



plan local  
d'urbanisme

Enquête Publique Unique

# CAHIER COMMUNAL LEERS

Projets de modification des Plans Locaux d'Urbanisme métropolitains (PLU)

Décision du Conseil métropolitain du 23 avril 2021

[Retour à la liste des communes](#)



plan local  
d'urbanisme

**Enquête Publique Unique**

# CAHIER COMMUNAL

# INTRODUCTION AU CAHIER COMMUNAL

Projets de modification des Plans Locaux d'Urbanisme métropolitains (PLU)

Décision du Conseil métropolitain du 23 avril 2021

[Retour à la liste des communes](#)

## Introduction au cahier communal

Le territoire de la commune est concerné par plusieurs évolutions du PLU décrites dans le dossier de la modification :

- **Des évolutions qui concernent l'ensemble des 85 communes du PLU intercommunal. Elles portent sur le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques du PLU en vigueur. Elles sont présentées dans la première partie du dossier.**

Le règlement fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il s'applique à tous les projets d'aménagement et de construction. Il contient des règles générales qui s'appliquent à l'ensemble du territoire et des règles spécifiques aux zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques précisent la stratégie métropolitaine et donnent des prescriptions qui s'imposent aux projets d'aménagement et de construction. Elles sont au nombre de huit dans le PLU en vigueur : aménagement, habitat, accueil et habitat des gens du voyage, mobilité, trame verte et bleue, hémicycles, santé et risques, changement climatique et transition énergétique (NB : ces deux OAP sont fusionnées sous le timbre de l'OAP « Climat, air, énergie, risques et santé » dans le cadre de la présente modification du PLU).

- **Des évolutions qui concernent directement une commune du territoire métropolitain. 74 communes sont ainsi concernées par un (ou plusieurs) sujet(s) particulier(s) dans cette modification.**

*NB : Afin de mettre en exergue l'adéquation de ces évolutions avec le projet de territoire, l'ensemble des sujets communaux sont présentés de manière synthétique, et regroupés par thème et axe du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans la partie du dossier traitant des modifications territorialisées.*

**Ce cahier communal présente les évolutions proposées plus particulièrement sur le territoire de la commune. Il décrit les sujets et reprend les extraits du PLU « avant-après modification ». Les légendes des différents plans sont reprises à la fin du présent document.**

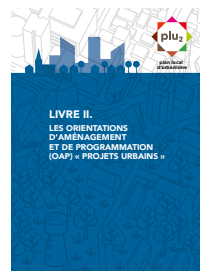
Ces évolutions peuvent concerner plusieurs pièces du PLU et notamment :

- **La carte de destination générale des sols.** Cette carte délimite les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles du territoire. Elle permet d'identifier les zonages dont les règles vont s'appliquer ainsi que la localisation d'outils règlementaires tels que les emplacements réservés, les protections paysagères et environnementales, les rez de chaussée réservés aux commerces, etc.). Les effets de ces outils sont précisés dans les dispositions générales du règlement.
- **Le plan des hauteurs.** Ce plan précise et localise les règles de hauteur maximale applicables sur le territoire. Ainsi, soit il fixe un couple de hauteur maximale de façade / hauteur maximale absolue à respecter, soit il renvoie à une règle précisée dans le règlement ou les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation). Dans certains cas, la hauteur maximale n'est pas réglementée, il est alors indiqué « NR » sur le plan.
- **Le plan de stationnement.** Il précise la catégorie de règles de stationnement applicables pour un secteur du territoire. Les règles propres à chaque secteur (ou catégorie) sont précisées soit dans les dispositions générales du règlement (livre I) pour les secteurs S0 à S4, soit au sein du règlement de la zone concernée pour les secteurs S5 à S6.



 **Éléments cliquables**

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Projets Urbains.** Les OAP projets urbains précisent et complètent le règlement sur un secteur donné. Elles permettent de traduire précisément les intentions d'aménagement, comme par exemple les conditions d'aménagement du site, la programmation des constructions, les prescriptions architecturales, urbaines et paysagères et les objectifs environnementaux. Ces OAP s'imposent aux projets d'aménagement et de construction.
- Le livre des Emplacements Réservés (ER).** Il reprend par commune la liste des emplacements réservés par type d'emplacement réservé (infrastructure, superstructure, logement). L'inscription d'un emplacement réservé dans le PLU permet de planifier la localisation d'équipements ou d'aménagements d'intérêt général, d'en identifier le bénéficiaire et d'en préserver la localisation. Un projet d'aménagement ou de construction incompatible avec l'objet de l'emplacement réservé ne peut être autorisé.
- L'Inventaire du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (IPAP).** Cet inventaire s'inscrit en complément des protections nationales type « monuments historiques » afin de préserver des éléments du patrimoine qui concourent à l'identité et la qualité du cadre de vie du territoire.



- L'Inventaire du Patrimoine Ecologique et Naturel (IPEN).** Il permet notamment la préservation d'éléments ponctuels qui par leurs caractéristiques peuvent participer à la fonctionnalité écologique du territoire, et dans certains cas présenter un caractère de régulation de la chaleur en ville et de limitation du phénomène d'îlots de chaleur (parcs et jardins en milieu urbain, canal, arbres, etc.).
- L'Inventaire des Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole et naturelle (IBAN).** Cet inventaire permet l'évolution des usages des bâtiments repérés dans les zones naturelles et agricoles. La qualité patrimoniale des constructions est un critère de sélection pour pouvoir rejoindre cet inventaire.





plan local  
d'urbanisme

**Enquête Publique Unique**

**CAHIER COMMUNAL**

**QUELLES SONT LES MODIFICATIONS DU PLU  
QUI CONCERNENT LA COMMUNE ?**

Projets de modification des Plans Locaux d'Urbanisme métropolitains (PLU)

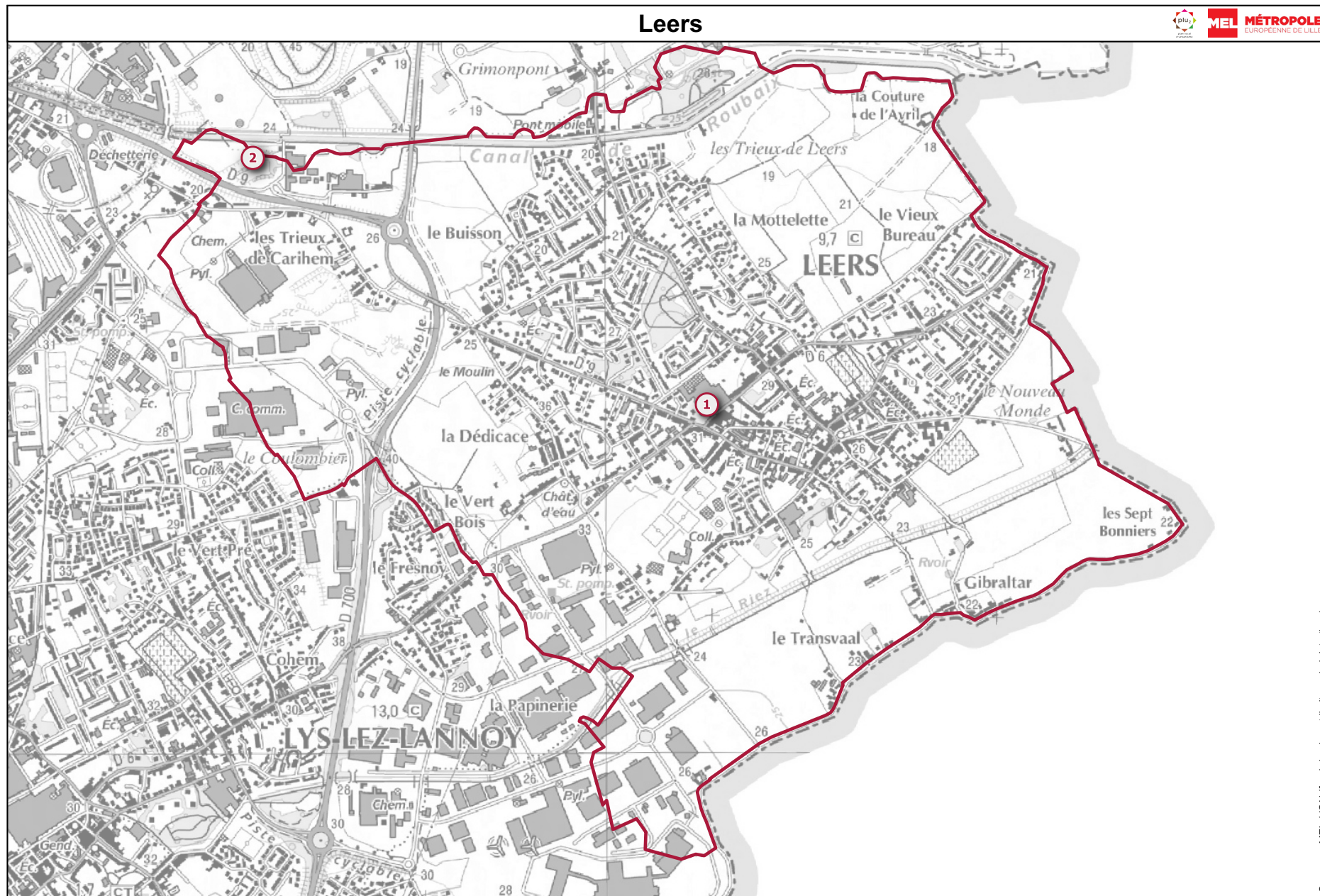
Décision du Conseil métropolitain du 23 avril 2021

[Retour à la liste des communes](#)

## Quelles sont les modifications du PLU qui concernent la commune ?

[Point 1 - 2 rue du Maréchal Leclerc - Inscription d'un beffroi d'usine à l'Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager \(IPAP\).](#) ↩️

[Point 2 - Apport de corrections au règlement du secteur PCUK.](#) ↩️



Sources : MEL / IGN (fond de plan et limites administratives)

Projets de modification des Plans Locaux d'Urbanisme métropolitain (PLU) - Enquête publique unique - Décision du conseil métropolitain du 23 avril 2021

## Point 1 - 2 rue du Maréchal Leclerc - Inscription d'un beffroi d'usine à l'Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager (IPAP).

### □ CONTEXTE

La tour Motte-Bossut témoigne du passé industriel de la filature du même nom qui a grandement modifié les aspects démographiques et sociaux de Leers. Suite à son implantation un atelier de tissage du coton a été aménagé à Leers en 1872.

Cette tour avec décors entièrement en briques et toiture en tuiles surplombe l'entrée de l'usine. Elle a été construite en 1895.





## □ OBJECTIF

Ce point de modification s'inscrit dans la volonté du PADD de valoriser la richesse du patrimoine paysager, urbain et architectural du territoire

Ainsi, le PLU est doté d'un Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager (IPAP) qui permet notamment la préservation d'éléments ponctuels, non protégés par d'autres dispositifs nationaux, et concourant à l'identité du territoire et à la qualité des paysages.

Cet inventaire est établi au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme qui dispose que « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Il est ainsi proposé dans la modification d'inscrire de nouveaux éléments à cet inventaire sur la commune afin de conforter la protection du patrimoine sur le territoire. Avec cette inscription, le ou les éléments repérés doivent ainsi respecter les dispositions spécifiques dédiées à l'IPAP reprises dans les dispositions générales du règlement écrit du PLU et qui permettent de garantir le maintien de la qualité patrimoniale du bien.

Ce bien sera identifié dans la catégorie édifice singulier famille C édifice industriel ou économique : cette famille identifie les édifices liés à l'activité économique sur un territoire particulièrement marqué par son passé marchand, les révolutions industrielles mais aussi par l'activité d'artisanat. La famille comprend des bâtiments industriels et cheminées, bâtiments artisanales dont brasserie, bâtiments de commerces ou de services, maisons d'éclusiers, ouvrages d'art, ...

## □ LES ÉVOLUTIONS DU PLU DANS LA MODIFICATION

Les changements suivants sont proposés dans la modification :

- **Inscription de cet édifice à l'Inventaire du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager en:**  
**Catégorie : Edifice singulier - Famille : Edifice industriel ou économique [C]**
- **Report graphique de cet IPAP à l'atlas du patrimoine.**

**Leers – Point n°1**

2 rue du Maréchal Leclerc (C001) : Inscription de cet édifice à l'Inventaire du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager en Catégorie : Edifice singulier - Famille : Edifice industriel ou économique [C]



Projets de modification des Plans Locaux d'Urbanisme métropolitains (PLU)  
Enquête publique unique  
Décision du Conseil métropolitain du 23 avril 2021

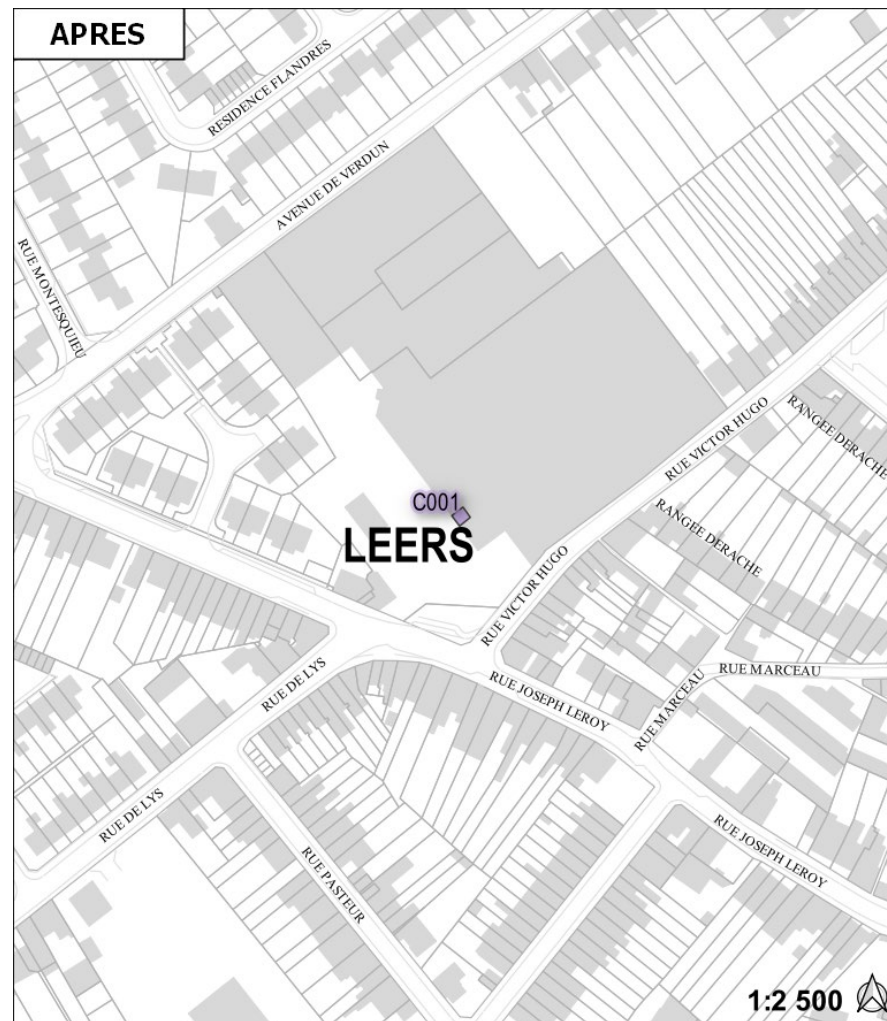
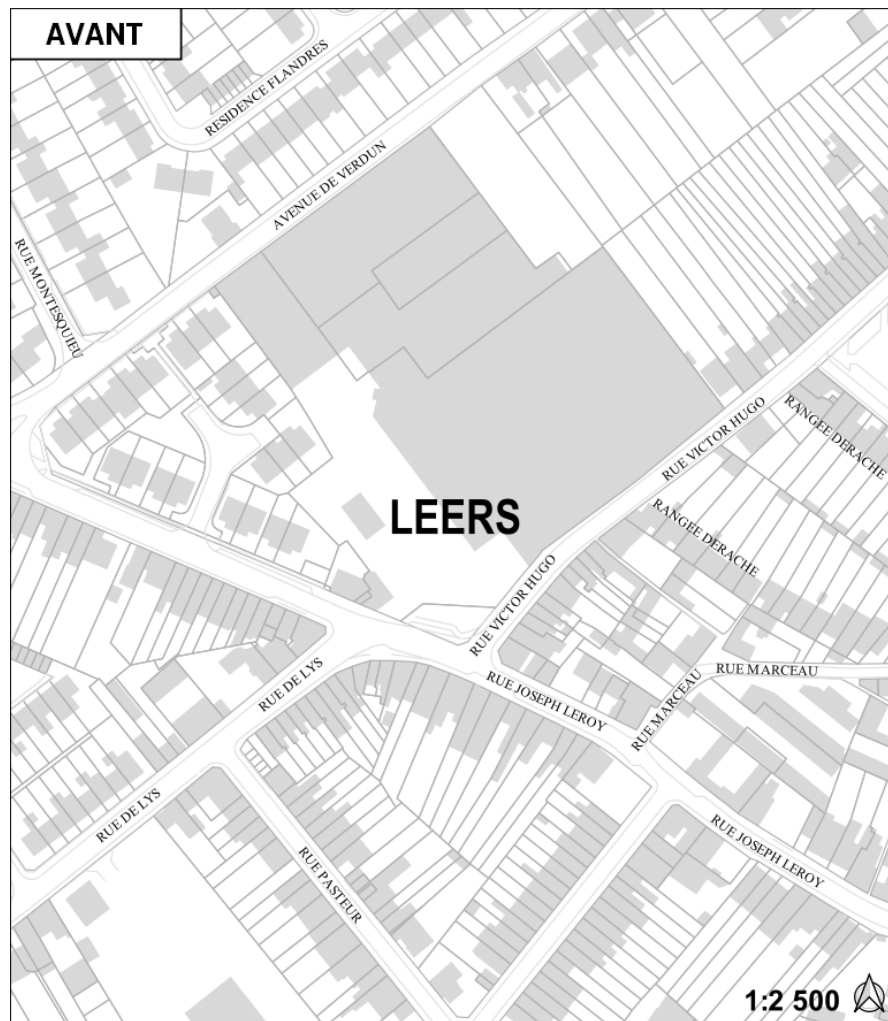
LEERS		
Identification	Description	Argumentaire/commentaire
<b>Catégorie :</b> Edifice singulier		
<b>Famille :</b> Edifice industriel ou économique [C]		
<b>Numéro :</b> C001	Tour avec décors entièrement en briques et toiture en tuiles qui surplombe l'entrée de l'usine. Construite en 1895 suite à l'implantation de l'entreprise Motte-Bossut qui aménagea un atelier de tissage du coton à Leers en 1872.	La tour Motte-Bossut témoigne du passé industriel de la filature qui a grandement modifié les aspects démographiques et sociaux de Leers lors de l'implantation de l'usine Motte-Bossut en 1872.
<b>Désignation :</b> Tour		
<b>Adresse :</b> 2, rue du Maréchal Leclerc		

## Leers – Point n°1

2 rue du Maréchal Leclerc : Report graphique de cet IPAP à l'atlas du patrimoine.



Projets de modification des Plans Locaux d'Urbanisme métropolitains (PLU)  
Enquête publique unique  
Décision du Conseil métropolitain du 23 avril 2021



Certaines planches cartographiques peuvent présenter d'autres modifications que celles reprises en objet, ces modifications sont issues d'autres points du projet de modification des PLU.

[Les légendes des cartographies sont disponibles en fin du présent dossier](#)

## Point 2 - Apport de corrections au règlement du secteur PCUK.

### □ CONTEXTE

L'usine de « Produits Chimiques Ugine Kulmann » (PCUK) à Leers et Wattrelos a fermé en 1983. Cette exploitation laissait alors derrière elle l'une des friches les plus polluées de la métropole lilloise avec des installations industrielles désaffectées et trois terrils de phosphogypse et de charrées de chrome.

Les travaux de requalification menés entre 2008 et 2010 ont permis de supprimer la friche du paysage urbain et de redonner au site l'aspect de zone marécageuse qu'il avait avant d'être aménagé en site industriel.

Le site réhabilité en prairie de fauche (15 ha) et en zone humide (25 ha) est aujourd'hui reconnu comme l'un des sites à fort potentiel écologique de la Métropole Européenne de Lille.

Le site fait l'objet de règles spécifiques au niveau du PLU.

Aujourd'hui, la carte générale de destination des sols comportent des absences d'étiquette qu'il est souhaitable de rajouter pour plus de clarté et de lisibilité.

Le site est, par ailleurs, couvert par des indices « n » et « n1 » qui font mémoire de sa pollution. Le PLU précédent prévoyait des règles spécifiques pour cet indice « n » afin de permettre une intervention publique sur ce site (affouillement et exhaussement utiles à la dépollution et pour la création d'un parc en partie). Ces spécificités n'ont pas été intégrées au PLU en vigueur aujourd'hui. Pour permettre la poursuite du projet de reconversion du site, il est souhaité aujourd'hui de réintégrer ces spécificités.



## □ OBJECTIF

Ce point de modification s'inscrit dans la volonté du PADD de préserver la santé des personnes et la sécurité des biens par la prise en compte des risques technologiques et naturels, et plus particulièrement en gérant les risques liés au contexte technologique et au passé industriel du territoire.

Il s'inscrit également dans la volonté d'améliorer la cohérence du document et sa lisibilité, il est précisé à cet égard que le zonage UCO6.2, le long du canal, ne comporte pas d'étiquette à la carte de destination des sols, qui sera complété par un indice « n ».

Il est ainsi proposé de rajouter les étiquettes manquantes (UCO6.2 et « n ») et de modifier le livre 1 des dispositions générales en intégrant le fait que « *dans les zones UPn , UEn, UPn1 et UEn1 du site Péchiney Ugine Kuhlman de Watrelos, les travaux, installations, exhaussements et affouillements nécessaires à la mise en sécurité et à l'aménagement du site sont autorisés* ».

## □ LES ÉVOLUTIONS DU PLU DANS LA MODIFICATION

Les changements suivants sont proposés dans la modification :

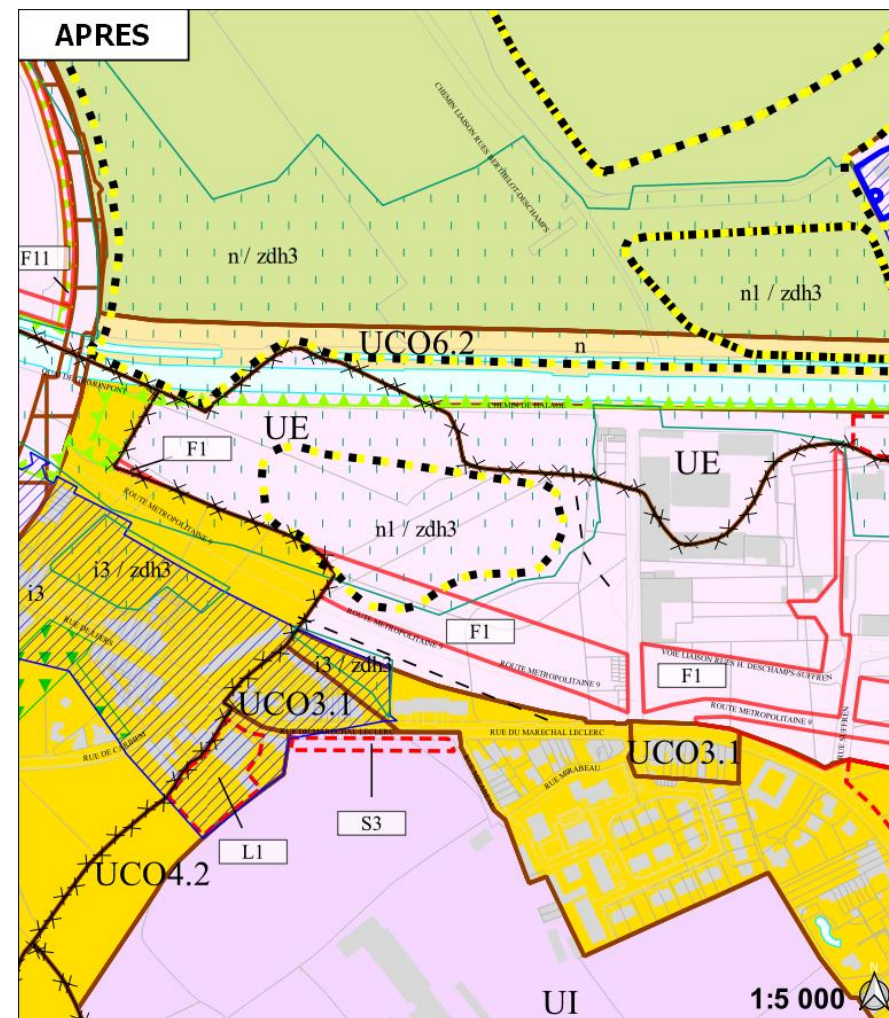
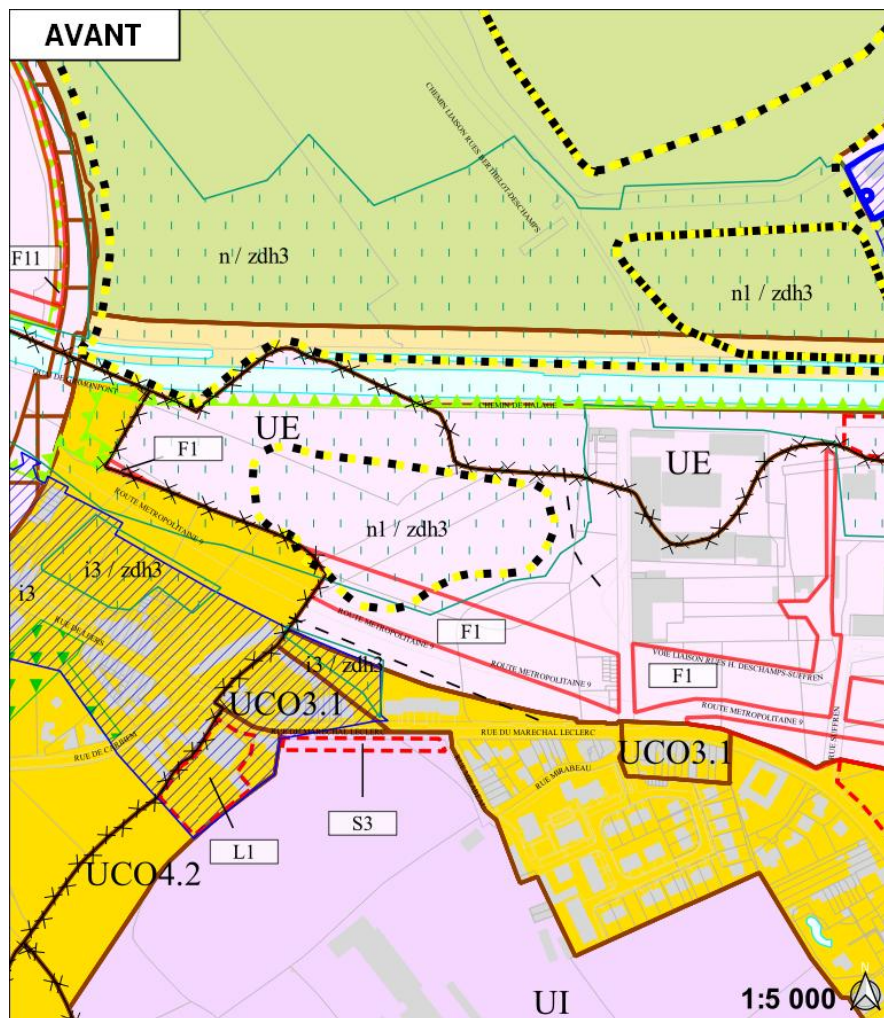
- **Carte générale de destination des sols, commune de Leers : Compléter la carte de destination des sols du plan local d'urbanisme de Leers (et de Watrelos) avec un zonage UCO6.2 n, le long du canal de Roubaix,**
- **Règlement, dispositions générales applicables à toutes les zones : compléter le livre I du règlement du PLU (dispositions générales applicables à toutes les zones) en y intégrant les spécificités de l'ancien site PCUK à Leers et Watrelos.**

Leers – Point n°2

Secteur PCUK : Compléter la carte de destination des sols du plan local d'urbanisme de Leers (et de Wattrelos) avec un zonage UCO6.2 n, le long du canal de Roubaix,



Projets de modification des Plans Locaux d'Urbanisme métropolitains (PLU)  
Enquête publique unique  
Décision du Conseil métropolitain du 23 avril 2021



Certaines planches cartographiques peuvent présenter d'autres modifications que celles reprises en objet, ces modifications sont issues d'autres points du projet de modification des PLU.

[Les légendes des cartographies sont disponibles en fin du présent dossier](#)



Source cartographiques : MEL / DGFIP

## DESTINATION DES SOLS [RÈGLEMENT]





### Urbain mixte

-  [1] Centralités
-  [2] Tissu mixte dense
-  [3] Tissu résidentiel de l'ère industrielle
-  [4] Tissu résidentiel intermédiaire
-  [5] Tissu résidentiel collectif
-  [6] Tissu résidentiel pavillonnaire
-  [7] Tissu résidentiel diversifié
-  [8] Hameaux














### Application des dynamiques territoriales :

- [UCM] Cœur métropolitain
- [UCA] Villes-centres d'agglomération
- [UCO] Villes de la couronne urbaine
- [UVC] Villes du canal urbain
- [USE] Villes de l'arc sud est
- [UGB] Villes des grands boulevards
- [UAR] Villes d'appui et villes relais
- [UVD] Villes et villages durables



### Urbain économique

-  [UE] Zone d'activités diversifiées
-  [UI] Zone d'industrie
-  [UX] Pôle commercial monofonctionnel d'agglomération
-  [UX.x] Centralité commerciale complémentaire








### Urbain spécial

-  [PSMV] Plan de sauvegarde et de mise en valeur de Lille
-  [UAL] Zone Euraminimale
-  [UCH] Zone des activités hospitalières
-  [UCJ] Zone de la cité jardin de la délivrance
-  [UCP] Zone du centre pénitentiaire
-  [UEP] Zone des équipements publics ou d'intérêt collectif
-  [UGS] Zone du site du Grand stade
-  [UH] Zone du domaine militaire de la citadelle de Lille
-  [ULM] Zone du quartier du ballon
-  [UPL] Zone portuaire
-  [UJ] Zone de la cité scientifique et universitaire de Villeneuve d'Ascq
-  [UV1] Zone dédiée à l'activité aéronautique
-  [UV2] Zone de l'aérodrome


### Urbain aménagement

-  [UZ] Zone d'aménagement concerté (ZAC)
-  [UOP] Zone d'opération d'aménagement

### À urbaniser

-  [AUCM] Zone à urbaniser constructible mixte
-  [AUCMZ] Zone à urbaniser constructible mixte en ZAC
-  [AUCA] Zone à urbaniser constructible activités
-  [AUCAZ] Zone à urbaniser constructible activités en ZAC
-  [AUCAOP] Zone à urba. constructible activités en opé. d'aménagement
-  [AUDM] Zone à urbaniser différée mixte
-  [AUDA] Zone à urbaniser différée activités

### Parc Urbain

-  [UP] Zone de parc urbain





### Agricole





-  [A] Zone agricole

### Naturel













-  [N] Zone naturelle
-  [NE] Zone naturelle écologique
-  [NL] Zone naturelle de loisirs
-  [NJ] Zone naturelle de jardin

## EMPLACEMENT RESERVE [RÈGLEMENT]



-  [F] Emplacement réservé d'infrastructure (ERI)
-  [C] Emplacement réservé de continuité écologique (ERC)
-  [S] Emplacement réservé de superstructure (ERS)
-  [L] Emplacement réservé aux logements (ERL)

-  [E] Servitude de projets d'équipements publics (SPEP)
-  [A] Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)
-  [SMS] Servitude de mixité sociale (SMS)
-  [STL] Servitude de taille de logement (STL)










## PROTECTION ENVIRONNEMENTALE ET ARCHITECTURALE [RÈGLEMENT]

-  Espaces Boisés Classés
-  Squares et parcs
-  Jardins Familiaux
-  Terres cultivées en zones urbaine
-  Secteur paysager et / ou arboré à préserver simple
-  Secteur paysager et / ou arboré à préserver normal
-  Secteur paysager et / ou arboré à préserver renforcé
-  Bâtiment susceptible de changer de destination en zones agricole et naturelle
-  Zone tampon des réservoirs de biodiversité
-  Espace naturel relais
-  Coefficient de biotope [CBS 1]
-  Coefficient de biotope [CBS2]



## [SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE]

-  Zone de protection [PIG] et périmètre de protection rapprochée [DUP] des champs captants
-  Secteur de vulnérabilité des champs captants [AAC1 à 3]



## PRESCRIPTIONS DIVERSES [RÈGLEMENT]

-  Linéaire commercial "Toute activité"
-  linéaire commercial "artisanal et commercial"
-  Linéaire commercial "artisanal et commercial élargi"
-  Marge de recul
-  Prescriptions spéciales de voirie
-  Secteur de bonne qualité de desserte
-  Secteur affecté au domaine public ferroviaire
-  Périmètre d'obligation de raccordement au réseau de chaleur urbain
-  Cheminement piéton existant ou à créer


## RISQUE TECHNOLOGIQUE ET NATUREL [RÈGLEMENT]

-  [n ou n1] Sols pollués [n ou n1]
-  [B] Autre secteur à risque d'inondation [i3]






## [SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE]

-  [i1] Secteur à risque d'inondation du PPRI Val de Marque [i1]
-  [i2] Secteur à risque d'inondation du PPRI de la Lys [i2]

## [ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION]

-  [OAP] Périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation






## AUTRES ÉLÉMENTS À TITRE INFORMATIF

-  Zone humide [ZH1] ou zone à dominante humide [ZDH 0 à 4 ou sans enjeu identifié]
-  Emprise bâtie
-  Parcelle
-  Limite communale
-  Voies d'eau [rivière, canal, plan d'eau...]



# LÉGENDE DES ATLAS DU P.L.U<sup>2</sup>









## Inventaire du Patrimoine Métropolitain

-  [IBAN] Inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination en zones A et N
-  [IPAP] Inventaire du patrimoine architectural, urbain et paysager
-  [IPEN] Inventaire du patrimoine écologique & naturel
-  Cône de vue
-  Prescriptions architecturales


















## Stationnement

-  Secteur de bonne qualité de desserte


















### Règles de stationnement

-  S0
  -  S0.1
  -  S1
  -  S2
  -  S3
  -  S4
  -  S5
  -  S6
- Dispositions générales

## Hauteur façade & Hauteur absolue

-  7/10
-  NR/10
-  10/13
-  NR/13
-  13/16
-  NR/16
-  16/19
-  NR/19
-  22/22
-  NR/22
-  NR/25
-  NR/37
-  AH - Autre Hauteur cf. règlement de zone et / ou OAP
-  NC - Non Constructible cf. règlement
-  NR - Non Réglementé
-  Plafond de hauteur spécifique
-  Linéaire de hauteur spécifique

## [ZAC] Zone d'Aménagement Concerté

-  Limite de ZAC
  -  Limite de commune
  -  Espaces verts
  -  Continuité âtie
  -  Limite de constructibilité
  -  Voirie optionnelle
  -  Orientation des constructions
  -  Perspective à organiser
  -  Prolongement de voies ou accès
  -  Alignement obligatoire  
[X% = Alignement sur X% du linéaire construit]
  -  Angle de départ des constructions
- Secteur :**
-  Vocation caractère paysager
  -  Vocation dominante de parc
  -  Espaces publics
  -  Secteur d'espace libre
  -  Bâtiments à conserver
  -  Limite du zonage

[Retour à la liste des communes](#)