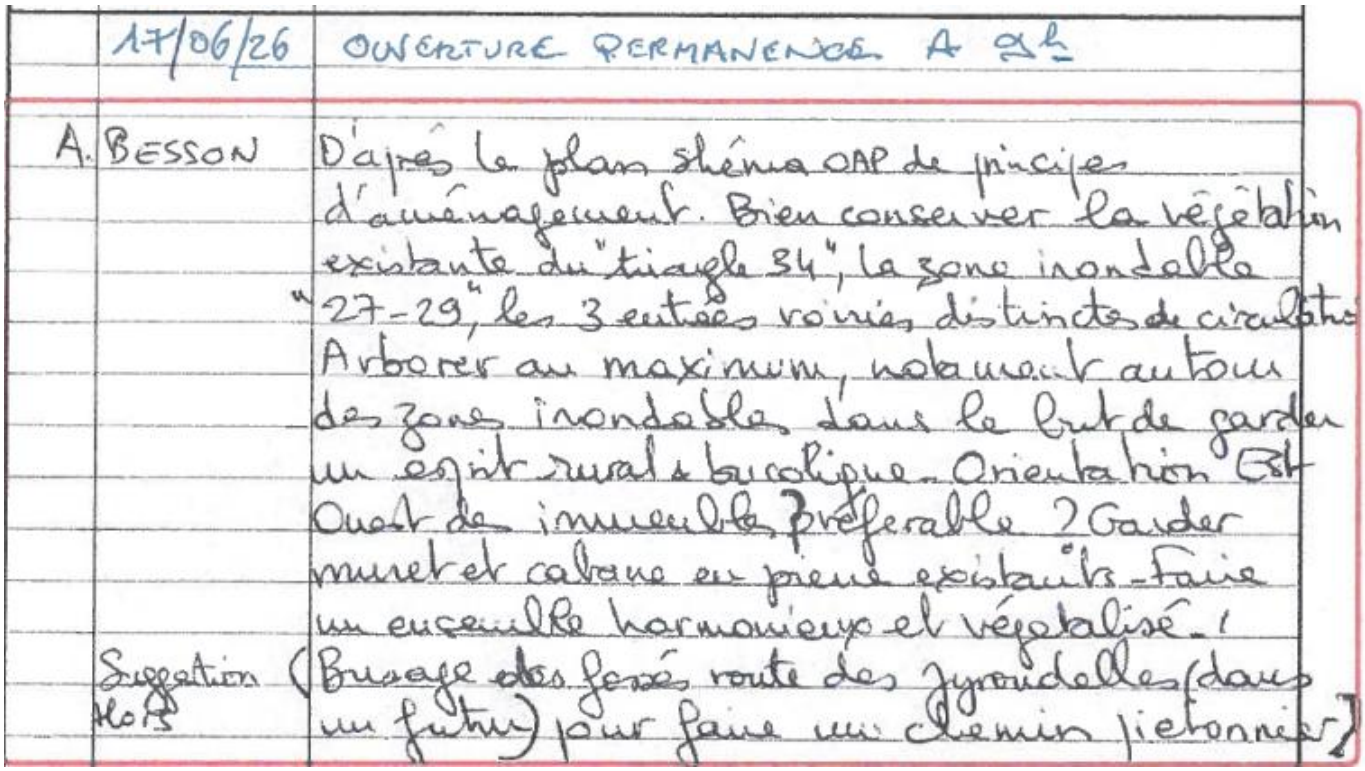
La commune prend acte du constat dressé par le commissaire enquêteur quant à la faible participation du public. Elle rappelle que l'ensemble des modalités de publicité et de mise à disposition du dossier prévues par la réglementation ont été mises en œuvre, permettant à chacun de consulter le dossier et de formuler ses observations.

Le présent chapitre apporte une réponse à chacune des observations et demandes formulées par le public au cours de l'enquête.

II.A. MME. A. BESSON

II.A.1. Remarque

2.1 – Mme A. BESSON qui habite à proximité de la ZAC est venue rencontrer le commissaire enquêteur lors de la permanence du 17 juin pour prendre connaissance du projet et en particulier du plan des principes d'aménagement de l'OAP.
Elle n'est pas opposée au projet, mais elle demande qu'il soit très arboré, que les coulées vertes prévues soient effectivement réalisées et souhaite que les murets et cabane en pierre existants soient conservés.
Enfin, elle suggère le busage des fossés de la route des Jyrondelles pour assurer un passage piétonnier.
Elle a déposé ses observations sur le registre d'enquête (voir ci-joint)



	17/06/26	OUVERTURE PERMANENCE A 9h
A.	BESSON	D'après le plan schéma OAP de principes d'aménagement. Bien conserver la végétation existante du "triangle 34", la zone inondable "27-29", les 3 entrées voiries distinctes de circulation. Arborer au maximum, notamment autour des zones inondable, dans le but de garder un esprit rural & bucolique. Orientation Est Ouest de immeuble préférable ? Garder muret et cabane en pierre existants. Faire un ensemble harmonieux et végétalisé. !
	Suggestion Hors	(Busage des fossés route des Jyrondelles (dans un futur) pour faire un chemin piétonnier)

II.A.2. Réponse apportée

a Sur la demande d'un aménagement très arboré et sur la réalisation effective des coulées vertes

La commune partage pleinement cette préoccupation, qui constitue l'un des axes structurants de l'OAP dans sa version finale. Le projet initial a d'ailleurs été révisé, dans le cadre de la séquence Éviter-Réduire-Compenser conduite lors de l'évaluation environnementale, précisément pour renforcer la place du végétal et la fonctionnalité écologique du site avec la préservation des zones humides notamment.

À ce titre, l'OAP conserve la coulée verte comme élément fort du projet : identifiée au schéma de principes, elle traverse le secteur sur sa façade Ouest avec une zone non aedificandi pour préserver les éléments de végétation existants, la source ainsi que la continuité humide. Cette orientation ne relève pas d'une simple intention : l'OAP, opposable aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, impose sa traduction dans le projet d'aménagement. L'OAP prévoit par ailleurs plusieurs prescriptions concourant à un aménagement fortement végétalisé : la mise en place d'un coefficient de pleine terre minimal de 20 % à l'échelle de l'opération, l'obligation de planter un arbre pour deux places de stationnement visiteurs et un arbre de moyenne ou haute tige par tranche de 200 m² pour les secteurs privatifs, la végétalisation des espaces collectifs et le traitement des limites séparatives par des haies vives d'essences mélangées.

b Sur la conservation des murets et cabanes en pierre existants

Cette demande recoupe directement l'un des enjeux patrimoniaux identifiés lors de l'évaluation environnementale. Les murets en pierre sèche présents sur le site ont été repérés comme éléments de patrimoine vernaculaire à préserver. L'OAP prévoit à ce titre qu'ils seront majoritairement conservés, seule la possibilité d'aménager les accès au secteur étant réservée. Le schéma de principes localise d'ailleurs les murs en pierre sèche à conserver. La commune confirme donc que cette orientation figure au dossier et que les murets en pierre sèche seront bien préservés.

S'agissant en revanche de la cabane en pierre évoquée par Mme Besson, les inventaires de terrain conduits dans le cadre de l'évaluation environnementale n'ont pas relevé la présence d'un tel ouvrage sur le périmètre de l'opération.

c Sur la suggestion de busage des fossés de la route des Jyrondelles pour créer un passage piétonnier

La commune entend cette suggestion, qui vise à améliorer les continuités piétonnes aux abords de l'opération, objectif qu'elle partage.

Elle précise à ce titre que des busages seront effectivement réalisés au droit des accès du site, sur la façade Ouest (route Blanche) ainsi que sur les façades Est et Sud-Est (route des Jyrondelles). Ces ouvrages permettront à la fois la circulation automobile et la circulation piétonne au niveau des points d'entrée dans l'opération, répondant ainsi en partie à la préoccupation exprimée par Mme Besson.

La commune appelle toutefois plusieurs réserves quant à un busage étendu à l'ensemble du linéaire de la route des Jyrondelles pour la création d'un cheminement piéton.

D'une part, la gestion des eaux pluviales constitue un enjeu sensible sur ce secteur, marqué par une topographie en pente vers l'Ouest, la présence d'habitations en contrebas et une sensibilité au

ruissellement de versant. Le parti d'aménagement repose sur une gestion à ciel ouvert et une régulation des écoulements ; le busage d'un linéaire continu de fossés, qui réduit les capacités d'écoulement et de tamponnement, apparaît de nature à compromettre cet équilibre hydraulique.

D'autre part, un tel busage sur l'ensemble du linéaire de la Route des Jyrondelles impliquerait la destruction des murs en pierre sèche qui bordent la voie. Ces ouvrages constituent un élément du patrimoine bâti communal, témoin des savoir-faire vernaculaires et de l'identité paysagère du secteur, que la commune entend préserver. Leur suppression au profit d'un aménagement continu ne saurait être envisagée sans une évaluation préalable de leur valeur patrimoniale.

d Conclusion

L'observation de Mme Besson conforte les orientations du projet en matière d'intégration paysagère, de préservation du patrimoine et de développement des liaisons douces. Les demandes relatives au caractère arboré de l'opération, à la réalisation des coulées vertes et à la conservation des murets sont d'ores et déjà prises en compte dans l'OAP. La suggestion de busage sera pour sa part expertisée au stade opérationnel, sous réserve de sa compatibilité avec les impératifs de gestion des eaux pluviales.

II.B. M. SENDRA

II.B.1. Remarque

2.2 – M SENDRA qui habite le long de la route des Jyrondelles en face de la ZAC est venu le 6 juillet pour prendre connaissance du projet. Il n'y est pas opposé et n'a pas formulé d'observations.

II.B.1. Réponse apportée

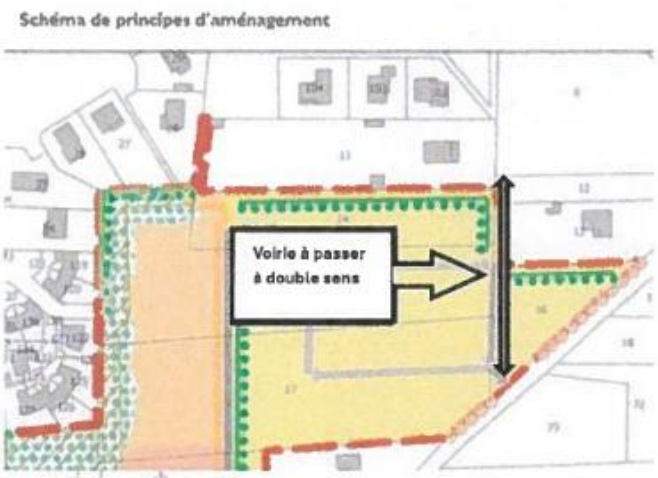
M. Sendra, riverain de la route des Jyrondelles, est venu prendre connaissance du projet lors de la permanence du 6 juillet. Sa venue relevait d'une simple demande d'information : il n'a exprimé aucune opposition au projet ni formulé d'observation. Cette contribution n'appelle donc pas de réponse particulière de la part de la commune, qui prend acte de l'intérêt porté au dossier.

II.C.MME. TREMEAU ET M. DESCHAMPT DE L'OPAC71

II.C.1. Remarque

2.3 – Mme TREMEAU et M DESCHAMPT de l'OPAC71 sont venus à la permanence du 6 juillet pour exprimer leur satisfaction de l'évolution positive du dossier et pour faire les 3 remarques suivantes :

2.3.1 – Voirie à l'est du projet :
Le schéma de principe d'aménagement de l'OAP présente cette voie à sens unique
or elle existe déjà et fonctionne à double sens pour desservir les parcelles au nord et principalement la parcelle 11.
Utilisée notamment par des engins agricoles, les représentants de l'OPAC préconisent de lui conserver son double sens de circulation pour éviter des allongements de parcours à ses utilisateurs actuels.



2.3.2 – Phasage des constructions :
L'OPAC propose un phasage des constructions
Avec un rythme de 10 logements en moyenne par an, étalés sur la période 2026-2032.

- phase 1 : 33 logements collectifs et 6 individuels
- phase 2 : 14 logements individuels
- phase 3 : 5 logements individuels
- phase 4 : 8 logements intermédiaires groupés et 4 logements individuels
- p,hase 5 : aire de jeux,

en précisant que les phases 2 à 5 peuvent être permutées.



2.3.3 – Hauteur de plancher des constructions en zone inondable :
L'OPAC propose une modification de l'article 2 du règlement en reportant le calcul de surélévation à l'étude « Loi sur l'eau » de la ZAC plutôt qu'à une étude hydraulique et topographique à l'échelle de chaque projet.

Secretariat Mairie Prisse

De: Serge DESCHAMPT <serge.deschampt@opacsaoneetloire.fr>
Envoyé: mardi 7 juillet 2026 16:06
À: Enquête Publique
Cc: Benedicte TREMEAU
Objet: Observations sur la modification n°4 du PLU de Prissé
Pièces jointes: Mémoire OPAC Saône et Loire dossier enquête publique PLU Prissé.pdf

Indicateur de suivi: Assurer un suivi
État de l'indicateur: Avec indicateur

Catégories: IMPRIME

Monsieur le Maire,
Nous tenons à remercier le commissaire enquêteur Monsieur Longin pour son bon accueil hier ainsi que pour la qualité des échanges qui ont permis de recontextualiser l'opération de la ZAC des Jyrondelles dont nous sommes concessionnaires pour la commune de Prissé.
Nous remercions aussi la commune de Prissé pour son écoute et la manière constructive d'aborder les questions soulevées par la modification du PLU.

En effet, ce projet de modification du PLU a fait l'objet d'une concertation fructueuse avec votre commune, les PPA et le bureau d'études chargé de l'élaboration des documents du PLU.
Il est dans un état quasi définitif qui convient aux objectifs de l'opération d'aménagement de la ZAC des Jyrondelles. Il résulte d'une évolution positive consécutive aux différentes études environnementales et aux remarques des PPA.

Nous vous faisons parvenir un mémoire récapitulant les demandes exprimées hier pendant la permanence.
Elles concernent :
- un point de l'OAP concernant les sens de circulation d'une portion de voirie,
- un complément par rapport à la proposition de phasage des constructions,
- une remarque sur le règlement et les hauteurs de planchers des bâtiments.

Ces deux derniers points sont évoqués comme possibles évolutions du document dans la réponse de votre commune aux avis des PPA et nous semblent essentiels pour assurer une bonne fin à l'aménagement de la ZAC.

Je vous prie, d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

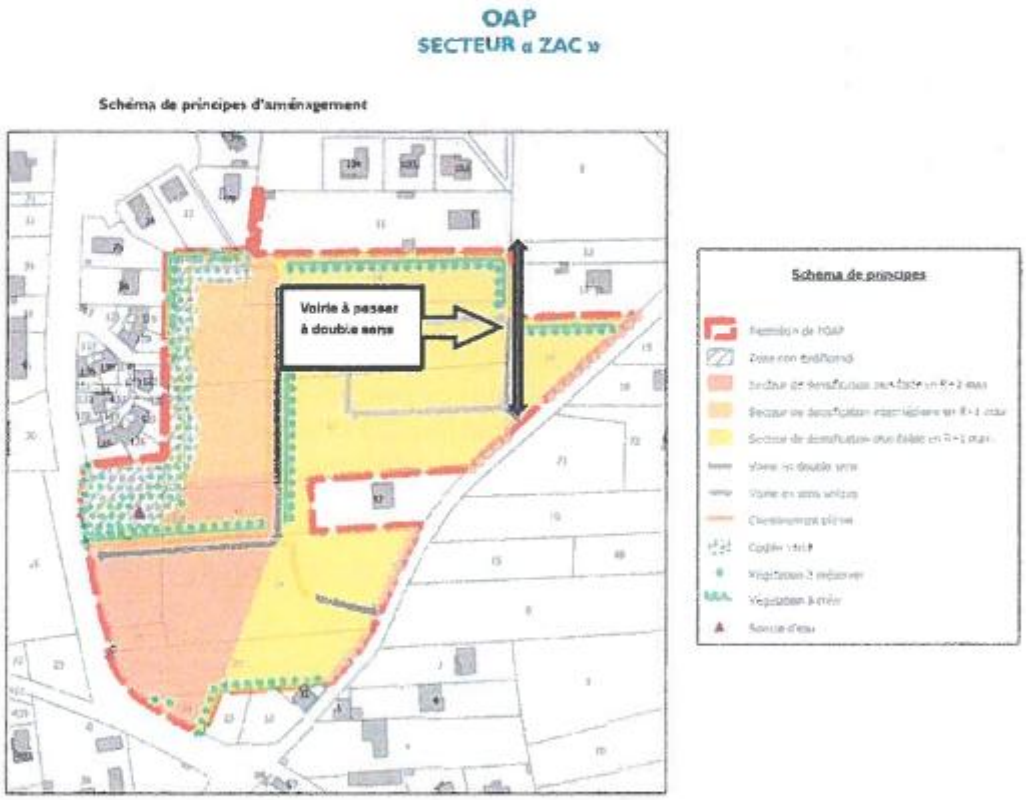
⌂ OPAC Saône-et-Loire
Serge Deschampt
Leader Aménagement • Direction Développement et Patrimoine
06 14 26 30 16

99, boulevard Henri Dunant • CS 41409 • 71009 Mâcon cedex
Suivez-nous sur Linkedin

Mémoire OPAC Saône et Loire concernant le dossier d'enquête publique de modification n°4 du PLU de Prissé

1)Observation sur l'OAP

La voirie située à l'Est du projet devrait être à double sens permettant ainsi aux engins agricoles de transiter plus directement dans la ZAC en direction et au retour de leurs terrains exploités évitant ainsi un parcours plus long respectant le sens unique.



2) Phasage des constructions

Nous avons proposé un phasage de construction des infrastructures correspondant à notre plan d'investissement.

Il est souhaitable que le rythme de construction proposé de 10 logements en moyenne par an s'étale sur la période 2026/2032 et permette le lancement d'opérations d'une trentaine de logements en phase 1 notamment. Les temps de construction de commercialisation donneront ce lissage sur la durée.

La répartition indicative des phases est la suivante :

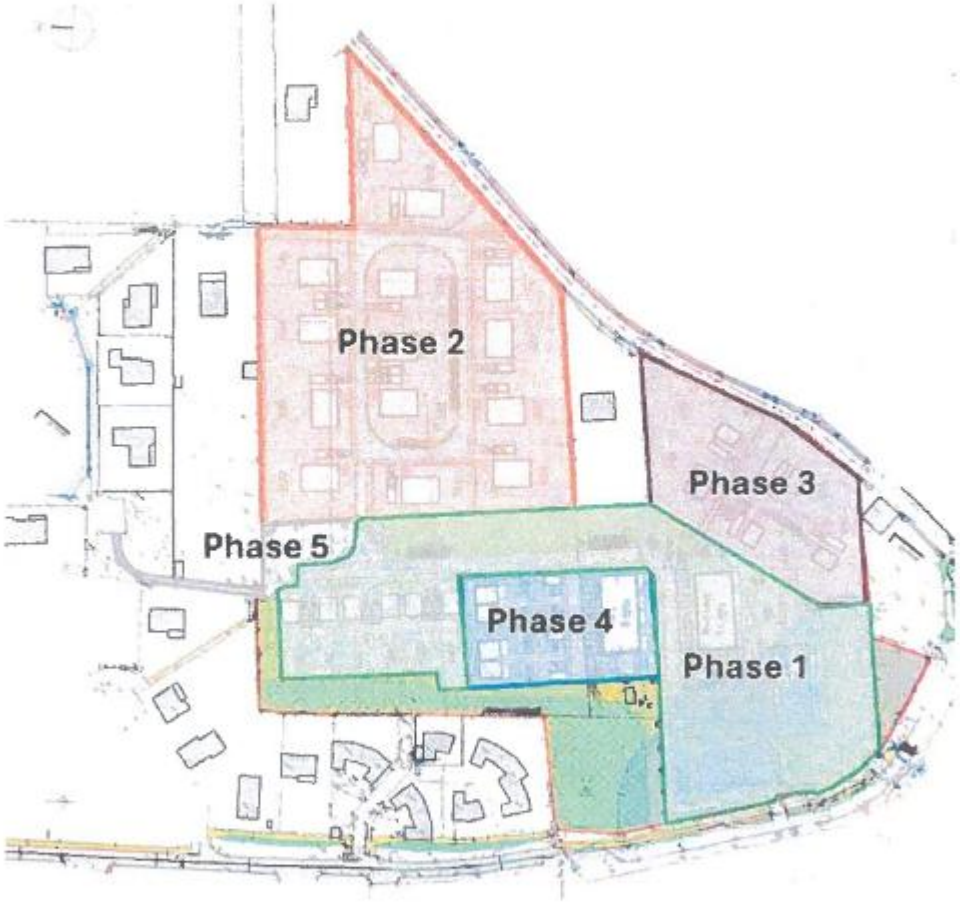
Phase 1 : 33 logements collectifs et 6 logements individuels en accession

Phase 2 : 14 logements individuels

Phase 3 : 5 logements individuels

Phase 4 :8 logements intermédiaires groupés et 4 logements individuels

Phase 5 : aire de jeux



Les phases 2, 3, 4 et 5 ne sont pas réalisées forcément dans l'ordre ordinal et peuvent être permutées.

3) Hauteur de plancher des constructions dans la zone inondable

Il est prévu que chaque projet devra démontrer sa capacité à se situer hors crue par le biais d'une étude hydraulique.

La rédaction proposée de l'article 2 du règlement relative à ce point

-"La hauteur des constructions peut être majorée dans la limite de 1m dans le cas où une surélévation des planchers serait rendue nécessaire pour protéger le bâtiment du risque d'inondation. En l'absence de PPRI, la hauteur de cette surélévation sera calculée à partir d'une étude hydraulique et topographique à l'échelle de chaque projet »-

pourrait être changée pour donner une cohérence d'ensemble et devenir :

"La hauteur des constructions peut être majorée dans la limite de 1m dans le cas où une surélévation des planchers serait rendue nécessaire pour protéger le bâtiment du risque d'inondation. En l'absence de PPRI, la hauteur de cette surélévation sera déterminée par l'étude Loi sur l'eau » de la ZAC que chaque projet devra respecter. »

II.C.2. Réponse apportée

La commune prend acte avec satisfaction de l'accueil favorable réservé par les représentants du concessionnaire à l'évolution du dossier. Elle apporte les réponses suivantes aux trois remarques formulées.

a Sur la voirie à l'Est du projet

Les représentants de l'OPAC relèvent que la voie desservant les parcelles au Nord, et principalement la parcelle 11, figure au schéma de principes de l'OAP en sens unique, alors qu'elle existe déjà, fonctionne à double sens et est notamment empruntée par des engins agricoles. Ils préconisent de conserver son double sens afin d'éviter des allongements de parcours à ses utilisateurs actuels.

La commune entend cette demande, qui repose sur un usage existant et sur la desserte d'exploitations agricoles. Elle relève par ailleurs que le schéma de principes de l'OAP fixe des orientations dans un rapport de compatibilité, et non des prescriptions strictes de sens de circulation. Afin de lever toute ambiguïté et de tenir compte du fonctionnement effectif de cette voie, la mention du sens de circulation sera adaptée sur le schéma de principes de l'OAP pour permettre le maintien du double sens sur ce tronçon. Cette adaptation, qui ne remet en cause ni l'économie générale du projet ni les autres orientations de l'OAP, va dans le sens d'un meilleur fonctionnement de la desserte.

b Sur le phasage des constructions

L'OPAC propose un phasage des constructions sur la période 2026-2032, au rythme moyen de 10 logements par an, en cinq phases, en précisant que les phases 2 à 5 peuvent être permutées.

La commune prend acte de cette proposition, qui traduit une programmation opérationnelle cohérente avec la temporalité de l'opération et avec les objectifs de production de logements exposés au dossier.

Afin d'échelonner la production de logements dans le temps et de maîtriser le rythme de développement de la commune, un phasage de production sera inscrit au sein de l'OAP, de l'ordre de 10 logements par an en moyenne. Cette orientation permet d'inscrire l'opération dans une

temporalité progressive, cohérente avec les capacités d'accueil des équipements communaux et avec les objectifs des documents supra-communaux.

En revanche, la commune maintient le choix de ne pas figer de phasage spatial, c'est-à-dire de ne pas prescrire l'ordre dans lequel les différents secteurs seront aménagés. Compte tenu de l'incertitude quant à la localisation des premiers aménagements, qui se feront de manière opportuniste au fil de l'acquisition et de la commercialisation des terrains, l'OAP n'imposera pas de séquencement géographique. Cette souplesse, cohérente avec la faculté de permutation des phases évoquée par l'OPAC lui-même, rejoint la demande du concessionnaire tout en permettant d'adapter le déroulement de l'opération aux réalités de sa commercialisation. La maîtrise de l'aménagement demeure par ailleurs assurée dans le cadre de la concession de ZAC et de son bilan annuel obligatoire.

c Sur la hauteur de plancher des constructions en zone inondable

L'OPAC propose de modifier une mention du règlement en reportant le calcul de la surélévation des planchers à l'étude « Loi sur l'eau » de la ZAC, plutôt qu'à une étude hydraulique et topographique conduite à l'échelle de chaque projet.

La commune ne retiendra pas cette demande. Cette disposition, directement liée à la sécurité des personnes et des biens au regard du risque d'inondation, a en effet déjà fait l'objet d'un traitement spécifique dans le cadre de la présente procédure. En réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), et en concertation avec la collectivité, la rédaction suivante a été retenue puis portée à la connaissance du public au cours de l'enquête :

« La hauteur des constructions peut être majorée dans la limite de 1 m dans le cas où une surélévation des planchers serait rendue nécessaire pour protéger le bâtiment du risque d'inondation. En l'absence de PPRI, la hauteur de cette surélévation sera calculée à partir d'une étude hydraulique et topographique à l'échelle de chaque projet. »

Cette rédaction garantit une appréciation du risque au plus près de la réalité de chaque implantation, en l'absence de Plan de Prévention du Risque Inondation sur le secteur. Elle ménage par ailleurs une souplesse pour les projets non concernés : l'étude hydraulique et topographique n'est requise que dans le cas où une surélévation des planchers est rendue nécessaire pour se protéger du risque d'inondation. En l'absence d'un tel risque sur l'emprise du projet, aucune étude n'est exigée pour le calcul d'une surélévation, ce qui évite d'imposer une contrainte inutile aux constructions situées hors des secteurs exposés.

Reporter ce calcul à la seule étude « Loi sur l'eau » de la ZAC reviendrait à l'inverse à substituer une étude d'ensemble à cette vérification individualisée, ce qui n'offrirait pas le même niveau de précision ni la même sécurité juridique dans l'instruction des autorisations d'urbanisme.

La commune, qui a élaboré cette disposition en réponse à la demande de l'autorité environnementale et en a informé le public, entend en conséquence maintenir la rédaction ainsi retenue.

II.D. M. PRUDENT JEAN-LUC

La commune remercie M. Prudent de sa contribution détaillée et prend acte de ce qu'elle n'exprime pas d'opposition formelle au projet, mais des demandes de clarification et d'ajustement. Elle répond ci-après à chacun des points soulevés.

II.D.1. Remarque

2.4 – M PRUDENT Jean Luc, habitant du lotissement du Mont de Milly, et proche riverain de la ZAC est venu me rencontrer le 6 juillet. Il a exprimé plusieurs observations qu'il dit partagées par plusieurs habitants de la commune, qui n'ont toutefois pas souhaité venir en faire part au commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique. Elles concernent :

- **L'impact environnemental** sur un milieu particulièrement favorable à la biodiversité avec des haies, des arbres qui accueillent de nombreuses espèces d'oiseaux (moineaux, mésanges, chardonnerets, rouge-gorges, ... et une zone humide qui abrite tritons palmés et grenouilles vertes.
- **Les infrastructures routières** et la sécurité des déplacements avec une augmentation des trafics générée par les 140 véhicules supplémentaires de la ZAC.
  Il pense que les caractéristiques de la route des Jyrondelles (étroite avec des fossés profonds) sont déjà insuffisantes pour le trafic actuel composé de nombreux PL (à destination de la Cave ou de l'usine de la Boisserolle) et d'engins agricoles, et que le projet y rendra la circulation encore plus difficile.
  Il attire également l'attention sur les carrefours de la route Blanche et de la route des Jyrondelles avec la RD17 « connus par la DDT pour leur dangerosité ».
- **La coulée verte** entre la future ZAC et le lotissement de Milly lui paraît inopportune car elle favoriserait les cheminements de personnes malintentionnées et présenterait des coûts supplémentaires pour la commune
- **La sécurité des lotissements et prévention de la délinquance**. Il estime que l'étude du projet devrait prendre en compte la prévention des cambriolages dans la conception des cheminements, l'éclairage public, la visibilité des espaces et les dispositifs susceptibles de contribuer à la protection des habitants.
- **Infrastructures et équipements de la commune**. Avec une augmentation qu'il estime à 180 habitants, il s'interroge sur la capacité des réseaux (eau, assainissement, électricité, télécommunication, ...) comme celles des équipements communaux (scolaires et sportifs) à y répondre.
- **Préservation du paysage et du cadre de vie**. Il s'inquiète de la préservation des vues sur le mont Pouilly et les 2 roches et demande que le projet fasse l'objet d'une étude d'insertion paysagère soignée.
- **Parcelles en appellation St Véran** : il rapporte l'interrogation de plusieurs viticulteurs sur la possibilité d'implanter des habitations sur une parcelle située dans le périmètre d'AOP St Véran.
- **En conclusion**, en se référant aux préoccupations de nombreux habitants qui « n'ont pas osé s'exprimer », il ne présente pas d'opposition formelle au projet mais demande des clarifications et ajustements et il regrette qu'aucune concertation préalable à l'enquête publique n'ait eu lieu pour enrichir le projet.

Il a adressé un courrier très détaillé en date du 13 juillet, joint en annexe au présent PV.

REÇU le :
16 JUIL. 2026
MAIRIE DE PRISSÉ 71960

Jean-Luc PRUDENT
13 Lotissement du Mont de Milly
71960 PRISSE
tél:06 10 82 70 26
Courriel : jeanluc.prudent71@gmail.com

Prissé, le 13 juillet 2026

Monsieur le Commissaire enquêteur
Préfecture de Saône et Loire
71000 MACON

OBJET : Enquête publique aménagement de la ZAC des Jyrondelles.

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Pour faire suite à notre entretien du 6 juillet 2026, et conformément à votre invitation, j'ai l'honneur de vous transmettre par le présent courrier les observations, les interrogations et les réflexions que m'inspire le projet de création de la ZAC des Jyrondelles à Prissé.

Ces observations sont le fruit de mes propres constats. Elles reprennent également certaines préoccupations qui m'ont été exprimées par plusieurs habitants de la commune, lesquels ne souhaitent pas, pour diverses raisons, s'exprimer directement dans le cadre de la présente enquête publique.

1. Impact environnemental

Le secteur concerné comprend actuellement des haies, des arbres ainsi qu'une zone humide qui constituent un milieu naturel particulièrement favorable à la biodiversité.

La réalisation de ce projet, comprenant des maisons individuelles, des logements sociaux collectifs et d'autres aménagements, entraînera inévitablement l'arrachage d'une partie des haies, l'abattage d'arbres et une artificialisation des sols qui aura également des conséquences sur la zone humide.

Notre territoire est situé au cœur d'une région viticole où les haies ont, au fil des décennies, presque totalement disparu. Les traitements phytosanitaires réalisés dans les vignes, notamment ceux destinés à lutter contre la flavescence dorée, ont déjà eu des conséquences importantes sur la faune sauvage et les insectes. Les espaces naturels encore préservés deviennent donc essentiels au maintien de la biodiversité.

Le site accueille de nombreuses espèces d'oiseaux, parmi lesquelles des moineaux, mésanges, chardonnerets, rouges-gorges, serins, pics verts et huppes fasciées. Des chauves-souris y sont également régulièrement observées.

En 2025, nous avons constaté la présence d'une couvée de faisans. Au début de cette année, un couple de perdrix rouges s'est installé sur le secteur.

Par ailleurs, en raison de sa proximité avec la réserve de chasse, ce terrain constitue un lieu privilégié de reproduction pour les lièvres. Au printemps dernier, nous avons pu y recenser sept individus, ce qui témoigne de la richesse écologique de cet espace.

Même si certains arbres devaient être conservés, l'urbanisation de cette zone entraînera inévitablement une forte dégradation de ces habitats naturels et la disparition progressive de nombreuses espèces qui y trouvent aujourd'hui refuge.

Cette situation apparaît d'autant plus paradoxale que le monde agricole est désormais soumis à des restrictions importantes concernant l'arrachage des haies, tandis que les pouvoirs publics encouragent financièrement leur plantation afin de restaurer les continuités écologiques. Il serait regrettable que ces efforts soient contredits par la disparition d'un espace naturel présentant un réel intérêt écologique.

Il me semblerait donc souhaitable de revoir le projet en réduisant le nombre de constructions prévues, afin de préserver une part plus importante de ce milieu naturel et de maintenir un biotope favorable à la faune et à la flore.

Enfin, la zone humide mérite une attention toute particulière. Elle abrite notamment des tritons palmés (mâles et femelles) ainsi que des grenouilles vertes. Ces espèces dépendent directement de ce milieu pour leur reproduction et leur survie. Je crains que les travaux d'aménagement et l'urbanisation ne conduisent, à terme, à la disparition définitive de cette zone humide et des espèces qui y sont associées.

Au-delà de la préservation de la biodiversité, ce projet devrait également s'inscrire dans une véritable démarche d'adaptation au changement climatique.

Les épisodes de canicule se multiplient et deviennent de plus en plus intenses. Dans ce contexte, les espaces naturels existants, les arbres de haute tige, les haies et les zones humides jouent un rôle essentiel dans la régulation de la température, la création d'îlots de fraîcheur, le stockage du carbone, l'infiltration des eaux de pluie et le maintien de la biodiversité.

L'urbanisation de ce secteur, si elle conduit à une artificialisation importante des sols et à la suppression d'une partie de ces éléments naturels, risque d'accentuer les effets des fortes chaleurs ressentis par les futurs habitants. À l'inverse, la conservation d'un patrimoine arboré conséquent et d'espaces verts continus constitue aujourd'hui une nécessité reconnue pour adapter nos communes aux conséquences du changement climatique.

Il me semblerait donc souhaitable que le projet privilégie davantage la préservation des arbres existants, des haies et de la zone humide, tout en limitant l'emprise des constructions. La création de nouveaux espaces arborés est indispensable,

Le développement de la commune est légitime, mais il ne devrait pas avoir pour seul objectif d'accroître le nombre de logements. Il devrait également répondre aux enjeux environnementaux actuels en conciliant urbanisation, qualité de vie, préservation des espaces naturels et adaptation au réchauffement climatique, dans l'intérêt des générations présentes et futures.

2. Infrastructures routières et sécurité des déplacements

La future ZAC des Jyrondelles sera principalement desservie par la route des Jyrondelles. Or, cette voie présente déjà plusieurs contraintes qui méritent d'être prises en compte avant toute urbanisation.

Il s'agit d'une chaussée relativement étroite, bordée par un fossé profond dont la signalisation et la protection apparaissent insuffisantes à certains endroits. Le croisement de deux véhicules y est déjà délicat, notamment lorsque l'un d'eux est un poids lourd ou un engin agricole.

Cette route est quotidiennement empruntée par de nombreux poids lourds desservant la cave coopérative et l'usine de la Boisserolle. Elle supporte également un trafic important d'engins viticoles, particulièrement lors des travaux de la vigne et pendant les vendanges, période durant laquelle les tracteurs et remorques transportant le raisin vers la cave coopérative se succèdent.

Le projet prévoit la réalisation d'environ 70 logements. Il est donc raisonnable d'estimer que cette nouvelle urbanisation générera au minimum 140 véhicules, voire davantage, de nombreux ménages possédant deux ou trois véhicules. Les futurs habitants effectueront plusieurs déplacements quotidiens pour rejoindre leur lieu de travail, accompagner leurs enfants, faire leurs courses ou accéder aux différents services de l'agglomération mâconnaise.

Cette augmentation importante de la circulation viendra s'ajouter au trafic existant et rendra les conditions de circulation encore plus difficiles sur une voie qui présente déjà des contraintes importantes. Il apparaît donc indispensable de prévoir un élargissement de la route des Jyrondelles ainsi que des aménagements de sécurisation adaptés avant la réalisation du projet.

Je souhaite également attirer l'attention sur les carrefours de la route des Jyrondelles et de la route Blanche avec la RD 17. Ces intersections sont déjà connues par la DDT pour leur dangerosité en raison de l'intensité de la circulation sur cette route départementale et des difficultés d'insertion des véhicules.

L'arrivée de plusieurs dizaines de nouveaux foyers entraînera une augmentation sensible des mouvements de circulation à ces carrefours, les futurs habitants les empruntant plusieurs fois par jour pour leurs déplacements professionnels et personnels. Sans aménagement spécifique, cette augmentation du trafic risque d'accroître encore le risque d'accidents.

Au regard de ces éléments, il me paraît indispensable que le projet soit accompagné d'une étude approfondie des conditions de circulation et de sécurité routière. Les aménagements nécessaires de la route des Jyrondelles et des carrefours avec la RD 17 devraient être réalisés préalablement à toute urbanisation, afin de garantir la sécurité des riverains, des futurs habitants, des usagers de la route et des professionnels agricoles.

3. Coulées vertes

La création d'une liaison verte entre la future ZAC des Jyrondelles et le lotissement de Milly me paraît inopportune.

En effet, ce quartier dispose déjà de plusieurs cheminements permettant de rejoindre le lotissement de Milly. Une liaison existe au nord, au niveau des parcelles 11 et 08, ainsi qu'au sud-ouest, via les parcelles 27 et 28 en direction du lotissement des Népesses. Dès lors, la création d'une nouvelle coulée verte ne me paraît pas répondre à un réel besoin en matière de déplacements doux.

Par ailleurs, la réalisation de cet aménagement entraînera des coûts supplémentaires pour la commune, tant en matière d'investissement que d'entretien (espaces verts, élagage, nettoyage, éclairage éventuel, entretien des cheminements, etc.)

4. Sécurité des lotissements et prévention de la délinquance

La création de nouvelles liaisons piétonnes et de coulées vertes entre les différents lotissements soulève également des interrogations en matière de sécurité publique.

Ces cheminements, lorsqu'ils relient plusieurs quartiers tout en étant relativement dissimulés des habitations et de la voie publique, peuvent faciliter les déplacements de personnes mal intentionnées à l'abri des regards. Ils permettent de circuler d'un lotissement à un autre sans emprunter les voies principales.

Cette préoccupation repose sur des faits que j'ai personnellement constatés. Dans notre lotissement et les quartiers voisins, au moins dix-huit cambriolages ou tentatives de cambriolage ont été recensés au cours des dernières années, dont deux à mon propre domicile. À plusieurs reprises, il est apparu que les auteurs avaient utilisé ces cheminements pour accéder aux habitations ou quitter les lieux. Faits confirmés par les gendarmes lors des constatations.

J'ai également été amené à solliciter la gendarmerie à plusieurs reprises à la suite de ces faits. Ces échanges m'ont conforté dans l'idée que la conception des espaces publics et des liaisons piétonnes constitue un élément important de la prévention de la délinquance.

La commune de Prissé souhaite légitimement accueillir de nouveaux habitants. Toutefois, cette augmentation de la population doit impérativement s'accompagner de mesures destinées à garantir leur sécurité ainsi que celle des habitants déjà installés.

À cet égard, je constate que de nombreuses communes voisines ont choisi de mettre en place un dispositif de « **Voisins Vigilants et Solidaires** » et de développer la vidéoprotection afin de renforcer la prévention des cambriolages et d'améliorer la tranquillité publique. À ma connaissance, la commune de Prissé n'a pas engagé de démarche comparable.

Sans préjuger des choix qui relèvent du conseil municipal, il me paraît indispensable que les questions de sécurité soient intégrées à la réflexion préalable à la création de cette ZAC. L'étude du projet devrait ainsi prendre en compte la prévention des cambriolages, la conception des cheminements, l'éclairage public, la visibilité des espaces, ainsi que les dispositifs susceptibles de contribuer à la protection des habitants.

La réussite d'un projet d'urbanisation ne se mesure pas uniquement au nombre de logements créés. Elle dépend également de la qualité du cadre de vie offert aux futurs résidents, dont la sécurité constitue un élément essentiel.

5. Infrastructures et équipements de la commune

La création d'environ 70 logements entraînera une augmentation sensible de la population de la commune qui pourrait être évaluée à 180 personnes Cette évolution soulève des interrogations quant à la capacité des infrastructures et des équipements publics à répondre aux besoins des futurs habitants.

Il conviendrait notamment de s'assurer que les réseaux d'eau potable, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, d'électricité et de télécommunications sont correctement dimensionnés pour accueillir cette nouvelle urbanisation.

Il apparaît également nécessaire d'évaluer les conséquences du projet sur les équipements communaux, tels que les établissements scolaires, le ramassage scolaire les services périscolaires, les équipements sportifs et associatifs, ainsi que les services destinés à la population.

Par ailleurs, l'augmentation du nombre d'habitants entraînera inévitablement une hausse des besoins en matière de voirie, de stationnement, d'éclairage public, de collecte des déchets et d'entretien des espaces publics. Ces charges supplémentaires devront être anticipées afin de préserver la qualité des services rendus aux habitants.

Enfin, il serait souhaitable que le dossier précise les investissements prévus pour accompagner cette croissance démographique et garantisse que les infrastructures communales seront adaptées aux besoins actuels et futurs de la population.

Le développement de la commune est légitime, mais il doit s'accompagner d'une planification permettant d'assurer un niveau de service satisfaisant, sans dégrader les conditions de vie des habitants déjà installés ni celles des futurs résidents et impacter sur les impôts fonciers.

6. Préservation du paysage et du cadre de vie

Plusieurs habitations, dont la mienne, bénéficient aujourd'hui d'un panorama remarquable sur le vignoble, le mont de Pouilly, la Roche de Solutré et la Roche de Vergisson. C'est d'ailleurs l'une des raisons qui nous a conduits à nous installer dans ce quartier.

Même si la hauteur des futures constructions est réglementée, je souhaite attirer l'attention sur la nécessité de préserver, autant que possible, ces perspectives paysagères qui constituent un élément essentiel du cadre de vie des riverains.

La réalisation de bâtiments susceptibles d'obstruer tout ou partie de ces vues porterait atteinte à la qualité de vie des habitants concernés. Au-delà de l'aspect paysager, cette perte de visibilité sur un environnement naturel et viticole emblématique représenterait un préjudice pour les propriétaires dont les biens bénéficient aujourd'hui de cet environnement exceptionnel.

Il me paraît donc indispensable que le projet fasse l'objet d'une étude d'insertion paysagère particulièrement soignée et que l'implantation ainsi que la hauteur des constructions soient adaptées afin de limiter autant que possible leur impact sur les habitations existantes.

À défaut, si ce projet devait entraîner une perte significative de ces vues et une dépréciation des propriétés concernées, la question d'une éventuelle indemnisation pourrait légitimement se poser, conformément aux voies de droit ouvertes aux propriétaires qui estimeraient subir un préjudice.

6. Interrogations diverses

Je souhaite également relayer une interrogation qui m'a été rapportée par plusieurs viticulteurs concernant le projet de construction de deux pavillons sur une parcelle qui serait classée en appellation **Saint-Véran**.

N'étant pas moi-même professionnel de la viticulture, je ne suis pas en mesure d'apprécier la réglementation applicable. Toutefois, plusieurs viticulteurs m'ont indiqué que cette parcelle serait située dans le périmètre de l'appellation d'origine protégée (AOP) Saint-Véran et se demandent si cette situation est compatible avec la réalisation de ce projet.

Si cette information est exacte, il serait utile que le dossier précise les dispositions réglementaires applicables et indique si la construction est autorisée au regard de ce classement. Dans l'hypothèse où une dérogation ou une exception serait possible, il serait souhaitable que ses fondements soient clairement expliqués.

Cette clarification me paraît importante, car elle permettrait de répondre aux interrogations exprimées par les professionnels concernés et d'éviter toute incompréhension sur l'application des règles qui encadrent la protection des terroirs viticoles.

Il s'agit donc, de ma part, d'une demande de clarification portant sur une question soulevée par plusieurs membres de la profession viticole, et non d'une contestation de la réglementation en vigueur.

5

Conclusion

Ma démarche n'est animée par aucun esprit de contestation systématique ni par une opposition de principe à l'évolution de notre commune. Je comprends que Prissé doive se développer et accueillir de nouveaux habitants.

Toutefois, comme de nombreux riverains avec lesquels j'ai pu échanger, je considère que ce projet soulève de nombreuses interrogations, notamment en matière d'environnement, de sécurité, de circulation, d'équipements publics et de qualité de vie. Beaucoup d'habitants n'osent pas s'exprimer ou ne souhaitent pas intervenir dans le cadre de cette enquête publique, mais leurs préoccupations sont bien réelles.

J'ai le sentiment que ce projet datant , a été élaboré avec pour objectif principal l'augmentation de la population communale. Or, un tel projet mérite une réflexion plus large sur les conséquences qu'il entrainera pour la commune, son identité, ses infrastructures, son environnement et son cadre de vie. Si la population venait à atteindre ou dépasser les 2 000 habitants, Prissé connaîtrait une évolution importante qui modifierait durablement son caractère de village.

Compte tenu de son importance pour l'avenir de la commune, il m'aurait semblé souhaitable qu'il fasse l'objet, en amont des enquêtes publiques, d'une ou plusieurs réunions publiques permettant à l'ensemble des habitants de prendre connaissance du projet, de poser leurs questions, d'exprimer leurs observations et d'échanger avec les élus dans un climat de dialogue et de transparence.

Une telle concertation aurait sans doute permis d'enrichir le projet, de répondre à certaines inquiétudes et de favoriser une meilleure adhésion de la population. Les décisions qui engagent durablement l'avenir de notre commune gagnent toujours à être partagées et débattues avec les habitants.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ces observations et vous demande de bien vouloir les prendre en considération dans le cadre de votre avis sur le projet de création de la ZAC des Jyrondelles.

Je vous prie, Monsieur le Commissaire enquêteur, d'agréer l'expression de ma considération distinguée et reste naturellement à votre disposition pour tout renseignement compmémentaires



REÇU le :

16 JUIL. 2026

MAIRIE DE PRISSÉ 71960

II.D.2. Réponse apportée

a Sur l'impact environnemental et la biodiversité

La commune partage la sensibilité de M. Prudent à la valeur écologique du site (haies, arbres, avifaune, zone humide, amphibiens). C'est précisément pour cette raison que la modification du PLU a été soumise à évaluation environnementale, à la demande de la MRAe, et que le projet a fait l'objet d'une application de la séquence Éviter-Réduire-Compenser.

Cette démarche a directement conduit à faire évoluer l'OAP entre sa version de 2024 et sa version finale de 2026. Les enjeux identifiés sur le terrain ont été traduits en orientations opposables : définition de secteurs non aedificandi à l'Ouest et au Sud du site pour préserver la zone humide, son alimentation en eau et l'espèce végétale remarquable ; préservation du trou d'eau et des circulations d'eau, intégrés dans un espace collectif planté en pleine terre favorable au maintien d'un habitat pour les tritons ; renforcement des continuités écologiques par la plantation de haies d'essences locales autour et à travers le site ; coefficient de pleine terre et végétalisation des espaces collectifs et des limites séparatives.

La commune rappelle par ailleurs que l'ouverture à l'urbanisation porte sur une zone déjà classée en zone à urbaniser (2AU) depuis 2007, inscrite de longue date au projet communal, et non sur un espace agricole ou naturel nouvellement ouvert. Le choix de mobiliser ce secteur, adossé à une ZAC dont le foncier est déjà maîtrisé, répond à un objectif de limitation de la consommation d'espaces en périphérie. La demande de réduction du nombre de constructions ne peut en revanche être retenue : le programme de logements conditionne l'équilibre de l'opération et est en accord aux objectifs de production fixés par les documents supra-communaux (SCoT, PLHi), tout en respectant l'enveloppe de consommation foncière compatible avec la loi Climat et Résilience exposé par le SCoT. Les incidences résiduelles du projet et leur traitement sont détaillés dans l'évaluation environnementale jointe au dossier.

b Sur les infrastructures routières et la sécurité des déplacements

La commune entend les préoccupations relatives à la route des Jyrondelles (chaussée étroite, fossés profonds, trafic de poids lourds vers la cave coopérative et l'usine de la Boisserolle, engins agricoles) et à la dangerosité des carrefours avec la RD17.

Le dossier prévoit que la desserte de la zone s'appuie sur ses deux accès existants (route Blanche à l'Ouest, route des Jyrondelles à l'Est). Il comporte par ailleurs l'emplacement réservé n°5, qui permet de préserver dès à présent le foncier susceptible d'être mobilisé. Cette réservation constitue une anticipation foncière et ne préjuge ni des aménagements qui pourront être retenus, ni de leur calendrier.

À cet égard, la commune indique qu'une réflexion est actuellement conduite par le Département sur la sécurisation du carrefour entre la route des Jyrondelles et la RD17. Les enjeux de gabarit et de sécurité soulevés pourront utilement être versés à cette réflexion.

Il peut par ailleurs être relevé que le gabarit actuel de la route des Jyrondelles participe à la modération de la vitesse des véhicules et permet le maintien des murets en pierre sèche qui bordent la voie, lesquels contribuent à la qualité paysagère du secteur.

c Sur la coulée verte et la liaison avec le lotissement de Milly

M. Prudent juge inopportune la liaison verte entre la ZAC et le lotissement du Mont Milly, estimant que des cheminements existent déjà et que cet aménagement représenterait un coût pour la commune.

La commune précise que la coulée verte constitue avant tout la ligne forte du projet en matière de trame verte, de gestion des eaux pluviales et de qualité paysagère interne au quartier ; sa fonction première n'est pas la création d'un nouveau transit piéton vers le lotissement du Mont Milly. Les liaisons douces prévues visent à relier le nouveau quartier à la centralité équipée du bourg et à ses équipements, dans un objectif de report modal.

Ces cheminements assurent en particulier une connexion à la voie verte, laquelle répond à un double motif : de loisirs, en offrant un accès à un itinéraire de promenade et de déplacement à l'écart du trafic ; et commercial, en permettant de rejoindre le Super U et les autres commerces. Ils participent ainsi au maillage piéton entre le nouveau quartier, la centralité équipée et les pôles de commerces et de services.

Au-delà de cette fonction, ces cheminements offrent une desserte plus agréable et davantage sécurisée que la voirie ouverte à la circulation automobile, en permettant des déplacements piétons à l'écart du trafic. Ils donnent par ailleurs accès à l'aire de jeux aménagée au sein du projet, équipement de proximité dont pourront bénéficier aussi bien les futurs habitants que les riverains des quartiers voisins.

La commune prend note de l'existence de cheminements alternatifs et veillera, au stade opérationnel, à ce que le traitement de ces liaisons réponde à un besoin avéré et à un coût d'entretien maîtrisé.

d Sur la sécurité des lotissements et la prévention de la délinquance

La commune entend la préoccupation exprimée quant au risque que des cheminements dissimulés puissent faciliter les déplacements de personnes malintentionnées.

Elle précise toutefois que les éléments mentionnés ne peuvent être traités par le PLU, et donc par la présente procédure de modification : aucun des outils du document d'urbanisme ne permet d'intervenir sur la prévention de la délinquance, l'éclairage public, la vidéoprotection ou les dispositifs de tranquillité publique. Ces questions relèvent de la conception opérationnelle des espaces publics et seront traitées au sein du dossier et du programme de la ZAC.

À ce titre, la commune veillera, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC, à ce que les cheminements soient conçus dans un souci de visibilité, d'éclairage et de sécurité, conformément aux principes de prévention situationnelle. Les dispositifs de tranquillité publique évoqués (dispositif de participation citoyenne, vidéoprotection) relèvent quant à eux de la compétence propre du conseil municipal et sortent du cadre de la présente procédure ; l'observation est néanmoins portée à sa connaissance.

e Sur les infrastructures et les équipements de la commune

M. Prudent s'interroge sur la capacité des réseaux et des équipements communaux à absorber l'arrivée de nouveaux habitants.

Le chapitre du dossier consacré à la faisabilité opérationnelle de la zone démontre que le secteur est desservi par l'ensemble des réseaux (eau potable, assainissement collectif, eaux pluviales, électricité, gaz), le projet d'aménagement de la ZAC prévoyant les extensions et branchements

nécessaires ainsi que l'enfouissement de la ligne haute tension. La station d'épuration, conçue pour une capacité de 4 500 équivalents-habitants, est en mesure de traiter les effluents du futur quartier.

S'agissant du stationnement, le règlement impose la création de places de stationnement pour chaque logement créé, ce qui garantit le traitement des besoins générés par l'opération sur son propre foncier, sans report sur la voirie publique environnante. Par ailleurs, un emplacement réservé a été prévus pour permettre d'intervenir sur le gabarit et la sécurité des voies environnantes. Ces dispositions traduisent une anticipation, dès le stade du document d'urbanisme, des effets de l'opération sur les déplacements et la desserte.

S'agissant des équipements, la production de logements s'échelonnera dans le temps, les premiers travaux n'étant pas attendus avant 2027 ; cet étalement permet d'anticiper l'adaptation progressive des services communaux. La commune rappelle enfin que le rythme et l'ampleur de l'opération ont été calibrés en cohérence avec les objectifs démographiques du SCoT et du PLHi.

f La préservation du paysage et du cadre de vie

La commune est sensible à la préservation des vues sur le vignoble, le mont de Pouilly et les roches de Solutré et de Vergisson, qui participent de l'identité du territoire.

Elle rappelle au préalable que le secteur est classé en zone 2AU, c'est-à-dire en zone à urbaniser, depuis l'approbation du PLU en 2007. Des constructions y étaient donc prévues de longue date, l'ouverture à l'urbanisation opérée par la présente modification ne faisant que concrétiser une vocation inscrite au document d'urbanisme et connue de tous depuis près de vingt ans. Le principe même de l'urbanisation de ce secteur ne constitue donc pas une orientation nouvelle.

La situation du site en versant a par ailleurs été précisément identifiée dans l'évaluation environnementale comme conférant un enjeu fort d'intégration paysagère et architecturale. L'OAP y répond en organisant une gradation des hauteurs (secteurs de densification plus forte en cœur d'opération, hauteurs plus limitées en interface), en recherchant la qualité architecturale des constructions et en préservant les éléments paysagers structurants. Le règlement encadre en outre la hauteur des constructions. La commune veillera à ce que la composition d'ensemble tienne compte des perspectives paysagères depuis les habitations riveraines.

S'agissant de l'évocation d'une éventuelle indemnisation en cas de perte de vue, la commune rappelle, sans polémique, que la jurisprudence administrative ne reconnaît pas de droit acquis au maintien d'une vue, et que le préjudice de perte de vue lié à une opération d'urbanisme conforme aux règles n'ouvre pas, en principe, droit à indemnisation. Cet aspect ne remet pas en cause l'attention portée par la commune à la qualité de l'insertion paysagère du projet.

g Sur l'absence de concertation préalable et demande de réunion publique

M. Prudent regrette qu'aucune concertation préalable n'ait été organisée en amont de l'enquête publique.

La commune précise qu'une concertation préalable a effectivement été mise en place. Dès lors que le projet a été soumis à évaluation environnementale, à la demande de la MRAe, une procédure de concertation a été engagée conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. Ses modalités ont été fixées par délibération du conseil municipal du 6 mai 2025.

Cette concertation, d'une durée minimale d'un mois à compter du lundi 26 mai 2025, s'est appuyée sur les modalités suivantes : mise à disposition du dossier en version papier en mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels ; mise en ligne du dossier sur le site internet de la commune ; mise à disposition d'un registre papier en mairie permettant de recueillir les observations du public ; et

ouverture d'une adresse de messagerie dédiée (procedureplu@mairie-prisse.fr) destinée à recueillir ces mêmes observations. La délibération fixant ces modalités a par ailleurs fait l'objet d'un affichage en mairie et d'une mise en ligne sur le site internet communal.

La commune rappelle en outre que le projet de ZAC avait déjà donné lieu, en amont, à des mesures d'information et de concertation du public. Une réunion publique s'est ainsi tenue en 2012, et le projet a fait l'objet d'un affichage sur des panneaux de concertation en mairie, permettant à la population de prendre connaissance de l'opération envisagée et de s'exprimer à son sujet. La concertation conduite au titre de la présente modification s'inscrit ainsi dans la continuité d'une démarche d'information engagée de longue date.

Le public a donc été mis en mesure de prendre connaissance du projet et de formuler ses observations en amont de l'enquête publique. À cette phase de concertation se sont ajoutées les garanties propres à la procédure de modification : notification aux personnes publiques associées, évaluation environnementale avec avis de la MRAe, puis enquête publique permettant à chacun de consulter le dossier, de rencontrer le commissaire enquêteur et de formuler ses observations. La commune a ainsi satisfait, et au-delà, à l'ensemble de ses obligations de participation du public.

h Sur l'impact du projet sur les espaces viticoles

Dans le prolongement des interrogations relatives à l'impact du projet sur les espaces viticoles, la commune apporte les précisions suivantes concernant l'étude préalable agricole en lien avec les AOP impactées.

Conformément à l'article D.112-1-18 du code rural et de la pêche maritime, la réalisation d'une étude préalable agricole est subordonnée à la réunion de trois conditions cumulatives.

La première condition concerne les projets soumis à étude d'impact systématique au titre de l'article R.122-2 du code de l'environnement. En l'espèce, cette condition n'est pas remplie, dès lors que le projet ne porte pas sur une unité foncière supérieure à 10 hectares et que son emprise au sol demeure inférieure au seuil réglementaire de 40 000 m².

La deuxième condition suppose l'existence d'une activité agricole effective sur l'emprise définitive du projet. Or les parcelles concernées sont classées en zone 2AU depuis l'approbation du PLU en 2007, traduisant leur vocation à être urbanisées à moyen terme. Par ailleurs, la déclaration d'utilité publique prononcée en 2017 a permis leur acquisition par l'OPAC en vue de la réalisation d'une opération d'habitat. Depuis la maîtrise foncière complète du secteur, toute activité agricole a cessé sur les terrains concernés.

La troisième condition porte sur le dépassement du seuil départemental de consommation d'espaces agricoles sous appellation. Cette condition est quant à elle remplie, le projet impactant une surface classée en AOP viticole d'environ 10 030 m², soit plus d'un hectare.

Les trois conditions prévues par l'article D.112-1-18 du code rural et de la pêche maritime n'étant pas réunies de manière cumulative, la réalisation d'une étude préalable agricole n'est pas requise dans le cadre du présent projet.

Dans un souci de transparence, cet aspect réglementaire sera intégré au dossier de modification, afin de rendre compte de l'analyse conduite et de justifier l'absence d'obligation d'étude préalable agricole au regard des conditions posées par le code rural et de la pêche maritime.

i Conclusion

L'observation de M. Prudent, par sa richesse, recoupe de nombreux enjeux déjà pris en compte dans le dossier : la préservation de la biodiversité et de la zone humide au travers de la séquence ERC et

de l'OAP, l'intégration paysagère, la desserte et la capacité des réseaux. Les demandes relevant de la phase opérationnelle (sécurisation de la voirie, conception des cheminements) seront transmises au concessionnaire et aux gestionnaires compétents. Les points de nature juridique (indemnisation de vue, AOP, procédure de concertation) appellent les clarifications apportées ci-dessus, sans remettre en cause la légalité ni l'économie générale de la modification.

II.E. M. AGUILAR

II.E.1. Remarque

2.5 – M AGUILAR est venu me rencontrer le 17 juillet quelques minutes avant la fin de l'enquête pour me dire qu'en qualité de propriétaire d'une maison sur la parcelle 42 en bordure de la ZAC, il souhaitait pouvoir se raccorder au futur réseau d'assainissement de la ZAC.
Il m'a par ailleurs indiqué m'avoir envoyé un courriel, effectivement reçu à la mairie à 15h41.
Dans ce courrier, il affirme son opposition au projet qu'il dit « de logements sociaux ». Il invoque plusieurs raisons :

- Il estime qu'il y a suffisamment de logements sociaux à Prissé car il y a déjà beaucoup de vacances dans ce type de logement dans les communes autour de Prissé, dues au faible bassin d'emploi et au manque de services publics (crèches, écoles,...)
- Il relève le caractère déjà accidentogène de la RD17 et de son carrefour d'accès
- Il dit que ce projet est « néfaste pour l'écologie »
- Il prétend que les plans de la ZAC ont beaucoup évolués depuis 2016 et sous-entend qu'il n'aurait peut-être pas acheté sa maison s'il avait connu la nouvelle configuration
- enfin, il considère qu'un référendum serait plus démocratique que l'enquête publique.

Son courrier est joint en annexe au présent PV.

Monsieur THOMAS AGUILAR / Madame FANNY LEPY
143 Route des Jyrondelles,
71960 PRISSE

Prissé le 15 juillet 2026.

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je profite de l'occasion qui met offerte pour donner mon avis sur le projet de construction d'une ZAC dans notre commune.

Ce projet d'ampleur, pour une commune comme la nôtre n'est à mon avis pas justifié.
Je ne suis pas opposé, à la construction de logements sociaux dont tant de communes sont malheureusement dépourvues.
Mais je considère qu'à Prissé une commune dans laquelle j'ai choisi de vivre pour sa qualité de vie et sa mixité sociale, tout d'abord en tant que locataire et depuis quelques années en tant que propriétaire n'a nullement besoin d'un tel projet.

Prissé bénéficie d'un nombre suffisant de logements sociaux, quel intérêt avons-nous à en construire davantage, alors que les communes environnantes en ont, elles, un nombre important et une vacance importante dû certainement au fait que nous ne soyons pas un bassin d'emploi d'ampleur. Vacance également dû par le manque de services publics mis en place en parallèle tels que crèche, école, poste, transport……

De plus, l'implantation de cette ZAC m'interroge, la route principale qui nous relie au mâconnais est reconnue accidentogène et nous allons amplifier ce phénome avec unnombre conséquent de véhicules supplémentaire. Approximativem ent, il y aura une centaine de véhicule en plus qui seront susceptible de traverser la D17 ou la rue Pierre Balvay. Pourquoi ne pas avoir choisi les champs route des étoiles ou la visibilité est bien moins dangereuse que de s'insérer sur la D17.

Et pour finir, nous avons acheté notre maison en connaissant cette possibilité de ZAC des Jyrondelles mais en comparant les plans de la ZAC de 2016 et ceux actuels, il y a de grosses modifications qui auraient influencé sur l'achat de notre maison.

Je suis donc opposé vous le comprendrez à ce projet, qui est également néfaste pour l'écologie. Demander l'avis des Prisséens c'est bien, mais en l'occurrence un référendum sur cette construction serait le moyen le plus démocratique de prendre vraiment en compte l'avis des habitants de notre commune.

Cordialement.

Monsieur AGUILAR / Madame LEPY

II.E.2. Réponse apportée

La commune prend acte de l'opposition exprimée par M. Aguilar et Mme Lepy, ainsi que de leur demande de raccordement. Elle répond ci-après aux différents points soulevés.

a Sur la demande de raccordement au futur réseau d'assainissement de la ZAC

M. Aguilar, propriétaire d'une maison sur la parcelle 42 en bordure de la ZAC, souhaite pouvoir se raccorder au futur réseau d'assainissement de l'opération.

La commune prend note de cette demande, qui relève de la phase opérationnelle de la ZAC et des modalités techniques de raccordement définies avec le concessionnaire et le gestionnaire du service d'assainissement. Elle sera transmise à ces derniers afin d'être examinée au regard de la configuration des réseaux projetés et des conditions de desserte de la parcelle 42. Cette question, favorable au demandeur, ne fait pas obstacle au projet et pourra trouver une réponse au stade de la réalisation.

b Sur le nombre de logements sociaux et la pertinence du projet

Les requérants estiment que Prissé dispose déjà d'un nombre suffisant de logements sociaux, et relèvent une vacance importante dans les communes environnantes, qu'ils attribuent au faible bassin d'emploi et au manque de services publics.

La commune rappelle que le projet ne se limite pas à la production de logements sociaux : le programme de la ZAC prévoit une diversité de typologies (maisons individuelles, logements groupés, logements intermédiaires et collectifs, en accession comme en locatif), précisément destinée à diversifier le parc communal et à favoriser les parcours résidentiels. Il convient à cet égard de relever que les logements sociaux ne représenteront qu'environ 10 % de la production de logements de l'opération : le projet n'est donc pas un programme de logements sociaux, mais une opération d'ensemble à dominante d'accession et de typologies variées, au sein de laquelle le logement social ne constitue qu'une composante minoritaire. Cette part de logements sociaux participe précisément à faciliter les parcours résidentiels sur la commune, en offrant une première étape de logement à des ménages qui pourront ensuite accéder à d'autres formes d'habitat au sein du même territoire.

Cet objectif de diversification répond à un constat démographique documenté dans le dossier : après une forte croissance entre 2011 et 2016, la commune connaît depuis une décroissance et un vieillissement de sa population, faute d'une offre de logements adaptée et diversifiée. L'opération vise à retrouver un dynamisme démographique dans une logique de mixité générationnelle et sociale.

Le dimensionnement du projet n'a par ailleurs pas été fixé arbitrairement : il s'inscrit dans les objectifs de production de logements assignés à la commune par le SCoT Mâconnais Sud Bourgogne et par le PLHi de Mâconnais Beaujolais Agglomération, tout en respectant l'enveloppe de consommation foncière compatible avec la loi Climat et Résilience décliné par le SCoT. Le programme est donc calibré au regard des besoins identifiés à l'échelle communale et intercommunale, et non de la situation particulière des communes voisines.

c Sur la sécurité routière et le carrefour avec la RD17

Les requérants relèvent le caractère accidentogène de la RD17 et de son carrefour d'accès, et estiment que la zone 2AU située le long de la route des Étoiles, en extension de l'enveloppe urbaine, serait davantage disposée à accueillir le développement urbain.

La commune partage la préoccupation de sécurité routière, également soulevée par d'autres contributions. Elle rappelle que le PLU intègre l'emplacement réservé n°5, destiné à un possible aménagement de la Route des Jyrondelles. Cette réservation foncière permet d'anticiper, dès le stade du document d'urbanisme, la possible adaptation du gabarit des voies et la sécurisation des points de conflit. Il est rappelé que le département est en réflexion sur un aménagement de sécurisation du carrefour entre la Route des Jyrondelles et la RD17.

S'agissant du choix de localisation, la commune précise que le secteur retenu procède de plusieurs considérations convergentes.

Il constitue d'abord une importante dent creuse, dont l'urbanisation permet d'assurer la connexion entre les quartiers résidentiels au Nord et la centralité au Sud, dans une logique de couture urbaine et de conforcement de l'enveloppe bâtie existante. Sa localisation à proximité de la RD17, axe structurant, garantit par ailleurs une desserte efficace du futur quartier. Le secteur bénéficie en outre de la proximité immédiate de la voie verte, accolée au Sud, qui offre un accès aux itinéraires de loisirs comme aux commerces.

Le choix de ce secteur repose également sur son degré d'avancement opérationnel et sur la maîtrise du foncier : une procédure de ZAC y a été engagée et une déclaration d'utilité publique conduite afin d'acquérir l'ensemble des terrains et de prévenir tout blocage foncier. Le site ne supporte enfin plus aucune activité agricole.

À l'inverse, la zone 2AU évoquée le long de la route des Étoiles correspond à une extension de l'enveloppe urbaine, moins favorable au regard des objectifs de modération de la consommation d'espace et de confortement de la centralité. Le secteur retenu correspond au périmètre de la zone 2AU inscrite au PLU depuis 2007 et à celui de la ZAC créée en 2013 ; le choix d'une autre localisation n'entre pas dans l'objet de la présente procédure.

d Sur l'impact écologique du projet

Les requérants considèrent le projet comme néfaste pour l'écologie.

La commune renvoie aux développements précédents : le projet a été soumis à évaluation environnementale et a fait l'objet de l'application de la séquence Éviter-Réduire-Compenser, qui a directement conduit à faire évoluer l'OAP pour préserver la zone humide, le trou d'eau et son alimentation, les espèces protégées identifiées et les continuités écologiques. L'ouverture à l'urbanisation porte en outre sur une zone déjà classée à urbaniser, mobilisée en priorité pour limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels en périphérie. Les incidences résiduelles et les mesures associées sont détaillées dans l'évaluation environnementale du dossier.

e Sur l'évolution des plans de la ZAC

Les requérants indiquent avoir acquis leur maison en connaissance du projet de ZAC, mais estiment que les plans ont sensiblement évolué depuis 2016, au point que cette évolution aurait pu influencer leur décision d'achat.

La commune relève que les requérants reconnaissent avoir eu connaissance de l'existence de la ZAC des Jyrondelles au moment de leur acquisition. Le principe même de l'urbanisation de ce secteur ne constitue donc pas un élément nouveau. Les évolutions du projet depuis le dossier de

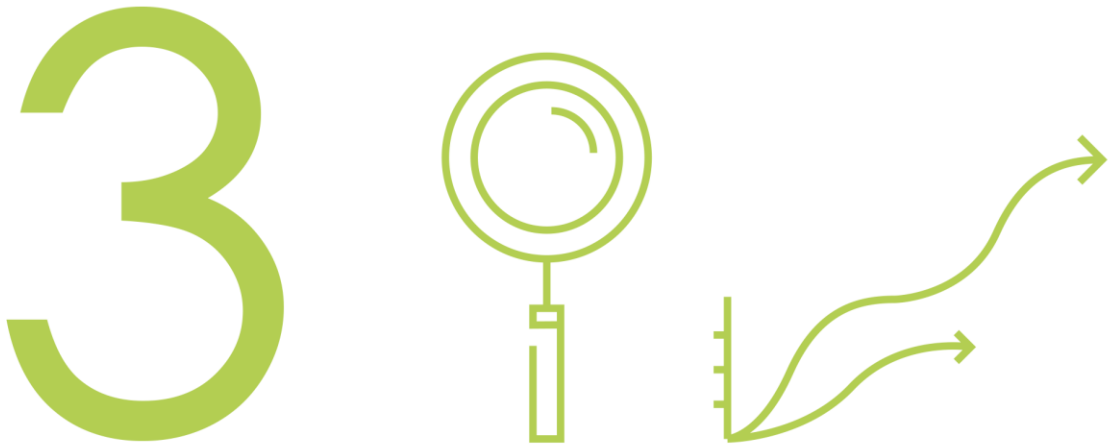
création de 2013 s'inscrivent dans les grands principes d'organisation alors définis (coulée verte structurante, gradation des densités, diversité des typologies) et elles résultent notamment de l'application de la séquence ERC, laquelle a renforcé la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers du site. Ces adaptations vont donc dans le sens d'une meilleure insertion du projet, et non d'une aggravation de ses effets. La commune rappelle enfin que les documents relatifs à la ZAC et au PLU sont publics et consultables, et que la présente procédure, précédée d'une concertation préalable, a précisément pour objet de porter ces évolutions à la connaissance de tous.

f Sur la demande de référendum

Les requérants considèrent qu'un référendum serait un moyen plus démocratique que l'enquête publique.

La commune rappelle que la procédure de modification du PLU est encadrée par le code de l'urbanisme, qui prévoit comme modalité de participation du public l'enquête publique, conduite par un commissaire enquêteur indépendant désigné par le tribunal administratif. Cette procédure a été respectée, et une concertation préalable a en outre été mise en place par délibération du 6 mai 2025. Ces modalités constituent le cadre légal de participation applicable à ce type de projet. Le recours au référendum local relève d'une faculté distincte, laissée à l'appréciation du conseil municipal, et ne saurait se substituer aux procédures réglementaires de participation du public, qui ont ici été pleinement mises en œuvre.

Chapitre III.
Observations du commissaire enquêteur



III.A. COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

III.A.1. Remarque

3 – Les questions du commissaire enquêteur

Le dossier de PLU de la commune de Prissé sera modifié à la suite de l'enquête publique avec notamment, un additif au rapport de présentation et un nouveau plan de zonage.

Ces documents appellent quelques questions :

- L'additif au rapport de présentation
  - en page 3, il rappelle les articles du code de l'urbanisme concerné : s'agit-il bien des dernières versions en vigueur actuellement ?
  - en page 9, il cite une publication intéressante de la DGALN : dans quel contexte (document, date) a-t-elle été faite ?
  - en page 10, il semble justifier la procédure de modification par l'application de l'art L153-41, est-ce bien cela ?
    Plus loin, il indique que « le code de l'urbanisme prévoit qu'une procédure de révision n'est obligatoire que lorsque celle-ci n'a pas dans les six ans suivant sa création « *fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune* ». N'est-ce pas contradictoire avec le délai de 9 ans de la citation de la DGALN ?
  - en page 20 §C pourquoi « les obstacles fonciers devraient être bientôt levés » ?
  - en page 23 : comment est calculée « l'enveloppe » de consommation d'ENAF de 5,8 ha pour la période 2011-2021 ?
    Il y a une contradiction entre le tableau issu du SCOT et le texte qui suit : la réduction des consommations d'ENAF sur la période 2031-2041 représente 55% des consommations 2011-2021 dans le tableau et des consommations 2021-2031 dans le texte. La compatibilité avec le SCOT n'est donc pas démontrée et on peut alors s'interroger sur le pourcentage de 55%.
  - Comment cet additif sera-t-il intégré au dossier de PLU actuel ?
- Le plan de zonage
  - L'ouverture à l'urbanisation ne concerne pas la totalité de la zone 2AU car plusieurs parcelles sont déjà construites. Par quelles procédures ces constructions inscrites en 2AU ont pu être autorisées ?
  - Avec l'objectif de tendre vers zéro artificialisation à l'horizon 2050, la ZAC des Jyrondelles consommera les derniers hectares d'ENAF autorisés. Il faudra alors revoir les possibilités de construire sur l'ensemble de la commune. Pourquoi n'avoir pas supprimé dès à présent les 3 autres zones 2AU ?

III.A.2. Réponse apportée

a Sur l'additif au rapport de présentation

Page 3 – Actualité des articles du Code de l'Urbanisme cités

Les articles cités dans l'additif (L.153-36, L.153-40, L.153-41, L.153-43) correspondent bien aux dispositions régissant la procédure de modification de droit commun et son passage en enquête

publique. À la date de prescription de la procédure — arrêté du 4 décembre 2023 — ces articles étaient en vigueur dans leur rédaction alors applicable, et le dossier s'y réfère à juste titre.

La commune précise qu'une réforme est intervenue depuis : la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 a modifié ces dispositions, ces modifications entrant en vigueur six mois après la promulgation de la loi, soit le 26 mai 2026. Toutefois, le même texte prévoit expressément une clause transitoire : ces dispositions, dans leur nouvelle rédaction, ne s'appliquent pas aux procédures d'évolution des schémas de cohérence territoriale ou des plans locaux d'urbanisme en cours à cette date.

L'ensemble des articles du code de l'urbanisme cités dans l'additif correspondent bien aux dispositions applicables à la présente procédure, dans leur rédaction en vigueur à la date de sa prescription. La réforme issue de la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025, entrée en vigueur le 26 mai 2026, ne s'applique en effet pas aux procédures d'évolution des documents d'urbanisme en cours à cette date ; la procédure demeure donc régie par la réglementation antérieure, à laquelle le dossier se réfère.

Page 9 – Contexte de publication de la DGALN

La citation de la DGALN reproduite en page 9 n'a pas vocation à fonder juridiquement la procédure, mais à en rappeler l'esprit. Elle vise à éclairer l'intention du législateur telle qu'exprimée dans le cadre de la loi ALUR : ne pas pénaliser les collectivités porteuses de projets d'aménagement qui, malgré leur volonté et leurs démarches, n'auraient pu aboutir dans le délai imparti. Cette référence illustre ainsi la souplesse d'appréciation reconnue en la matière — l'existence d'acquisitions foncières significatives témoignant d'un projet réel — et non une règle stricte qui s'imposerait au dossier.

Il s'agit d'une valeur d'éclairage sur la doctrine administrative applicable.

Page 10 – Fondement de la procédure et articulation des délais de 6 et 9 ans

La procédure est bien conduite sur le fondement des articles L.153-36 et L.153-41 : l'article L.153-41 justifie le recours à l'enquête publique (majoration de plus de 20 % des possibilités de construire), tandis que l'article L.153-36 fonde le recours à la modification plutôt qu'à la révision.

L'apparente contradiction entre les délais de 6 et 9 ans s'explique par l'évolution législative issue de la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 (article 199), qui a ramené de 9 à 6 ans le délai au-delà duquel l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU impose en principe une révision du PLU (article L.153-31 du code de l'urbanisme). Cette même loi a toutefois prévu une exception : pour les zones à urbaniser délimitées par un PLU adopté avant le 1er janvier 2018, le délai de 9 ans demeure applicable.

La zone 2AU des Jyrondelles ayant été délimitée lors de l'approbation du PLU de Prissé en 2007, soit bien avant le 1er janvier 2018, c'est le délai de 9 ans qui s'applique à ce secteur. La citation de la DGALN, qui se réfère à ce délai de 9 ans, est donc cohérente avec le régime applicable à la présente zone ; il n'y a pas de contradiction, mais l'application de deux délais distincts selon la date de délimitation de la zone.

En tout état de cause, l'article L.153-31 permet l'ouverture à l'urbanisation par voie de modification, y compris au-delà de ce délai, dès lors que la zone a fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou d'un opérateur foncier agissant pour son compte. En l'espèce, l'acquisition de la totalité du foncier de la ZAC par le concessionnaire (OPAC), rendue possible par la déclaration d'utilité publique de 2017 et achevée en 2021, constitue précisément de telles acquisitions significatives. La modification est donc doublement justifiée, et le recours à la révision n'est pas requis.

La commune complétera l'additif pour expliciter cette articulation et lever l'ambiguïté relevée par le commissaire enquêteur.

Page 20 – Obstacles fonciers

Cette formulation est datée : elle est reprise d'une rédaction antérieure alors que la maîtrise foncière est aujourd'hui acquise. La DUP de 2017 a permis l'acquisition complète du foncier de la ZAC en 2021. La rédaction sera donc corrigée pour indiquer que les obstacles fonciers sont désormais levés, la maîtrise foncière du secteur étant effective, ce qui conforte au contraire la faisabilité opérationnelle de la zone.

Page 23 – Calcul de la consommation d'espaces

S'agissant de l'enveloppe de 5,8 ha : ce chiffre correspond à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers effectivement constatée sur la commune au cours de la période de référence 2011-2021. Il est issu du portail national de l'artificialisation des sols du CEREMA, qui constitue le référentiel officiel de mesure de la consommation d'espaces sur les périodes de référence. La commune précisera cette source dans l'additif, afin de garantir la traçabilité et la reproductibilité du calcul.

S'agissant de la contradiction relevée sur les 55 % : l'observation du commissaire est fondée. Le tableau issu du SCoT rapporte la réduction de la période 2031-2041 aux consommations 2011-2021, tandis que le texte la rapporte aux consommations 2021-2031.

L'observation du commissaire enquêteur est fondée. La démonstration présentait une incohérence dans la période de référence retenue pour l'application du taux de réduction de 55 % relatif à la période 2031-2041 : le tableau issu du SCoT rapporte cette réduction aux consommations 2011-2021, tandis que le texte la rapporte aux consommations 2021-2031.

Après vérification, l'application de la réduction de 55 % à la période 2031-2041 sur la base de la consommation de référence 2011-2021 (5,8 ha) conduit à une enveloppe de 2,61 ha pour cette période, et non de 1,44 ha. Cumulée à l'enveloppe de 3,19 ha de la période 2021-2031, la consommation foncière mobilisable sur l'ensemble de la période 2021-2041 s'établirait alors à environ 5,8 ha, et non 4,63 ha comme indiqué dans le document.

La commune reprendra ce calcul avec rigueur, en veillant à retenir la période de référence conforme aux prescriptions du SCoT Mâconnais Sud Bourgogne, afin d'assurer la cohérence entre le tableau et le texte et d'établir sans ambiguïté la compatibilité de l'opération avec les objectifs de réduction de la consommation d'espaces. En tout état de cause, la consommation foncière liée à la réalisation de la ZAC (3,72 ha) demeure inférieure à l'enveloppe mobilisable, quelle que soit la méthode retenue (4,63 ha ou 5,8 ha), de sorte que la compatibilité de l'opération avec le SCoT n'est pas remise en cause.

Intégration de l'additif au rapport de présentation

L'additif ne se substitue pas au rapport de présentation existant : il le complète. Il sera joint au rapport de présentation du PLU en vigueur, dont il constituera une pièce complémentaire retraçant les motifs et le contenu de la modification n°4, au même titre que les autres procédures. Les autres pièces modifiées (plan de zonage, règlement écrit, cahier des OAP) remplaceront quant à elles les versions antérieures correspondantes.

b Sur le plan de zonage

Procédures ayant permis les constructions existantes en zone 2AU

Plusieurs parcelles situées dans la zone 2AU sont effectivement déjà bâties. Ces constructions ne résultent pas d'une urbanisation de la zone 2AU : elles lui sont antérieures, et étaient même déjà présentes au POS de 1979, bien avant l'inscription du secteur en zone à urbaniser.

Leur rattachement à la zone 2AU lors de l'élaboration du PLU s'explique vraisemblablement par un souci de simplification du zonage : plutôt que de créer un micro-zonage spécifique (de type Nh) pour ces quelques habitations isolées au sein du secteur, celles-ci ont été englobées dans le périmètre de la zone 2AU, dans la perspective d'un reclassement ultérieur en zone U une fois l'urbanisation du secteur engagée.

C'est précisément cette logique qui est aujourd'hui mise en œuvre : ces parcelles, déjà construites et présentant une forte dureté foncière, sont écartées du périmètre opérationnel de la ZAC et reclassées en zone U (UE au Nord, UD au Sud), en cohérence avec le tissu bâti existant.

Consommation d'espaces et zones 2AU

La question est légitime au regard de la trajectoire ZAN. La commune apporte les éléments suivants.

La présente procédure a un objet défini et circonscrit : l'ouverture à l'urbanisation de la seule zone 2AU des Jyrondelles, dont la faisabilité opérationnelle est établie du fait de l'existence de la ZAC et de la maîtrise foncière. La suppression des trois autres zones 2AU excède cet objet et modifierait l'équilibre du PLU au-delà de ce qui a été soumis à la présente enquête. Une telle suppression, qui réduirait des zones à urbaniser, relèverait par ailleurs d'une réflexion d'ensemble sur les capacités de développement de la commune, à conduire dans le cadre approprié — révision ou modification dédiée, en cohérence avec la déclinaison locale des objectifs de réduction de l'artificialisation.

Il convient par ailleurs de préciser qu'après reprise du calcul de l'enveloppe de consommation d'espaces (cf. réponse relative à la page 23), la commune disposerait en réalité d'une enveloppe légèrement plus importante que celle initialement indiquée, de l'ordre de 1,2 ha supplémentaire sur la période 2021-2041. Cette marge conforte le constat que la réalisation de la ZAC des Jyrondelles ne mobilise pas l'intégralité des capacités de consommation de la commune.

Surtout, le maintien de ces trois zones 2AU ne présente pas de risque au regard de la trajectoire ZAN. Ces zones sont en effet fermées à l'urbanisation : elles ne sont pas immédiatement constructibles et ne peuvent le devenir. Leur ouverture à l'urbanisation supposerait, pour chacune d'elles, une procédure d'évolution du document d'urbanisme, laquelle devra impérativement démontrer sa compatibilité avec les objectifs de réduction de la consommation d'espaces et de production de logements fixés par les documents supra-communaux (SCoT, PLHi) et par la loi Climat et Résilience. Aucune de ces zones ne peut donc être urbanisée sans un contrôle préalable de compatibilité avec la trajectoire ZAN.

Le maintien en l'état de ces zones ne consomme par lui-même aucun espace et n'obère pas les objectifs de sobriété foncière. La commune prend néanmoins acte de l'observation. Le devenir de ces trois zones 2AU, comme l'ensemble des capacités de développement de la commune, a précisément vocation à être réexaminé dans le cadre d'une procédure de révision générale du PLU, que la commune prévoit d'engager prochainement. Cette révision d'ensemble, en cohérence avec la déclinaison locale de la trajectoire ZAN et les objectifs des documents supra-communaux, constituera le cadre approprié pour statuer sur le maintien, la réduction ou la suppression de ces zones.