



Mairie de LA BOISSE

Commune de La Boisse
PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4

NOTICE DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 27.01.2026

Le Maire de la Boisse,

Sommaire

NOTICE DE PRESENTATION	1
I. Contexte législatif et objet de la modification du PLU.....	3
II. Les éléments de la présente modification simplifiée	5
III. Le respect des orientations du PADD.....	8
IV. Les incidences sur l'environnement.....	9

I. Contexte législatif et objet de la modification du PLU

Par délibération en date du 30 juin 2014, le Conseil municipal de La Boisse a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Depuis son approbation, le PLU a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- la modification simplifiée n°1 approuvée le 14 avril 2016,
- la modification simplifiée n°2 approuvée le 20 décembre 2018,
- la modification n°3 de droit commun approuvée le 19 février 2020

Le présent projet de modification vise à adapter le zonage du PLU afin de prendre en compte un projet au sein de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Prés Seigneurs II.

Cette adaptation consiste à modifier le zonage de deux parcelles actuellement classées en zone UX afin de les intégrer dans le sous-secteur UXc, permettant l'autorisation de la destination "commerce".

Cette modification est conduite dans le cadre de la procédure de modification simplifiée au titre des articles suivants du Code de l'urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique (...) lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, 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 (...) »

Article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme

*« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative (...) du maire, être effectuée selon une **procédure simplifiée**. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. » Article L. 153-45 du Code de l'urbanisme*

« La procédure de modification est engagée à l'initiative (...) du maire qui établit le projet de modification. » Article L. 153-37 du Code de l'urbanisme

« 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 (...) la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (...) » Article L. 153-36 du Code de l'urbanisme

« (...) Avant la mise à disposition du public du projet, (...) le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. » Article L. 153-40 du Code de l'urbanisme

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées (...) par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. (...)

A l'issue de la mise à disposition, (...) le maire en présente le bilan devant (...) le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. » Article L. 153-47 du Code de l'Urbanisme

« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. » Article L.153-48 du Code de l'urbanisme

Afin d'y répondre favorablement, Monsieur le Maire de La Boisse a signé un arrêté le 3 octobre 2025 prescrivant la modification simplifiée n°4 du PLU.

Le dossier de modification simplifiée comporte les pièces suivantes :

- la présente notice de présentation
- le plan de zonage AVANT
- le plan de zonage APRES
- le rapport de présentation 1 AVANT
- le rapport de présentation 1 APRES

Les autres pièces du PLU restent inchangées.

II. Les éléments de la présente modification simplifiée

Dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique, la Communauté de communes de la Côtère à Montluel (3CM) assure la gestion de 14 parcs d'activités dont le parc d'activités des Prés Seigneurs. Il se situe à cheval sur les communes de La Boisse, Dagneux et Montluel où se situe le parc d'activités Cap & Co.

Deux parcelles situées dans le parc d'activités Cap & Co sont classées en zone UX au PLU en vigueur. Il s'agit des parcelles AH 922 d'une superficie de 2 778 m² et AH 926 d'une superficie de 239 m².

La zone UX est principalement destinée à l'accueil d'activités artisanales, industrielles et aux activités commerciales qui s'y attachent, industrielles, de bureaux et services.

La zone UX comprend trois sous-secteurs :

- UXc, lié aux activités commerciales
- UXd lié aux activités de la déchetterie.
- UXe lié aux activités RTE et en lien avec l'étude urbaine de la zone des Viaducs établi selon l'Amendement Dupont

Dans le sous-secteur UXc, seules les constructions de commerces, d'entrepôt sont autorisées.

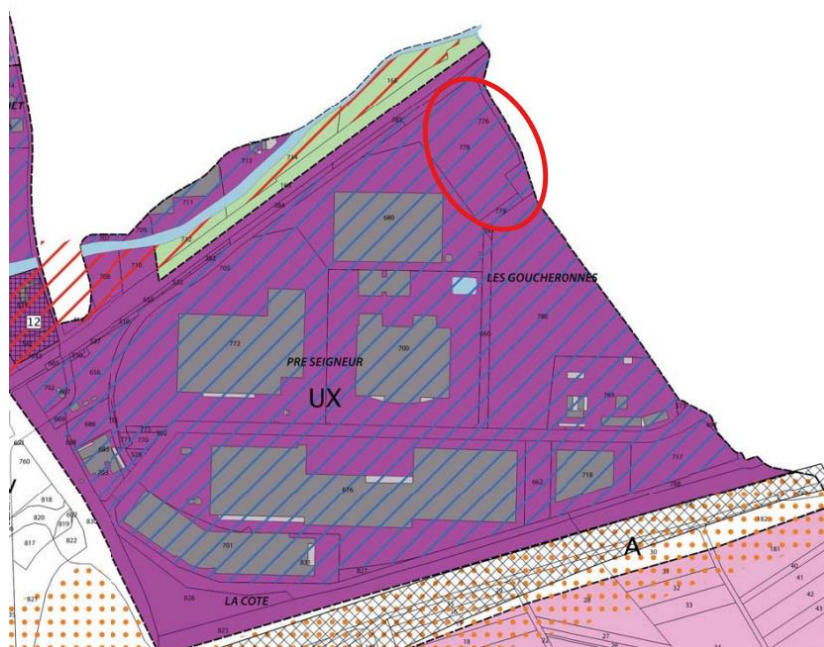
Afin de permettre la réalisation d'un projet à vocation commerciale sur ces deux parcelles situées dans le parc d'activités Cap & Co, il convient de faire évoluer le zonage du PLU en vigueur en les classant dans le sous-secteur UXc.

Cette évolution est menée dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée, conformément aux dispositions des articles L. 153-45 à L. 153-48 du Code de l'urbanisme, et nécessite une mise à jour des surfaces de la zone UX et du sous-secteur UXc dans le rapport de présentation du PLU, afin d'assurer la cohérence du document d'urbanisme.

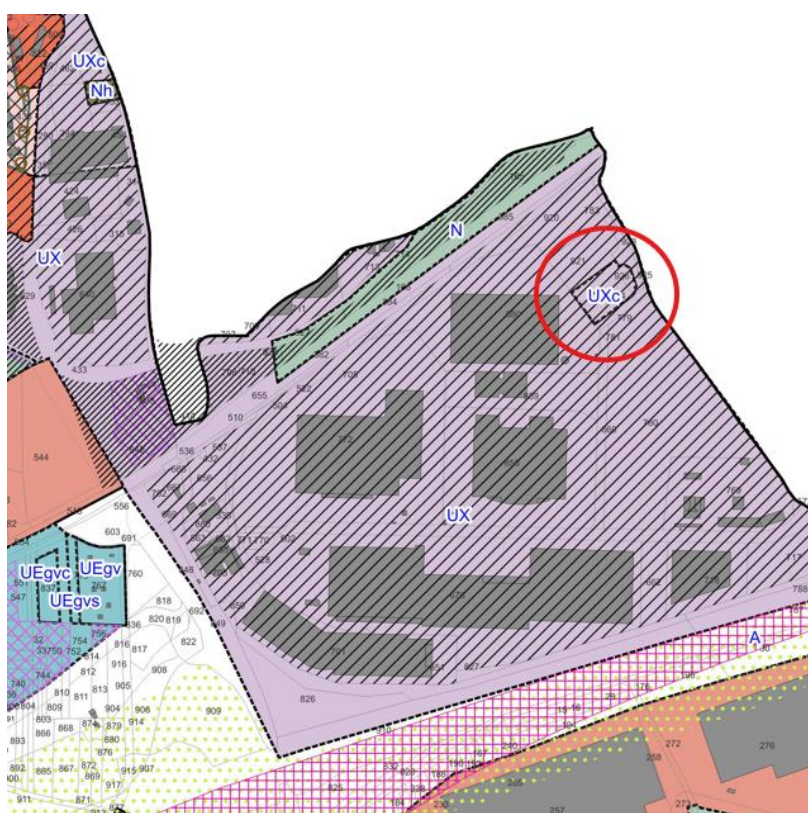
a) Modification du plan de zonage

Il convient donc de modifier le plan de zonage pour que les parcelles AH 922 et AH 926 soient classées en zone UXc.

Extrait plan de zonage AVANT



Extrait plan de APRES



zonage

b) Modification du rapport de présentation

Il convient également de mettre à jour les surfaces mentionnées dans le rapport de présentation du PLU (page 184), afin de tenir compte du reclassement des parcelles AH 922 et AH 926 de la zone UX vers le sous-secteur UXc.

Cette mise à jour consiste à retirer 3 017 m² de la zone UX et à les ajouter au secteur UXc, selon les nouvelles valeurs suivantes :

Avant :

« La superficie de la zone UX est de 50,29 ha représentant 5,35% de la commune ».

« Le secteur UXc présente quant à lui une superficie de 1,92 h, soit 0,2% du territoire communal ».

Après :

« La surface de la zone UX est de 49,99 ha représentant 5,32 % de la commune ».

« Le secteur UXc présente quant à lui une superficie de 2,22 ha, soit 0,24 % du territoire communal ».

En conséquence, il convient également de modifier le tableau récapitulatif des surfaces figurant en page 219 du rapport de présentation, afin d'y intégrer ces ajustements.

Avant :

Tableau des surfaces du PLU :

ZONES	PLU		
	surfaces en m ²	Surfaces en ha	surfaces en %
UA	410 363	41,04	4,37%
UA pl	7 634	0,76	0,08%
UB	735 712	73,57	7,83%
UB L	11 994	1,2	0,13%
UB h	2 123	0,21	0,02%
UH	13 826	1,38	0,15%
UH c	8 896	0,9	0,10%
UE	215 132	21,52	2,29%
UE qv	4 400	0,44	0,05%
UE qvs	1 057	0,1	0,01%
UX	499 861	49,99	5,32 %
UX c	22 259	2,22	0,24 %
UX d	22 968	2,29	0,24%
UX e	151 287	15,13	1,61%
1AU	18 719	1,87	0,20%
1AUa	10 550	1,05	0,11%
1AUb	3 917	0,39	0,04%
1AUX	83 893	8,39	0,89%
2AU	112 026	11,2	1,19%
2AUX	180 342	18,03	1,92%
A	5 023 777	502,39	53,45%
Ap	32 032	3,2	0,34%
N	1 665 559	166,57	17,72%
Nci	35 436	3,54	0,38%
Nh	57 374	5,73	0,61%
Nha	1 621	0,16	0,02%
Nj	24 720	2,47	0,26%
Np	42 522	4,26	0,45%
EBC	846 583	84,6	
TOTAL	9 400 000	940	100,00%

Figure 82 : Tableau des superficies du P.L.U.

Après :

Tableau des surfaces du PLU :

ZONES	PLU		
	surfaces en m²	Surfaces en ha	surfaces en %
UA	410 363	41,04	4,37%
UA pr	7 634	0,76	0,08%
UB	735 712	73,57	7,83%
UB L	11 994	1,2	0,13%
UB h	2 123	0,21	0,02%
UH	13 826	1,38	0,15%
UH c	8 896	0,9	0,10%
UE	215 132	21,52	2,29%
UE qv	4 400	0,44	0,05%
UE qvs	1 057	0,1	0,01%
UX	502 878	50,29	5,35%
UX c	19 242	1,92	0,20%
UX d	22 968	2,29	0,24%
UX e	151 287	15,13	1,61%
1AU	18 719	1,87	0,20%
1AUa	10 550	1,05	0,11%
1AUb	3 917	0,39	0,04%
1AUX	83 893	8,39	0,89%
2AU	112 026	11,2	1,19%
2AUX	180 342	18,03	1,92%
A	5 023 777	502,39	53,45%
Ap	32 032	3,2	0,34%
N	1 665 559	166,57	17,72%
Nci	35 436	3,54	0,38%
Nli	57 374	5,73	0,61%
Nha	1 621	0,16	0,02%
Ni	24 720	2,47	0,26%
Np	42 522	4,26	0,45%
EBC	846 583	84,6	
TOTAL	9 400 000	940	100,00%

Figure 82 : Tableau des superficies du P.L.U.

III. Le respect des orientations du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe 7 grands enjeux pour le développement de la commune :

- Enjeu n°1 : « Encadrer le développement urbain futur par une identification des secteurs stratégiques »
- Enjeu n°2 : « Proposer une offre diversifiée de l'habitat »
- Enjeu n°3 : « Préserver l'économie locale »
- Enjeu n°4 : « Assurer des équipements publics dans la gestion d'un cadre de vie agréable sur la commune »
- Enjeu n° 5 : « Dessiner un réseau de voirie en développant les modes doux »
- Enjeu n°6 : « Protéger et valoriser le patrimoine naturel, paysager et bâti de la commune »
- Enjeu n°7 : « Assurer une gestion durable face aux nuisances et aux risques naturels présents »

Le projet communal en matière de développement économique (enjeu n°3) prévoit de « conforter les zones d'activités existantes et de créer de nouvelles possibilités ». Celui-ci indique dans son enjeu 3-3 que la zone des Prés-Seigneurs doit accueillir en priorité des activités industrielles, logistiques, technologiques ou de services. L'adaptation du zonage permettant l'autorisation d'une activité

commerciale par la création d'un sous-secteur UXc sur les parcelles concernées ne remet pas en cause la vocation industrielle et artisanale de la zone d'activités.

En conséquence, les modifications proposées peuvent être considérées comme compatibles avec les orientations du PADD et sans incidence sur son économie générale.

IV. Les incidences sur l'environnement

Le projet de modification simplifiée n'entraîne aucune extension urbaine en zone agricole ou en zone naturelle et ne modifie pas l'équilibre entre les zones urbaines et agro-naturelles. Aucune zone U et AU n'est élargie au détriment d'une zone agricole ou naturelle. De plus, le secteur concerné par la modification n'est pas situé dans un périmètre classé Natura 2000, ni dans un espace protégé au titre de la préservation de la biodiversité.