



Dossier d'approbation



Septembre 2025

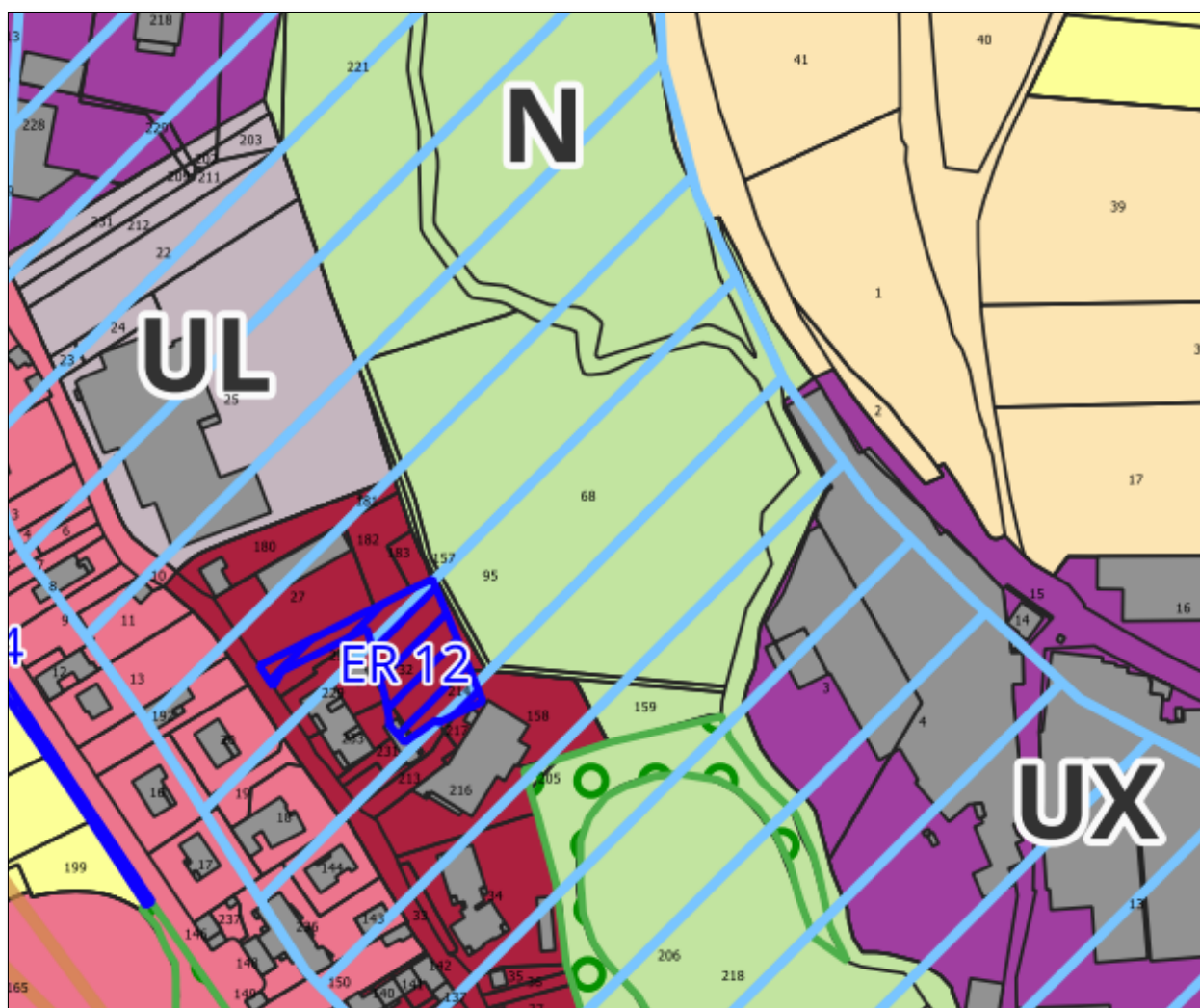
Prissé



Modification n°5 du PLU

Prissé – Dossier d'approbation

1 – Additif au rapport de présentation



**MOSAÏQUE
ENVIRONNEMENT**
Conseil & Expertise

Rédaction : Etienne POULACHON

Cartographie : Etienne POULACHON

Photo de couverture : Commune de Prissé



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

Contexte réglementaire	1
Présentation générale	5
I : Situation	7
II : Historique du PLU	7
III : Raisons de la modification	9
IV : Procédure de modification	9
Création d'un STECAL Nm	15
I : Présentation du projet	17
II : Justification du projet	18
III : le projet dans le PLU actuel	19
Les modifications à opérer	21
III : Modification du règlement suite à la création du STECAL Nm	23
Modification des dispositions générales du règlement suite à la création du STECAL Nm	23
Modification du règlement de la zone N suite à la création du STECAL Nm	23
IV : Modification du plan de zonage suite à la création du STECAL Nm	28
Création du STECAL Nm	28
Incidences du projet sur l'environnement	31
I : Site natura 2000	33
Natura 2000 et incidences	33
II : ZNIEFF	35
ZNIEFF et incidences	35
III : Incidences sur l'environnement	37
Incidences de la modification sur la consommation de l'espace	37
Incidences de la modification sur le paysage	37
Incidences de la modification sur la biodiversité et les milieux naturels	39
Incidences de la modification sur les zones humides	41
Incidences de la modification sur la ressource en eau	42
Incidences de la modification sur l'assainissement	42
Incidences de la modification sur l'énergie et le climat	42
Incidences de la modification sur les pollutions et les nuisances	42



Contexte réglementaire

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 PLUi, à l'occasion de sa modification de droit commun N°1, 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.



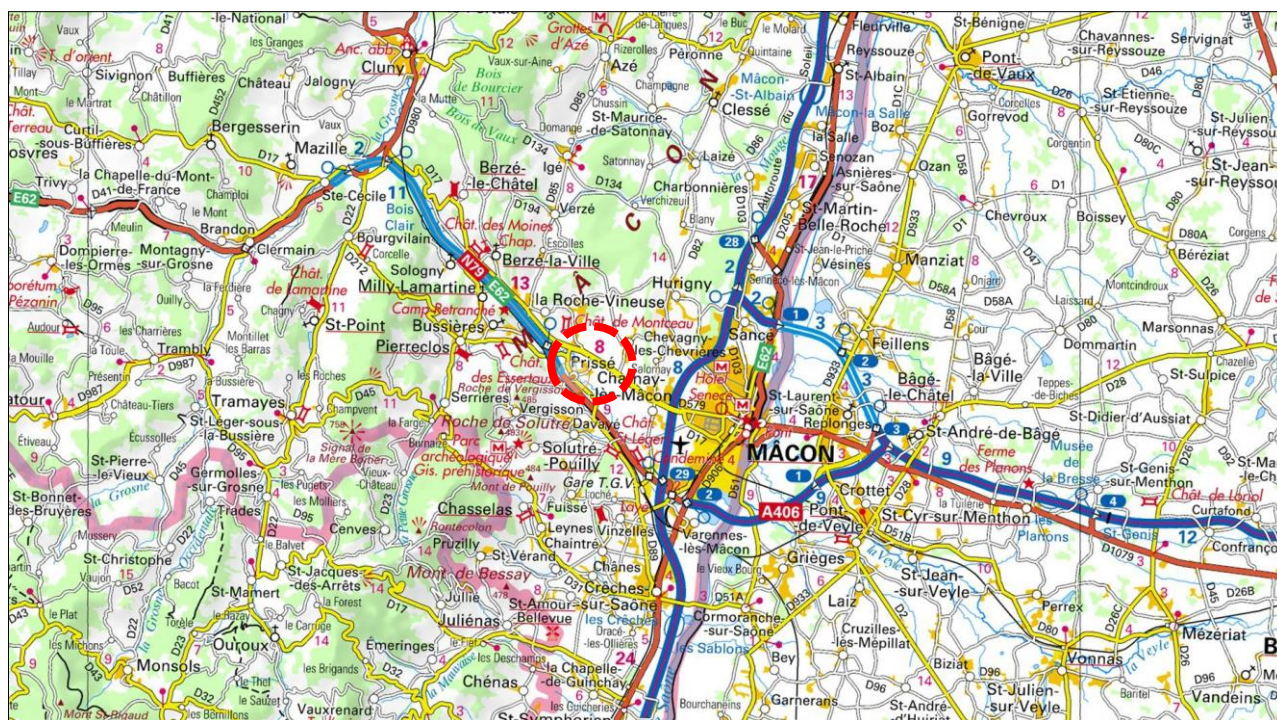
Présentation générale

2



I : SITUATION

La commune de **PRISSÉ** se situe dans le département de Saône-et-Loire à moins de 10km de la ville de Mâcon. En 2020, la commune comptait environ 1 900 habitants (Données INSEE). Elle fait partie de Mâconnais Beaujolais Agglomération.



Situation de la commune, plan IGN Géoportail

Aucun SCoT n'est établi sur le territoire.

II : HISTORIQUE DU PLU

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 **1^{ère} modification approuvée le 7 juillet 2009** qui avait pour but :

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

Le PLU a fait l'objet d'une **modification simplifiée N°1 approuvée le 4 octobre 2011** qui avait pour but :

- De corriger une erreur matérielle.

Le PLU a fait l'objet d'une **2^{ème} modification approuvée le 3 septembre 2013** notamment pour :

- 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

Ainsi qu'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

Enfin, une procédure de **modification N°4, prescrite par arrêté le 04 décembre 2023**, est actuellement en cours et porte sur :

- L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU en lien avec un projet de ZAC
- Le traitement spécifique de cette zone dans le règlement en lien avec le projet de ZAC
- La création d'une OAP en lien avec l'ouverture de la zone 2AU et le projet de ZAC

III : RAISONS DE LA MODIFICATION

La commune souhaite faire évoluer son document d'urbanisme pour :

- **La création de secteurs de STECAL**

Afin de permettre le développement d'une activité de maraîchage, actuellement en zone naturelle.

IV : PROCÉDURE DE MODIFICATION

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 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 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. »

Avec enquête publique ...

Les évolutions entraînant une augmentation ou une diminution des droits à construire, elle entre dans le cadre d'une modification de droit commun conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme.

Demande au « cas par cas » ...

Une demande au « cas par cas » devra être faite auprès de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour savoir si la modification est soumise, ou non, à évaluation environnementale (anticipation du décret à paraître faisant suite à la décision du conseil d'État du 19 juillet 2017).

La MRAE dispose de deux mois pour faire connaître sa décision.

V : DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

La modification de droit commun n°5 de la commune de Prissé a été prescrite par arrêté en date du 21 Février 2025.

Demande « cas par cas » auprès de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)

Une demande dite « cas par cas » a été faite auprès de la MRAe afin de savoir si celle-ci considèrerait nécessaire la réalisation d'une évaluation environnementale.

Dans son avis en date du 07 Mai 2025, la MRAe a indiqué que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale. De fait, la collectivité a pris la délibération n°25.06.160/314 en date du 03 Juin 2025, exprimant l'absence de nécessité d'établir une évaluation environnementale sur cette présente procédure.

Notification du dossier et corrections apportées

Le dossier de modification n°5 du PLU a été parallèlement notifié à l'ensemble des Personnes Publiques Associées. Dans ce cadre, sept avis ont été reçus de la préfecture, de la Région Bourgogne – Franche Comté, de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles, de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural Mâconnais Sud Bourgogne, de l'Agglomération Mâconnais – Beaujolais et de la Chambre d'Agriculture de Saône-et-Loire.

Avis de la préfecture

Après étude du dossier, la DDT de Saône-et-Loire a émis un avis favorable sur le projet de modification n°5. Par ailleurs, elle a émis des remarques quant à la bonne application réglementaire :

- L'intégration des dispositions relatives à la nouvelle zone Nm du STECAL uniquement dans l'article N2 ne respecte pas la structuration initiale du règlement du PLU. Les règles liées à ce nouveau STECAL devraient être intégrées au sein des différents articles du règlement correspondant (hauteur, implantations, emprise au sol)

Retour de la commune :

Les dispositions du nouveau STECAL Nm seront reprises afin de respecter la structure initiale du règlement. De même, il sera nécessaire d'appliquer les aspects extérieurs de la zone A, pour les constructions agricoles, sur le secteur Nm en retirant les mentions concernant les toitures (pour les tunnels agricoles et les cabanons).

- Le règlement de la zone Nm ne peut pas être spécifique aux activités de maraîchage mais doit s'appliquer aux activités agricoles qui constituent une destination au sens de l'article L.151-27 du code de l'urbanisme.

Retour de la commune :

Afin de respecter précisément les destinations émises par le Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement par l'article L.151-27, la mention exclusive concernant l'activité de maraîchage sera retirée. Il sera dorénavant autorisé l'activité agricole dans son ensemble.

- Selon l'Atlas des zones inondables (AZI) de 2009, le projet de STECAL se situe dans le lit majeur de la petite Grosne et affluents, dans ces conditions, il est conseillé de réglementer les remblais et les murs de clôtures pour éviter la création d'obstacles.

Retour de la commune :

Comme évoqué précédemment une prescription spéciale, concernant le bâtiment de stockage, sera effectuée, notamment un rehaussement de 30 cm par rapport au terrain naturel. Cela permettra, ainsi, de protéger à la fois la structure du bâtiment que le matériel de stockage entreposé, du risque d'inondabilité.

Avis de la Région Bourgogne – Franche Comté

La Région a informé la commune qu'elle n'émettra pas d'avis concernant cette modification.

Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Après étude du dossier et passage en commission, la CDPENAF a émis un avis favorable sur le projet de modification n°5 sans remarque particulière.

Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité

L'INAO, après étude du dossier, n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les Signes Officiels de la Qualité et de l'Origine (SIQO) concernés.

Avis du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural Mâconnais Sud Bourgogne

Après étude du dossier, le PETR Mâconnais Sud Bourgogne a émis quelques points de vigilance. En conclusion, le projet de modification du PLU semble globalement compatible avec les orientations définies par le SCOT en cours d'élaboration, mais certaines préconisations pourront être prises en compte.

- Le premier point concerne l'insertion paysagère du projet. Ce dernier se situe dans une zone identifiée comme un secteur de covisibilité paysagère, qu'il convient de protéger (cf. Carte des Orientations Paysagères). Nous insistons donc sur la nécessité de prêter une attention particulière au traitement de la frange ouest de la parcelle, afin de préserver le grand paysage, notamment en ce qui concerne la vue depuis la Roche de Vergisson, site remarquable du territoire. Il serait souhaitable de conforter la végétation existante, voire d'envisager des aménagements respectant cette qualité paysagère, notamment par un choix approprié de matériaux et de végétalisation.

Retour de la commune :

En tout état de cause, la végétation existante, relativement dense et haute, sera préservée dans son intégralité.

De même, l'implantation du STECAL, au plus proche de cet élément de végétation permettra directement de camoufler les constructions, peu hautes (maximum 4 mètres), prévues et réduire, de fait, l'impact sur le grand paysage.

Pour finir, il s'agit de constructions légères, en matière naturelle (bois) ou transparente (pour les serres bi-tunnels), s'intégrant facilement dans le paysage, et pour la plupart, démontable.

- Le second point d'attention concerne la proximité du projet avec la rivière la Petite Grosne. En tant que réservoir de biodiversité associé aux milieux humides (cf. Carte des Orientations Patrimoines Naturels), il est impératif que l'implantation du projet respecte la distance minimale de 20 mètres par rapport à ces milieux, afin de préserver la qualité de l'écosystème aquatique et la biodiversité locale, conformément aux prescriptions du SCOT. C'est à priori le cas si on se réfère aux limites du STECAL.

Retour de la commune :

En effet, nous avons été vigilant quant à l'implantation du STECAL par rapport au cours d'eau, dans un objectif de moindre impact sur la qualité de l'écosystème aquatique et la biodiversité locale. Le STECAL a été, ainsi, implanté à une distance supérieure à 20 mètres par rapport aux berges de la Petite Grosne.

Avis de l'Agglomération Mâconnais – Beaujolais

Concernant sa compétence de gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI), MBA n'est pas favorable à l'implantation de bâtiments d'exploitation dans cette zone.

Ce secteur Nm se situe en atlas des zones inondables (AZI) de la Petite Grosne, zone inondable identifiée au plan de zonage. Le règlement devrait donc à minima reprendre les prescriptions liées à cet AZI :

- 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

Retour de la commune :

Dans un premier temps, l'Atlas des Zones Inondables est un document informatif n'imposant pas de prescriptions concernant la construction de bâtiments. Il ne repose pas sur une servitude réglementaire, contrairement à un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI). En ce sens, sans valeur réglementaire, nous ne pouvons pas nous référer à des prescriptions précises.

Par ailleurs, ce dernier doit être pris en compte et selon la réalité de terrain, portée par les élus, il s'agit bien d'un secteur pouvant être en inondabilité, mais ce, davantage lié à un manque d'entretien du fossé bordant le présent STECAL que de la Petite Grosne, en elle-même. En effet, au vu de l'absence d'exploitant sur le secteur, ce dernier se voit fréquemment obstrué entraînant, de fait, une mauvaise gestion de l'eau sur le site. La présence durable d'un exploitant, sur le secteur, permettra, ainsi, un entretien du fossé existant permettant de réduire, considérablement, l'impact de l'inondabilité.

Concernant une possible dégradation des équipements, cela concerne, exclusivement, le local de stockage, en structure bois et d'une surface limitée d'environ 60m², et non l'ombrière et les serres bi-tunnels qui n'artificialisent pas le sol et sont ouvertes sur leurs côtés. Ainsi, il sera mis en place une prescription spéciale, concernant ces bâtiments davantage « en dure », notamment leur rehaussement de 30 cm par rapport au terrain naturel. Cela permettra, ainsi, de protéger à la fois la structure du bâtiment que le matériel de stockage entreposé.

Avis de la Chambre d'Agriculture de Saône-et-Loire

Après étude du dossier, la Chambre d'Agriculture n'a pas d'objection à émettre sur le projet mais alerte sur la règle de la hauteur des constructions qui ne pourra excéder 4 mètres au faitage et notamment la possibilité, par exemple, d'installer une chambre froide sous la serre. Il est précisé qu'une construction de cette hauteur n'impacterait en rien le paysage dans le sens où le secteur est borné par de grandes haies.

Retour de la commune :

La réglementation du STECAL est directement en accord avec le projet de maraichage prévu sur le site et cela permet d'éviter de laisser la porte ouverte pour d'autres types de constructions qui pourraient s'y implanter. En ce sens, la hauteur de 4 mètres est amplement suffisante.

De même, dans une logique de grand paysage et de co-visibilité, particulièrement depuis la roche de Vergisson, la limitation à 4 mètres de la hauteur des constructions permet d'en éviter l'impact.

Enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 16 Juin 2025 au 04 Juillet 2025 inclus.

Observations faites lors de l'enquête publique

Aucune observation n'a été formulée lors de l'enquête, que ce soit durant les permanences, par voie postale ou par voie dématérialisée.

Conclusion du commissaire enquêteur et corrections apportées

En conclusion de son rapport, le commissaire enquêteur a ainsi formulé son avis :

« J'émet un avis FAVORABLE au projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PRISSE avec des recommandations :

1/ veiller à l'entretien du fossé situé à proximité du terrain,

2/ encadrer l'utilisation des produits chimiques et prévenir le risque de pollution. »

Retour de la commune :

Le PLU ne peut intervenir sur ces deux recommandations. Il ne peut pas encadrer les pratiques agricoles ni la gestion du fossé. Il s'agira à la collectivité d'être vigilante quant à ces deux points.

Par ailleurs, il est important de souligner que le projet d'installation actuel relève du maraîchage biologique et que, pour les demandes futures, une demande particulière sera accordée à cette méthode de culture, qui sera prioritaire.



Création d'un STECAL Nm

3



I : PRÉSENTATION DU PROJET

Actuellement, un maraîcher exploitant les parcelles ZA 68 et 95 a décidé de mettre fin à son activité et devrait libérer les lieux prochainement. Dans ce contexte, la commune a reçu une candidature d'une personne désireuse de reprendre l'exploitation des parcelles en y développant des infrastructures spécifiques. Son projet d'activité de maraichage diversifié (fruits, légumes, fleurs...) inclut la construction de serres, d'ombrière en structure bois ainsi qu'un local de rangement, permettant d'optimiser la production agricole sur le site.

QUI SUIS-JE ?



Elodie - 36 ans

B TSA VITI-OENO
Après 6 ans d'enseignement, je me suis reconvertie en 2018 dans le monde de la viticulture en me formant notamment au CFPPA de Davayé. J'y ai suivi en un an un BTS Viti-oeno en alternant théorie et pratique dans un domaine viticole de Loché.

ASSISTANTE D'EXPLOITATION VITICOLE
L'idée de m'installer en agriculture devient plus prégnante, j'opte alors pour des postes opérationnels sur des domaines afin de découvrir toutes les facettes du métier d'exploitant agricole. Ces expériences sur plusieurs exploitations du Mâconnais confirment cette envie et surtout ma capacité à conduire une entreprise agricole, de la production à la commercialisation de ses produits.

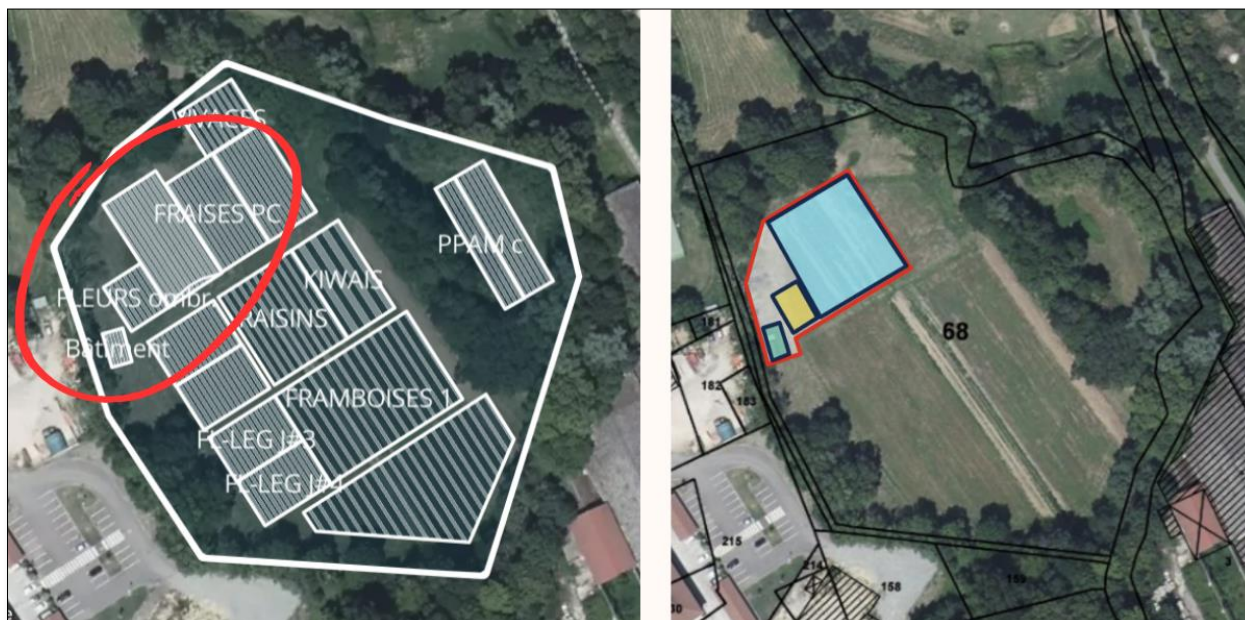
S'INSTALLER
Je démarre à l'hiver 2023 le parcours d'installation JA avec la Chambre d'Agriculture. Mon projet s'oriente vers la production de petits fruits et fleurs, des cultures viables sur des petites surfaces afin de faciliter ma recherche de foncier.

TECHNICIENNE AGRO-ENVIRONNEMENT
Présentant un plus fort intérêt pour la viticulture, l'agronomie et l'environnement, je m'oriente vers un poste de technicienne où j'accompagne des viticulteurs du Mâconnais et Beaujolais dans leurs changements de pratiques viticoles.

RECHERCHE DE FONCIER
Depuis cet automne 2023 je suis en recherche active de foncier dans les environs de Vergisson où j'habite depuis octobre 2020.

SE FORMER
Depuis mars 2024 je complète ma formation et mes connaissances en participant à plusieurs stages et formations pratiques :

- stage CERTICREA - Chambre d'Agriculture du 71
- Initiation à la production de petits fruits rouges - Agribio Rhône & Loire
- Mettre en place une culture de petits fruits - EPLEPPA Agronova (42)
- La culture de fleurs coupées - Ver de terre production
- Créer un atelier de fleurs coupées - CFFH Lyon-Ecully



Projet de développement de l'activité, Porteur de projet

Néanmoins, une contrainte réglementaire s'impose : les parcelles concernées sont classées en zone N dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Les constructions projetées (serres, ombrières bois et local de stockage) ne peuvent être autorisées dans cette zone, car elles ne correspondent pas aux types d'édifications acceptés par le règlement applicable aux zones N.



Localisation de l'activité de maraîchage, Géoportail

II : JUSTIFICATION DU PROJET

Le développement d'une activité de maraîchage sur le territoire présente de nombreux avantages d'un point de vue économique, social et environnemental. Cette initiative s'inscrit pleinement dans une dynamique de transition écologique et de relocalisation de l'alimentation, répondant aux défis actuels de souveraineté alimentaire, de création d'emplois et de préservation des ressources naturelles.

Une réponse aux besoins alimentaires locaux

Le maraîchage permet de produire des légumes frais et de saison à proximité des consommateurs, favorisant ainsi les circuits courts et réduisant la dépendance aux importations. Il contribue à garantir une alimentation saine et accessible à tous, tout en diminuant l'empreinte carbone liée au transport des denrées alimentaires.

Un levier de développement économique et d'emploi

L'essor du maraîchage favorise la création d'emplois locaux, aussi bien directs (agriculteurs, employés agricoles) qu'indirects (distribution, transformation, logistique). Il participe au dynamisme économique du territoire en soutenant des initiatives locales et en renforçant l'attractivité des marchés de proximité.

Une action bénéfique pour l'environnement

L'agriculture maraîchère, lorsqu'elle est pratiquée selon des principes agroécologiques, favorise la biodiversité, préserve les sols et limite l'usage des intrants chimiques. Elle contribue ainsi à la lutte contre l'érosion des terres et à la protection des ressources en eau, tout en améliorant la résilience des territoires face aux changements climatiques.

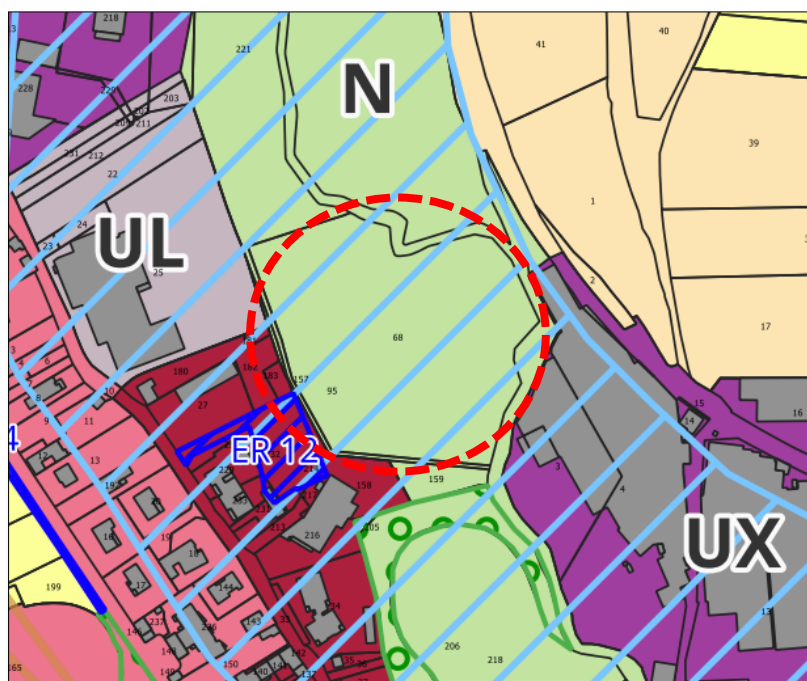
Un moteur de cohésion sociale et de résilience territoriale

Le développement du maraîchage encourage les dynamiques sociales en renforçant les liens entre producteurs et consommateurs, notamment en lien avec l'agri-ludisme que souhaite développer le porteur de projet. Il peut également intégrer des projets solidaires tels que des jardins partagés, des initiatives d'insertion professionnelle ou des actions pédagogiques en faveur des jeunes générations.

Ainsi, face aux enjeux actuels, la mise en place d'une activité de maraîchage sur un territoire représente une opportunité majeure pour favoriser une alimentation durable, créer des emplois et préserver l'environnement. Il est donc essentiel d'accompagner et de soutenir ces initiatives à travers des politiques publiques adaptées et une mobilisation des acteurs locaux.

III : LE PROJET DANS LE PLU ACTUEL

Au sein du PLU, le projet se retrouve inscrit dans une zone Naturelle qui règlementairement parlant n'autorise pas le développement de l'activité de maraichage et plus généralement des activités agricoles dans leur ensemble.



Localisation de l'activité de maraichage sur le plan de zonage, PLU de la commune

Selon l'article R151-25 du CU, la zone N peut autoriser « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière... » mais le règlement du PLU de la commune ne le permet pas. Ici, il ne s'agit pas d'autoriser la création ou le développement d'activités agricoles dans l'ensemble des zones N, à défaut d'impacter leur qualité et leur bon fonctionnement, mais de permettre le développement d'une activité de maraîchage existante seulement sur un secteur. Ainsi, la création d'un STECAL spécifique de la zone N pour cette activité agricole semble être la meilleure solution.

- **La création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Nm (Naturelle maraîcher)**

Cet outil permettra, ainsi, d'autoriser des constructions spécifiques, de manière limitée, dans un secteur de la zone N d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), dès lors qu'elles répondent à des besoins particuliers, ici liés à l'activité agricole, tout en respectant les contraintes environnementales et d'urbanisme.

Cela pourrait constituer une solution pérenne permettant de répondre aux besoins d'installation de l'agriculteur tout en assurant une gestion réglementée et respectueuse des espaces naturels.



Les modifications à opérer

4



III : MODIFICATION DU RÈGLEMENT SUITE À LA CRÉATION DU STECAL NM

Modification des dispositions générales du règlement suite à la création du STECAL Nm

En lien avec la création du STECAL Nm, il convient de l'afficher dans les dispositions générales du règlement. Ce dernier sera inscrit de la façon suivante :

« [...]

4. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V repérées au plan par les indices correspondants sont :

- La zone N, zone naturelle protégée comprenant le secteur Nh où l'aménagement des habitations existantes ainsi que le changement de destination des anciens bâtiments agricoles sont autorisés.

- La zone N, zone naturelle protégée comprenant le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Nm où le développement des activités agricoles est autorisé.

[...] »

Modification du règlement de la zone N suite à la création du STECAL Nm

Afin de prendre en compte le souhait de permettre le développement d'activités agricoles dans la zone N, il est nécessaire d'établir un STECAL de type Nm, comme vu précédemment, avec un règlement qui lui est propre.

Il convient, dans un premier temps, de faire apparaître ce STECAL au sein du caractère de la zone. Cela sera pris en compte de la façon suivante :

« La zone N est une zone naturelle et forestière qui englobe des espaces à protéger en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt écologique.

Elle comprend :

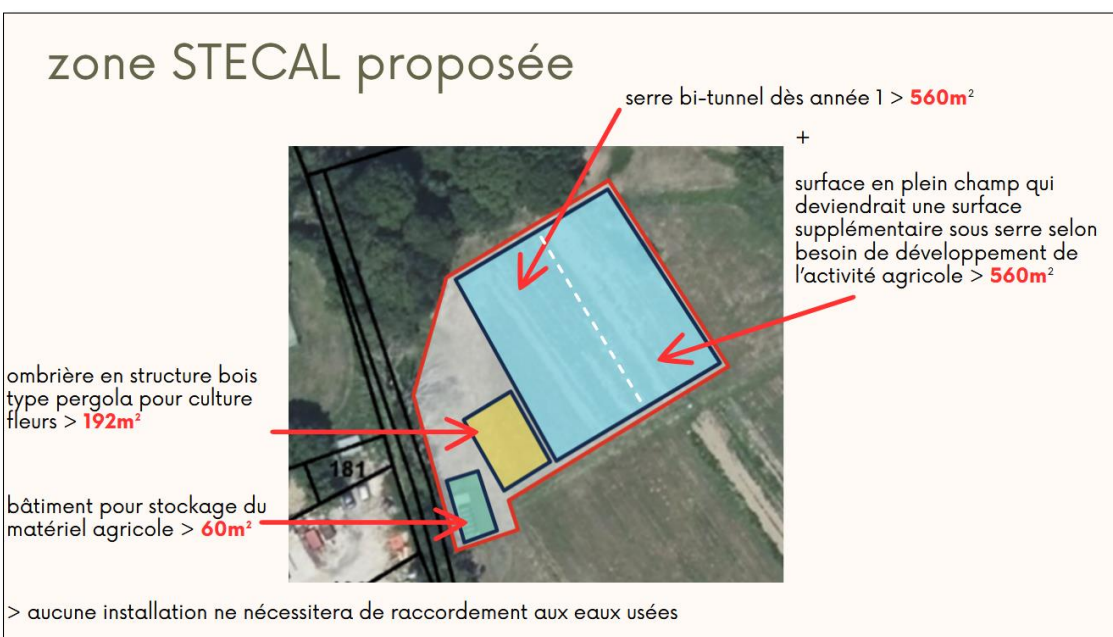
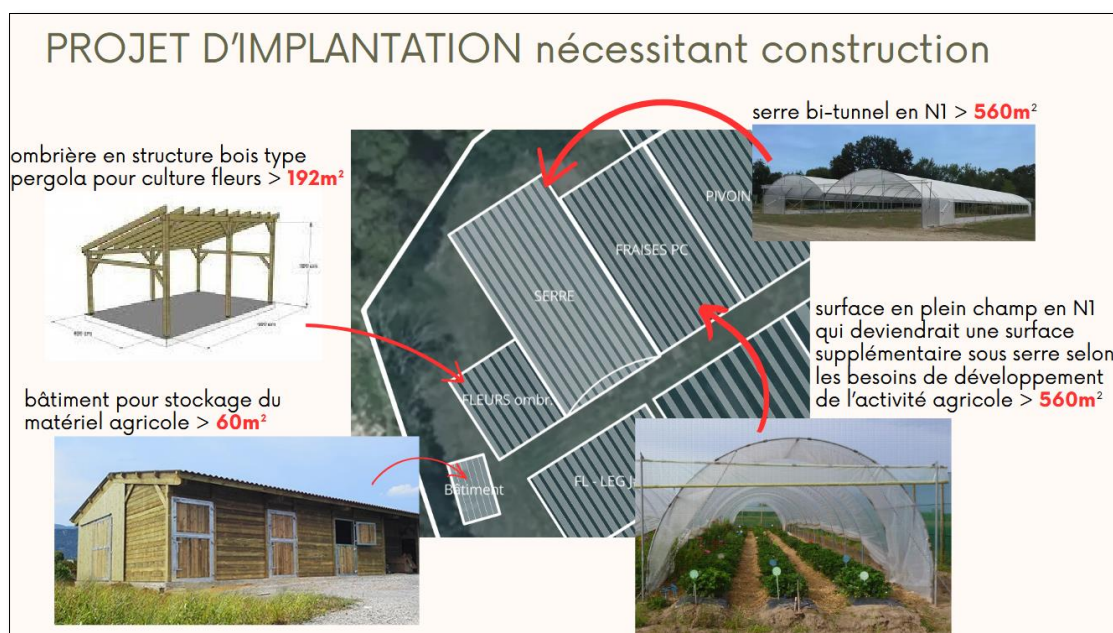
- Un secteur Nh où l'aménagement des habitations existantes ainsi que le changement de destination des anciens bâtiments agricoles sont autorisés ;

- Un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Nm où le développement des activités agricoles est autorisé.

[...] »

Les principaux points à régir, dans le règlement, correspondent à l'autorisation des constructions nécessaires à l'exploitation agricole avec l'instauration de règles de hauteur, de densité, d'implantation et d'occupation du sol. De même, nous ferons mention de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme autorisant les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Ces spécificités seront directement prises en compte dans l'article 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » de la zone Naturelle.

En termes de réglementation, il convient de prendre en compte les besoins en construction du porteur de projet, les besoins surfaciques particulièrement. Cela se résume à une superficie d'environ 840 m² pour le projet actuel d'implantation et d'un ajout de 560 m² afin d'anticiper le développement futur de l'activité. En totalité, cela représente environ 1 400 m² de surface constructible.



Cela sera, ainsi, traduit de la façon suivante :

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

[...]

« En secteur Nm :

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

De même, en lien avec l'Article L151-11 du code de l'Urbanisme, il est autorisé les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

De même, le secteur de projet est repéré au sein de l'Atlas des Zones Inondables entraînant de fait un certain risque des constructions par rapport aux inondations théoriques.

L'Atlas des Zones Inondables est un document informatif n'imposant pas de prescriptions concernant la construction de bâtiments. Il ne repose pas sur une servitude réglementaire, contrairement à un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI). En ce sens, sans valeur réglementaire, nous ne pouvons pas nous référer à des prescriptions précises.

Par ailleurs, ce dernier doit être pris en compte et selon la réalité de terrain, portée par les élus, il s'agit bien d'un secteur pouvant être en inondabilité, mais ce, davantage lié à un manque d'entretien du fossé bordant le présent STECAL que de la Petite Grosne, en elle-même. En effet, au vu de l'absence d'exploitant sur le secteur, ce dernier se voit fréquemment obstrué entraînant, de fait, une mauvaise gestion de l'eau sur le site. La présence durable d'un exploitant, sur le secteur, permettra, ainsi, un entretien du fossé existant permettant de réduire, considérablement, l'impact de l'inondabilité.

Concernant une possible dégradation des équipements, cela concerne, exclusivement, le local de stockage, en structure bois et d'une surface limitée d'environ 60m², et non l'ombrière et les serres bi-tunnels qui n'artificialisent pas le sol et sont ouvertes sur leurs côtés. Ainsi, il sera mis en place une prescription spéciale, concernant ces bâtiments davantage « en dure », notamment leur exhaussement de 30 cm par rapport au terrain naturel. Cela permettra, ainsi, de protéger à la fois la structure du bâtiment que le matériel de stockage entreposé.

Afin de prendre en compte ce risque inondation, il sera inscrit au sein de l'article 2, la mention suivante :

« Les constructions « en dure », inscrites dans les secteurs repérés par l'Atlas des Zones Inondables, devront être réhaussées de 30 cm par rapport au terrain naturel. »

Pour information, les article 6 et 7 de la zone N, en rapport avec l'implantation des bâtiments, sont définis de la manière suivante :

« Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »

- Les constructions seront implantées :
 - à au moins 60 mètres de l'axe de la ligne TGV et de la Route Express pour les habitations,
 - à au moins 10 mètres de l'axe de la ligne TGV et de la Route Express pour les autres constructions,
 - à au moins 4 mètres de l'emprise publique des autres voies pour toutes les constructions.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures,
 - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle,
 - pour les constructions d'intérêt général.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux infrastructures liées à la voie ferrée ou au réseau autoroutier,
 - aux infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre. »

« Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »

- Les constructions doivent s'implanter en retrait à au moins 3 mètres de la limite séparative.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
 - des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.
 - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. »

« Article N9 – Emprise au sol »

~~Non réglementé.~~

En secteur Nm, la surface d'emprise au sol totale des bâtiments ne pourra excéder 1 400m². »

« Article N10 – Hauteur maximum des constructions »

- La hauteur maximum des constructions à destination d'habitation mesurée à partir du sol jusqu'à l'égout du toit ne doit pas dépasser 9 mètres.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale aux infrastructures techniques, et équipements de services d'intérêt collectif.
- En secteur Nm, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 4 mètres au faitage.

Les constructions agricoles n'étant pas autorisées, avant cette présente modification, au sein de la zone N, il convient, ainsi, de les règlementer au sein de **l'article N11 « Aspects des constructions »** en précisant que cela concerne exclusivement le secteur Nm.

Afin de préserver une cohérence d'ensemble, au sein du règlement écrit, nous reprendrons les règles exprimées à l'article A11 « Aspects des constructions » de la zone A concernant les constructions agricoles. Une exception sera faite pour les tunnels agricoles concernant l'obligation d'avoir une pente de toit minimale de 20 %.

Cela sera rédigé de la façon suivante :

« Article N 11 Aspects des constructions »

[...]

En secteur Nm :

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

- Le choix des matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doit être fait afin que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.*
- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré de ciment est interdit.*
- Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.*
- Les teintes des enduits ou parements de façade, devront être en accord avec celles des matériaux traditionnels de la région, les enduits blancs, gris-ciment ou de couleur vive sont interdits.*
- Les éléments de captage de l'énergie solaire sont admis en toitures, sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration de la construction à l'architecture et au site.*
- 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.

- La conception du bâtiment devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel. »*

IV : MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE SUITE À LA CRÉATION DU STECAL NM

Création du STECAL Nm

Suite à la création d'un STECAL Nm permettant le développement des activités de maraîchage en zone N, il est nécessaire de faire évoluer le plan de zonage de la commune. Par ailleurs, ce STECAL sera limité à seulement l'implantation des serres, de l'ombrière en structure bois et du local de stockage et non à l'ensemble de la parcelle correspondant à l'activité complète de maraîchage. Ainsi, sur une activité de maraîchage de 1,5 ha, seulement 0,26 ha seront classés en secteur Nm, en lien avec le développement souhaité par le porteur de projet.

Le dessin de la zone correspondra au site d'implantation des constructions exprimé par le porteur de projet.

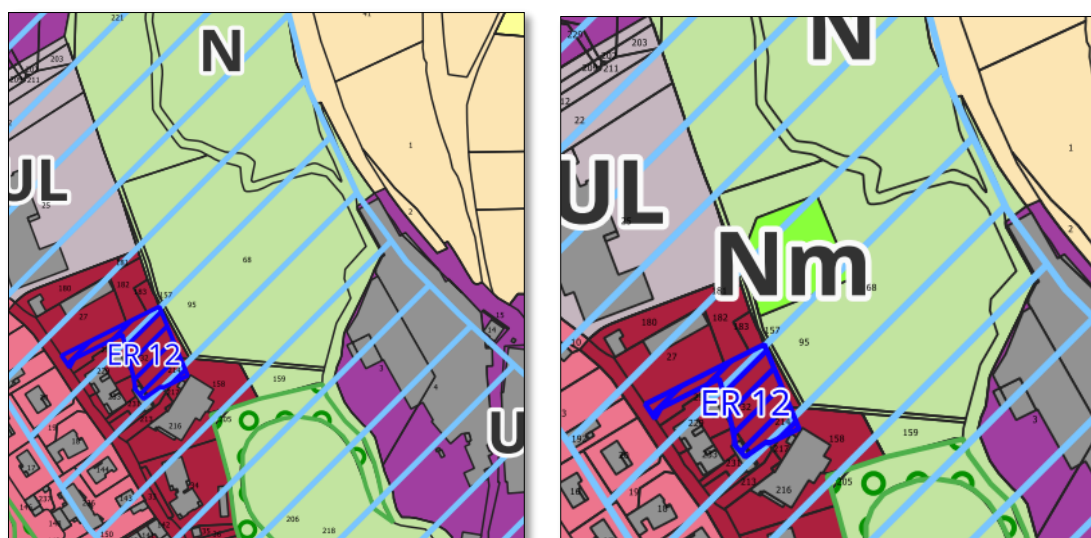


Implantation des constructions sur le site, Dossier du porteur de projet



Définition du périmètre du STECAL Nm, Mosaïque Environnement

Le plan de zonage évoluera de la façon suivante :



Évolution du plan de zonage du PLU, Mosaïque Environnement



Incidences du projet sur l'environnement

5



I : SITE NATURA 2000

Natura 2000 et incidences

Le réseau de sites Natura 2000 s'étend sur tout le territoire européen. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent. Avec près de 25 000 sites européens, il s'agit du plus grand maillage de sites écologiques au monde. Il est composé des sites suivants :

- Les **Zones spéciales de conservation (ZSC)** au titre de la directive 92/43/CEE du conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que la faune et la flore sauvages dite directive « Habitats-Faune-Flore » ;
- Les **Zones de protection spéciales (ZPS)** au titre de la directive européenne 79/409/CEE du 2 avril 1979 dite directive « Oiseaux » (actualisée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du conseil du 30 novembre 2009). Cette directive entend contribuer à assurer le maintien et/ou la restauration des populations d'oiseaux et de leurs habitats dans un état de conservation favorable.

La commune de Prissé n'est concernée par aucun site Natura 2000. Le plus proche se localise sur la commune de Vergisson, frontalière à notre territoire.

PRISSE

Localisation des sites Natura 2000

Légende

Natura 2000

- Zone de protection spéciale
- Site d'importance communautaire

Périmètre communal



Source : DREAL BFC
Fond : ©IGN

Date de réalisation : 03/05/2023



Echelle : 1:90 000



Modification n°3 du PLU - Commune de Prissé

MOSAÏQUE
ENVIRONNEMENT
Conseil & Expertise

Cartographie des sites Natura 2000 – Mosaïque Environnement

II : ZNIEFF

ZNIEFF et incidences

L'inventaire des **Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** a été initié en 1982 par le Ministère de l'Environnement et mis à jour en 1996. Son objectif est de recenser, de manière la plus exhaustive possible :

- Les **ZNIEFF de type 1**, 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 2**, vastes ensembles naturels, riches ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type 1 et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.

L'inventaire des ZNIEFF détermine deux secteurs sur le territoire, particulièrement riches d'un point de vue écologique et faunistique. On distingue les 2 types de ZNIEFF :

- **La ZNIEFF de Type 1 – 260005596 « Roche de Vergisson »**

La Roche de Vergisson est un chaînon calcaire remarquable du sud de la Côte mâconnaise. Les calcaires durs du Jurassique moyen dominent le sommet composé de deux promontoires rocheux. Son versant sud, très abrupt, présente une succession de falaises et de corniches bien exposées. Fourrés à Buis ainsi que pelouses et plantations de résineux se substituant aux boisements naturels couvrent ce site. Les plateaux et les versants en pente douce présentent des sols localement assez profonds, tandis que les hauts de falaises et les pentes raides ont des sols beaucoup plus superficiels et propices au développement d'espèces et d'habitats des milieux arides. Ce site est d'intérêt régional en particulier pour ses pelouses avec leur faune et leur flore à tonalité méditerranéenne et méditerranéo-montagnarde.

- **La ZNIEFF de Type II – 260014865 « Roches Sud-Mâconnaises ».**

Le territoire appelé Roches Sud-mâconnaises comprend un paysage varié avec :

- La cuesta mâconnaise et ses plateaux calcaires renversés du Jurassique moyen (Mont Sard, Solutrée, Pouilly, Vergisson, Mont de Leyne, Cras de Milly Lamartine) couverts de pelouses, de buxaies et de boisements avec du vignoble en partie basse,
- Des collines siliceuses (Mont De Bessay, le Télégraphe, colline à l'est de Vergisson) couvertes de landes, de pelouses, de boisements associés à des prairies bocagères ou à du vignoble,
- Des petites vallées étroites où subsistent quelques prairies et ripisylves.

Ce site est d'intérêt régional pour ses habitats de friches sèches, de prairies bocagères, de boisements et de cours d'eau.

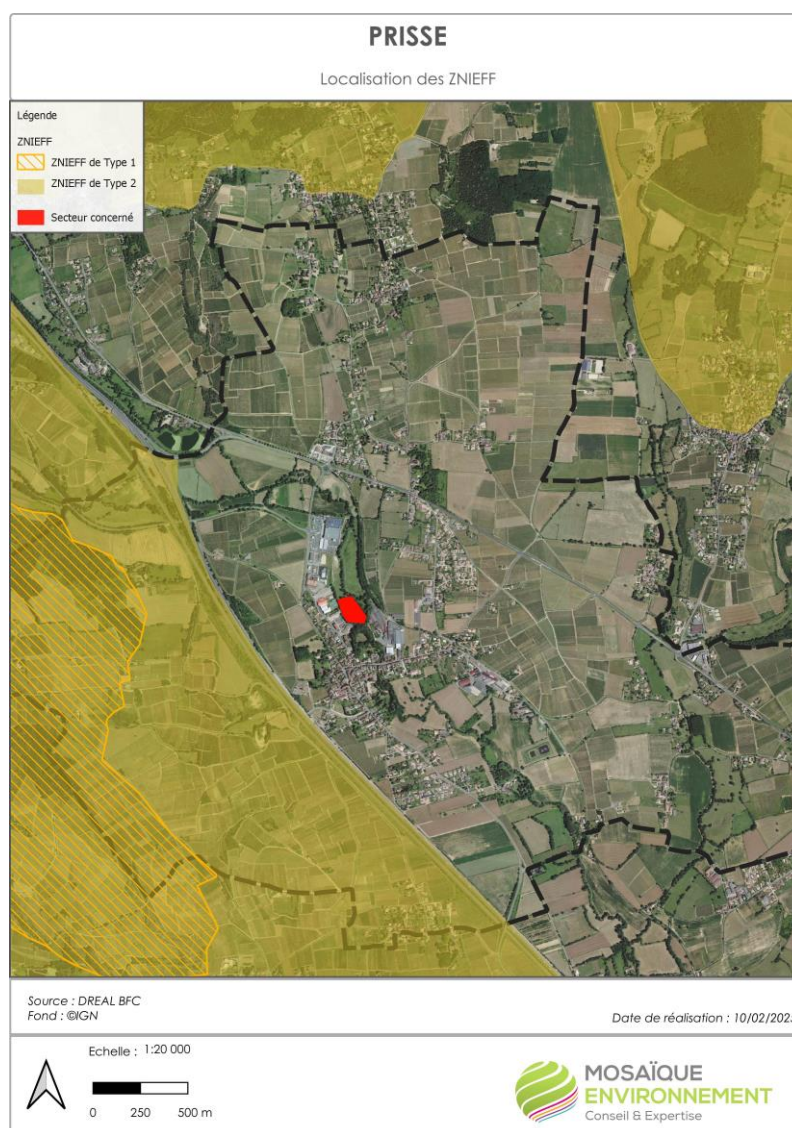
Différents milieux sur calcaires secs mais aussi siliceux caractérisent ce site et dénotent une nette influence méridionale.

Dans les vallons et les petites vallées, différents habitats se développent à la faveur de sources latérales et aux abords des cours d'eau.

Les boisements naturels sont diversifiés.

Ces milieux très variés (prés humides, milieux secs, boisements) constituent des sites de nidification et d'alimentation pour une avifaune déterminante pour l'inventaire ZNIEFF.

Les pelouses sont susceptibles de se boiser et de perdre leur intérêt pour la faune et la flore des milieux ouverts. Une restauration (déroussaillage) et un entretien (pâturage, fauche) permettraient de contrecarrer cette évolution. Il convient de ne pas planter davantage de pelouses en vignes ou en résineux. Il convient également de maintenir le régime hydraulique des cours d'eau, sans seuils ni enrochement des berges et en respectant les ripisylves.



Cartographie des sites de ZNIEFF – Mosaïque Environnement

La partie communale concernée par une ZNIEFF de Type 1 et une de Type 2 correspond à la façade Sud-Ouest.

Le secteur d'implantation du STECAL Nm faisant l'objet d'une modification se retrouve éloigné des zones de ZNIEFF. La ZNIEFF de Type 2 se retrouve à 500m du secteur et celle de Type 1 à 1,5 km.

III : INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Incidences de la modification sur la consommation de l'espace

Ici, le but de la présente modification ne correspond pas à l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur qui serait en zone agricole ou naturelle mais, seulement, de permettre le développement d'une activité de maraîchage, localisée en zone N, qui, actuellement, ne le peut pas suite au règlement écrit du PLU.

Ainsi, le secteur gardera sa vocation règlementaire de zone naturelle et l'implantation d'un STECAL permettra, directement, de régir, de manière limitée, l'implantation, la surface et la hauteur des constructions agricoles nécessaires au développement de cette activité.

De même, le STECAL ne sera pas implanté sur l'ensemble de l'activité mais il sera dessiné par rapport au besoin en construction identifié par le porteur de projet. Ici, cela concerne seulement 0,26 ha sur les 1,5 ha d'activité agricole.

Ainsi, la présente modification n'entraîne pas de consommation d'espaces supplémentaire.

Incidences de la modification sur le paysage

Le site est parfaitement intégré à son environnement grâce à un réseau de haies et de ripisylves qui assure un camouflage naturel (en vert clair sur la photo aérienne suivante). Ainsi, l'absence de visibilité depuis les axes routiers garantit une discrétion totale du site. Il s'agit exclusivement de serres, d'une ombrière et d'un local de stockage, à la structure légère et de faible hauteur, limitant ainsi leur impact visuel.

De plus, le site s'inscrit à proximité directe avec la zone d'activité d'importance de la commune (en rouge sur la photo aérienne suivante), loin des secteurs d'habitat et du patrimoine bâti local, et sur un secteur davantage adapté à son usage.



Vue camouflée depuis la voie verte, Mosaique Environnement



Vue camouflée depuis la rue de la fontaine dans la zone d'activités, Mosaïque Environnement



Vue camouflée depuis la rue de la fontaine dans la zone d'activités, Mosaïque Environnement

En tout état de cause, la végétation existante, relativement dense et haute, sera préservée dans son intégralité.

De même, l'implantation du STECAL, au plus proche de cet élément de végétation permettra directement de camoufler les constructions, peu hautes (maximum 4 mètres), prévues et réduire, de fait, l'impact sur le grand paysage.

Pour finir, il s'agit de constructions légères, en matière naturelle (bois) ou transparente (pour les serres bi-tunnels), s'intégrant facilement dans le paysage, et pour la plupart, démontable.

Ainsi, la présente modification, pour permettre le développement d'une activité de maraîchage, n'entraîne pas d'incidences sur le paysage et le patrimoine bâti.

Incidences de la modification sur la biodiversité et les milieux naturels

Le secteur, où l'activité de maraîchage est présente, correspond à une parcelle agricole de maraîchage, à proximité immédiate de l'enveloppe urbaine, et plus particulièrement de la zone d'activité d'importance de la commune.

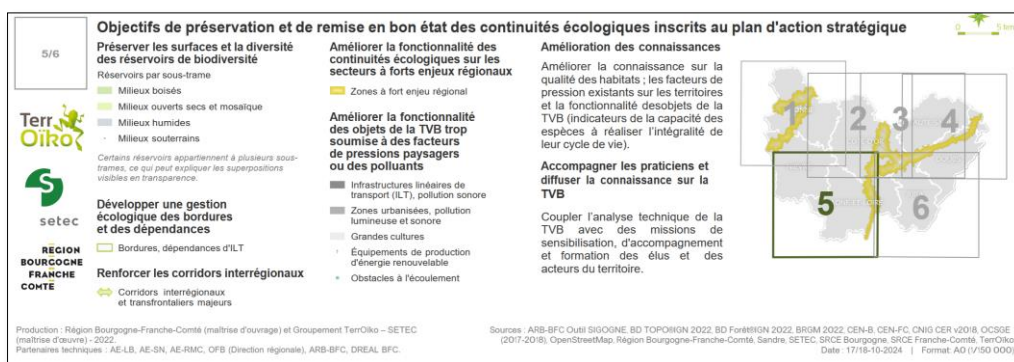
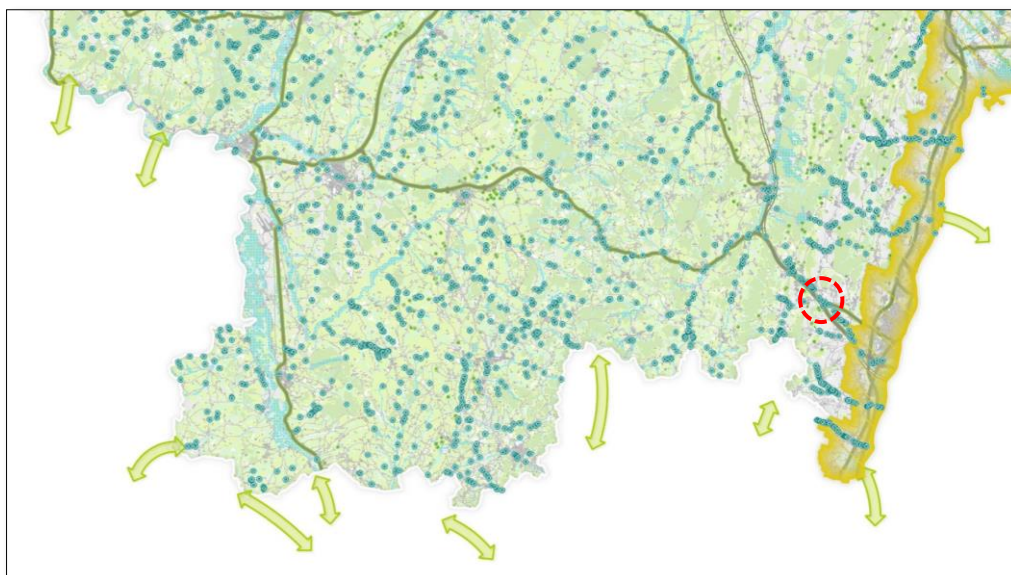
Le site est entouré d'une structure bocagère (haie et ripisylve) dense et arboré, amenant à un espace relativement clos.



Localisation du secteur de maraîchage, Géoportail

Aucun site d'intérêt écologique n'a été recensé. Ainsi, l'activité de maraîchage, déjà présente, n'impacte en aucun cas un site patrimonial au sens de la protection de la biodiversité. Ainsi, la création d'un STECAL autorisant la construction, de manière limitée, d'une activité existante, n'a aucune incidence sur les milieux naturels et la biodiversité.

Si nous nous intéressons dorénavant, aux continuités écologiques, à la trame verte et bleue, le secteur est limitrophe à un corridor écologique des milieux humides et aquatiques, identifié par le SRADDET Bourgogne-Franche-Comté.



Localisation des continuités écologiques, SRADDET Bourgogne-Franche-Comté

Le SRADDET identifie ainsi les milieux humides qui traversent la commune de Prissé, correspondant notamment au cours d'eau la Petite Grosne et à ses abords. Un tel cours d'eau constitue un corridor écologique où peuvent circuler les espèces végétales et faunistiques des milieux aquatiques et humides.

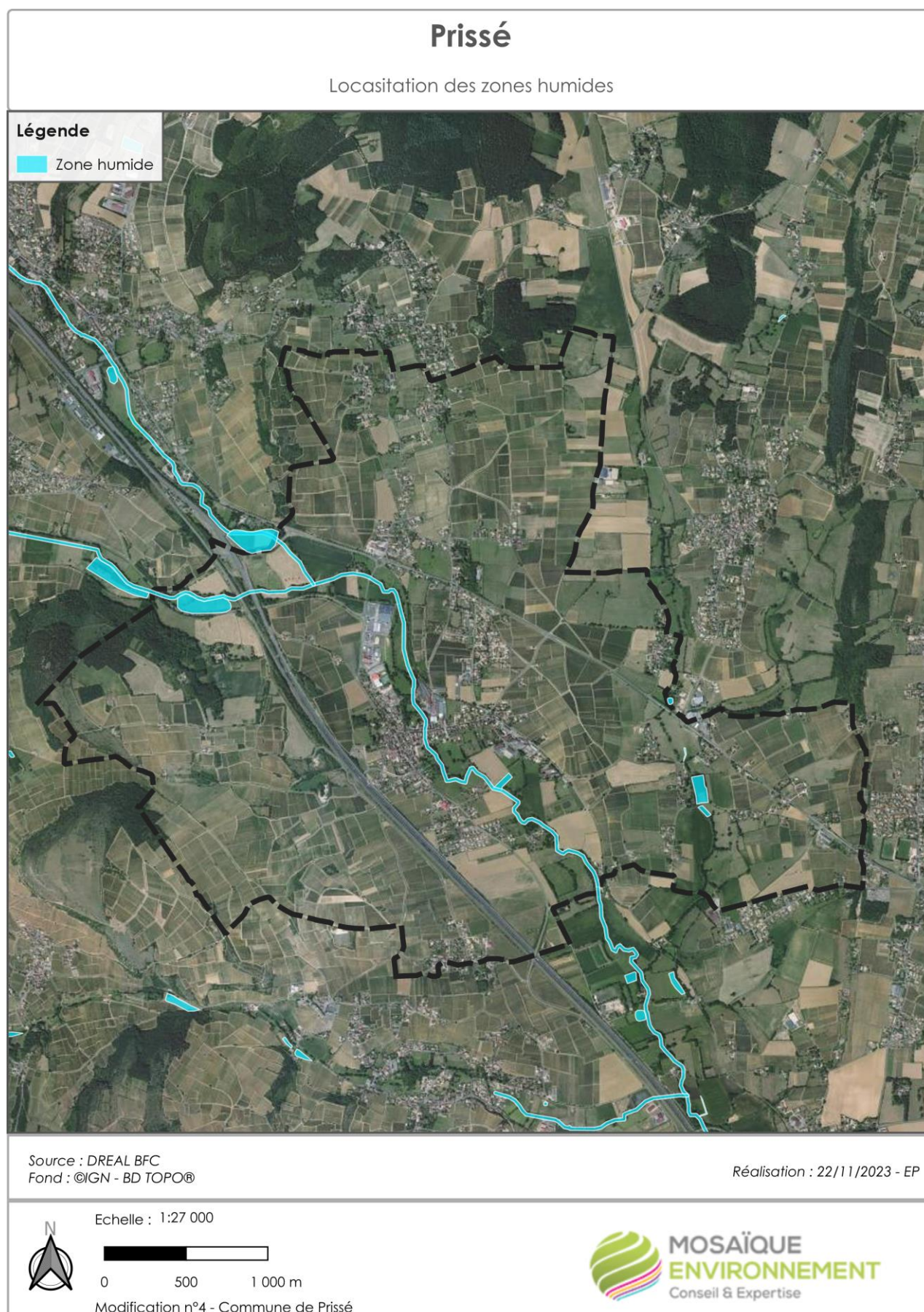
Toutefois, la création du STECAL Nm ne prévoit pas d'altérer le cours le cours d'eau, ni sa ripisylve, et ne contribue pas à l'altération de la trame verte et bleue du territoire. En effet, le STECAL a été dessiné de manière à établir les constructions, nécessaires à l'exploitation, au plus loin du cours d'eau et de sa végétation.

En effet, nous avons été vigilant quant à l'implantation du STECAL par rapport au cours d'eau, dans un objectif de moindre impact sur la qualité de l'écosystème aquatique et la biodiversité locale. Le STECAL a été, ainsi, implanté à une distance supérieure à 20 mètres par rapport aux berges de la Petite Grosne.

Ainsi, le site présente des enjeux faibles en matière de biodiversité tant d'un point de vue patrimonial que fonctionnel. Le seul point de de vigilance concerne la présence du cours d'eau en bordure Est du secteur et de sa ripisylve arborée. Cependant, la création du STECAL, établi au plus loin de ces deux éléments, n'aura aucun impact sur ces derniers.

Les incidences de la présente modification sur les milieux naturels et la biodiversité seront donc limitées, voire nulles.

Incidences de la modification sur les zones humides



Cartographie de la localisation des zones humides, Mosaïque Environnement

Par le prisme de la cartographie de localisation des zones humides sur la commune de Prissé, nous pouvons observer que le secteur de création d'un STECAL Nm se retrouve éloigné de ce réseau humide mais à proximité d'un cours d'eau. Afin de réduire l'impact sur cette thématique, le STECAL a été dessiné de manière le plus éloignée du cours d'eau.

En ce sens, nous ne retrouvons aucune incidence portant sur les zones humides du territoire.

Incidences de la modification sur la ressource en eau

Les points de la modification ne changent en aucun cas le Projet d'Aménagement de la commune en termes d'évolution de la population tel qu'il est prévu dans le PADD et le PLU.

Elle n'entraîne, donc, pas de nouvelles incidences sur la ressource en eau.

Incidences de la modification sur l'assainissement

Les points de la modification ne changent en aucun cas le Projet d'Aménagement de la commune en termes d'évolution de la population tel qu'il est prévu dans le PADD et le PLU.

De même, le projet ne prévoit aucune installation de raccordement aux eaux usées.

Elle n'entraîne, donc, pas de nouvelles incidences sur l'assainissement.

Incidences de la modification sur l'énergie et le climat

De même, le point de la modification ne change en aucun cas le Projet d'Aménagement de la commune en termes d'évolution de la population tel qu'il est prévu dans le PADD et le PLU.

Elle n'entraîne, donc, pas de nouvelles incidences sur l'énergie et le climat.

Incidences de la modification sur les pollutions et les nuisances

De même, le point de la modification ne change en aucun cas le Projet d'Aménagement de la commune en termes d'évolution de la population tel qu'il est prévu dans le PADD et le PLU.

Elle n'entraîne, donc, pas de nouvelles incidences sur les pollutions et nuisances.