

Mairie de Prissé
75 rue de la Mairie
71960 PRISSÉ
Tel. 03.85.37.80.08
secretariat@mairie-prisse.fr

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an DEUX MIL VINGT SIX et le MARDI 6 OCTOBRE à 20 heures 00,
Les membres du Conseil Municipal de la commune de Prissé, convoqués conformément à la loi, se sont réunis au nombre prescrit par la loi, en salle du conseil, en séance publique, sous la présidence de M. DESROCHES Pierre, Maire.

Date de la convocation : 29 septembre 2026

Secrétaire de séance : M. LOTROUS Arthur

Présents : MM. DESROCHES Pierre, DEWERDT André, SEY Jean-Jacques, ANDRÉ Frédéric, COGNARD Jean-Yves, CORTAMBERT Pascal, FAVIER Jacques, LOTROUS Arthur.

Mmes FELIX Christine, JACOB Béatrice, BOIREAU Carine, BONNETAIN Nathalie, JANOT Sandra, KÖHLER Valentine, LEMOIGNE Christine, MAZILLE Marylène.

Formant la majorité des membres en exercice.

Absent excusé : M.

Absents avec Procuration : M. JANDEAU Hubert ayant donné pouvoir à Mme FELIX Christine, M. POUILLAT Grégory ayant donné pouvoir à Mme KÖHLER Valentine, Mme PERRIN Marlène ayant donné pouvoir Mme BONNETAIN Nathalie.

Membres en exercice : 19

Présents : 16

Votants : 19

Pour : 19

Contre : 0

Abstentions : 0

N° 26.10.359/48

Objet : 2.1 - Approbation de la modification de droit commun n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Prissé

Mr. le Maire rappelle qu'une modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par arrêté en date du 04 Décembre 2023, considérant qu'il y avait lieu de faire évoluer le PLU, particulièrement pour :

- **L'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.

- **La 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 réglementation 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.

Monsieur le Maire rappelle le déroulement de la procédure.

Concertation préalable et le bilan

En lien avec la décision délibérée n°2024-BFC-4490 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) de Bourgogne-Franche-Comté, en date du 22 Novembre 2024, portant sur le maintien de la nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour la modification de droit commun n°4 du PLU de Prissé et la délibération du conseil municipal, du 07 Janvier 2025, décidant de suivre l'avis de la MRAE, une concertation obligatoire devait être mise en place en relation avec l'article 40 de la loi ASAP du 07 Décembre 2020 précisé par l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme.

À cette fin, le conseil municipal a adopté la délibération n°25.05.130/307 en date du 6 mai 2025, afin d'engager la concertation et d'en définir les modalités. Le dossier a ainsi été mis à disposition du public en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'en ligne sur le site internet de la commune. Un registre papier a également été ouvert en mairie afin de recueillir les observations du public, complété par la mise à disposition d'une adresse électronique dédiée. Enfin, la délibération d'engagement de la concertation était consultable en ligne et en mairie.

La concertation s'est achevée le 10 février 2026, en parallèle de la notification du dossier aux Personnes Publiques Associées, et n'a donné lieu à aucune observation. Il est toutefois à noter qu'en dehors de ce cadre, un administré a sollicité, par courriel adressé à la mairie, des précisions sur l'accès à certains éléments du dossier.

Avis de la MRAE et corrections apportées

Dans un premier temps, une demande d'examen « au cas par cas » a été adressée à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE), afin de déterminer si l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU pouvait être considérée comme sans incidence notable sur l'environnement. Cette demande reposait sur le fait que l'opération s'inscrit dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), dont les dossiers de création et de réalisation avaient déjà pris en compte ces problématiques environnementales. Par une première décision délibérée en date du 24 septembre 2024, la MRAE de Bourgogne-Franche-Comté a soumis la modification de droit commun n°4 du PLU à évaluation environnementale.

La commune a alors sollicité une dérogation à cette décision, en apportant un complément au dossier initial.

Par une seconde décision délibérée n° 2024-BFC-4490 du 22 novembre 2024, la MRAE a toutefois maintenu l'obligation de réaliser une évaluation environnementale pour cette modification.

Une évaluation environnementale a donc été menée, et le dossier a été repris en conséquence afin de mieux intégrer les enjeux environnementaux au sein du projet.

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 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 Jyronnelles à la mise en conformité et à la sécurisation des installations d'assainissement ;**

Retour de la commune : 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 Jyronnelles 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 Jyronnelles, 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'apparaît ainsi pas nécessaire de faire évoluer le projet de modification sur ce point.

- **Préciser le positionnement des planchers bas des futures constructions afin d'assurer la prise en compte du risque inondation.**

Retour de la commune : 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 Jyronnelles se situaient au-dessus du lit majeur et de la cote 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 Jyronnelles 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 »

Notification du dossier et corrections apportées

Le dossier de modification n°4 du PLU a été parallèlement notifié à l'ensemble des Personnes Publiques Associées. Dans ce cadre six avis ont été reçus de la Direction Départementale des Territoires (DDT) de Saône-et-Loire, du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural Mâconnais Sud Bourgogne, de l'Agglomération Mâconnais – Beaujolais, de la Chambre d'Agriculture de Saône-et-Loire, du département de Saône-et-Loire et de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Bourgogne-Franche-Comté. Ici, seront exposés seulement les éléments qui ont été pris en compte au sein du dossier de modification. Pour entrevoir l'ensemble des justifications apportées aux différentes observations, il convient de se référer aux pièces dédiées du dossier de modification.

Avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT) de Saône-et-Loire

Après étude du dossier, la DDT de Saône-et-Loire a émis un avis favorable avec des points de vigilance et des réserves exposés :

- **Le PLH (2019-2025, prorogé à 2028) prévoyait 11 logements sociaux à Prissé, mais le dossier ne précise pas si cet objectif a été atteint et n'aborde la compatibilité avec le PLH que succinctement. La question du logement social étant absente de l'OAP, il convient, vu l'ampleur du programme (60 logements), d'y spécifier le nombre de logements sociaux envisagés. Le traité de concession au profit du groupement OPAC 71 / Groupe Chambault (bailleur social reconnu) devrait permettre de lever cette réserve.**

Retour de la commune : 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 intégrera 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.

- **Si la station d'épuration peut accueillir les futurs effluents, le réseau d'assainissement présente des dysfonctionnements déjà identifiés par la DDT (poste de pompage des Vernes). Il convient donc de mettre en place un phasage conditionné à l'avancement des travaux de résorption de ces dysfonctionnements. Ce découpage opérationnel répondra également à l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme, qui impose un échancier**

prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU et de réalisation des équipements correspondants.

Retour de la commune : 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. 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) (échancier 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.

- **La zone non aedificandi qui apparaît dans le plan de l'OAP devrait être clairement reportée sur le plan de zonage du PLU.**

Retour de la commune : 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.

- **Le SCOT impose une répartition des logements en tiers (extension, dents creuses, densification). Or le projet semble mobiliser tout le potentiel foncier à l'horizon 2041, si bien que les opérations futures ne pourront plus se faire qu'en dents creuses ou en densification : ce point doit être explicitement présenté et justifié. L'ARP ne précise pas non plus le nombre de logements déjà construits ni dans quelle mesure la ZAC pourrait dépasser les objectifs alloués par le SCOT. Enfin, une incohérence entre l'ARP et l'OAP**

sur le nombre de logements de la ZAC doit être harmonisée, en privilégiant les chiffres de l'ARP, plus cohérents avec le SCOT.

Retour de la commune : 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, le 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.

- **La rédaction de l'article 10 sur le risque inondation n'est pas adaptée : elle vise une cote de seuil inexistante ici, le territoire relevant d'un AZI et non d'un PPRI. Il convient de la revoir pour imposer un plancher de rez-de-chaussée surélevé d'au moins 50 cm au-dessus du terrain naturel.**

Retour de la commune : 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 Jyronnelles 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 Jyronnelles 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 ».*

- **Le coefficient de pleine terre de 20 %, mentionné dans l'OAP, devrait être repris dans le règlement afin d'assurer son opposabilité en termes de conformité et non de compatibilité.**

Retour de la commune : 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 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.**

Retour de la commune : 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.

- **Le schéma en page 10 du cahier des OAP doit être précisé : il convient d'explicitier la signification du « chorème » (ronds orange) figurant le long de la voirie est, de confirmer s'il correspond à un muret en pierre sèche ou à un autre aménagement, et d'édicter les prescriptions associées.**

Retour de la commune : 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.

- **Une incohérence apparaît sur la densité du « pôle de proximité » : 15 logts/ha dans l'armature et l'ARP, contre 16 logts/ha dans l'OAP. De plus, la plus forte densité annoncée du secteur Ouest par rapport au secteur Est n'est pas clairement traduite. Il est demandé d'harmoniser ces valeurs et de préciser la répartition des densités entre secteurs, ou de justifier les écarts.**

Retour de la commune : 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.

Avis de Mâconnais Beaujolais Agglomération

Après étude du dossier, l'agglomération a émis un avis accompagné de nombreuses remarques :

- **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.**

Retour de la commune : 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'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.

- **Préciser les typologies de logements à créer par tranches d'opération.**

Retour de la commune : 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.

- **Garantir l'adaptabilité de l'opération dans le temps : ouverture progressive à l'urbanisation, redéfinition des tranches de programme selon les besoins, et anticipation de la réduction de l'artificialisation et des éventuelles mesures compensatoires.**

Retour de la commune : 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.

- **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.**

Retour de la commune : 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.

- **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).**

Retour de la commune : Dans le rapport de présentation, nous avons 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.

- **Une dérogation aux règles de hauteur est possible en cas de cote de seuil imposée en raison du risque inondation ; cette cote de seuil est à préciser.**

Retour de la commune : Dans le cadre de l'étude de la ZAC un dossier Loi sur l'eau a démontré que les terrains de la ZAC des Jyronnelles se situaient au-dessus du lit majeur et de la cote 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 Jyronnelles 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 ».

- **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.**

Retour de la commune : 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.

- À 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.**

Retour de la commune : 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.* »

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

Après étude du dossier, le PETR a émis un avis favorable accompagné d'une remarque.

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 le seuil de 1 ha de surfaces en AOP viticole impactées.

Retour de la commune : 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.

Cette analyse a été intégrée au rapport de présentation.

Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Bourgogne-Franche-Comté

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.

Avis du Département de Saône-et-Loire

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.

Enquête publique et corrections apportées

L'enquête publique s'est déroulée du 15 Juin 2026 au 17 Juillet 2026 inclus. Seules les observations prises en compte sont exposées ci-joint. Pour entrevoir l'ensemble des justifications apportées aux différentes observations, il convient de se référer aux pièces dédiées du dossier de modification.

Observations faites lors de l'enquête publique

Plusieurs observations ont été formulées lors de l'enquête, que ce soit durant les permanences, par voie postale ou par voie dématérialisée. Voici celles qui ont été exprimées :

- **Revoir le sens de circulation d'une voirie à l'Est du projet.**

Retour de la commune : Il est révélé 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.

- **Phaser le programme de construction.**

Retour de la commune : Il est proposé 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 séquençage 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.

- **Impact du projet sur les espaces viticoles.**

Retour de la commune : 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.

Conclusion du commissaire enquêteur

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

« J'émet un avis FAVORABLE au projet de modification n° du PLU de Prissé » avec quelques remarques inscrites dans son procès-verbal.

- **Fondement de la procédure et articulation des délais de 6 et 9 ans.**

Retour de la commune : 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 complètera l'additif pour expliciter cette articulation et lever l'ambiguïté relevée par le commissaire enquêteur.

- **Mention des obstacles fonciers.**

Retour de la commune : 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.

- **Calcul de la consommation d'espaces.**

Retour de la commune : 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.

Suite aux différents avis et avis de Monsieur le Commissaire Enquêteur, Mr. le Maire de la commune propose une modification du dossier en lien avec les retours communaux exprimés précédemment.

Le Conseil Municipal,

VU la délibération du conseil municipal du 07 Janvier 2007, approuvant le PLU ;

VU la délibération du conseil municipal du 07 Juillet 2009, approuvant la modification n°1 du PLU ;

VU la délibération du 04 Octobre 2011, approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU ;

VU la délibération du 03 Septembre 2013, approuvant la modification n°2 du PLU ;

VU la délibération du 07 Juillet 2015, approuvant la révision allégée n°1 du PLU ;

VU la délibération du 07 Juin 2016, approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU ;

VU la délibération du 16 Janvier 2018, approuvant la modification simplifiée n°3 du PLU ;

VU la délibération du 06 Mai 2024, approuvant la modification n°3 du PLU ;

VU l'arrêté du Maire en date du 04 Décembre 2023 prescrivant la modification N°4 du PLU ;

VU la délibération du Maire en date du 02 Septembre 2025 approuvant la modification N°5 du PLU ;

VU la délibération du Conseil municipal en date du 07 janvier 2025 décidant de suivre l'avis de la MRAE confirmant la nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour la modification de droit commun N°4 du PLU ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 06 Mai 2025 engageant la concertation et fixant les modalités de la modification de droit commun N°4 du PLU ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 05 Mai 2026 tirant le bilan de la concertation de la modification de droit commun N°4 du PLU ;

VU les avis des Personnes Publiques Associées, le rapport et les conclusions de monsieur le commissaire enquêteur sur l'enquête publique qui s'est déroulé du 15 Juin 2026 au 17 Juillet 2026 inclus ;

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire

Considérant qu'il est nécessaire d'apporter des corrections au dossier de modification pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public et du rapport du commissaire,

- **La reprise de l'additif au rapport de présentation** afin de :
 - Reprendre le calcul de la consommation d'espaces ;
 - Intégrer l'absence de nécessité de réaliser une étude préalable agricole ;
 - Reprendre le bon chiffre de réalisation de logement au sein du programme ainsi que la bonne densité afin d'éviter toutes incohérences entre les différentes pièces du dossier ;
 - Intégrer la dernière version de l'OAP en lien avec les modifications prises en compte ;
 - Reprendre les fondements de la procédure et l'articulation des délais de 6 et 9 ans ;
 - Retirer la notion des obstacles fonciers mentionnée.
- **La reprise du règlement** afin de :
 - Reprendre la rédaction concernant la hauteur des constructions en lien avec le risque inondation ;
 - Inscrire la mise en place d'un coefficient de pleine terre au sein du secteur 1AUzac ;
 - Inscrire la référence au règlement du service public d'assainissement collectif et des eaux pluviales de l'agglomération ;
 - Inscrire la possibilité de créer des voies en impasse sans aire de retournement pour toute voirie inférieure à 60 mètres ;
 - Remplacer la notion de SHON par surface de plancher.
- **La reprise du cahier des OAP** afin de :
 - Phaser le programme de logements ;
 - Intégrer la réalisation de logements sociaux au programme de logement ;
 - Inscrire la définition de « Logement intermédiaire » ;
 - Reprendre la rédaction de l'application du coefficient de pleine terre instauré ;
 - Reprendre le schéma de principes ainsi que les prescriptions écrites pour affirmer la réalisation d'une continuité piétonne traversant le site et connectant les secteurs d'habitat existant ;
 - Ajouter dans la légende la préservation des murets en pierre sèche ;
 - Inscrire la référence au règlement du service public d'assainissement collectif et des eaux pluviales de l'agglomération ;
 - Revoir le sens de circulation d'une voirie.
- **La reprise du zonage** afin de :
 - Inscrire le secteur non aedificandi relatif au secteur de la ZAC.

Considérant que le dossier de modification N°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Prissé, tel qu'il est présenté au conseil municipal, comprenant :

- Le bordereau des pièces du dossier

- L'additif au rapport de présentation
- L'évaluation environnementale
- Le résumé non technique de l'évaluation environnementale
- Le règlement écrit
- Le règlement graphique
- Le cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Le mémoire en réponse à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)
- Le mémoire en réponse aux Personnes Publiques Associées (PPA)
- Le mémoire en réponse au commissaire enquêteur

Et modifié à la suite des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public et du rapport du commissaire est prêt à être approuvé conformément à l'article L153-21 du Code de l'Urbanisme,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

Décide d'approuver le dossier de modification n°4 du PLU de la commune de Prissé tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme :

- La présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de la Saône-et-Loire ;
- La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois ;
- La mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits.

Le Maire, Pierre DESROCHES

