

LES EXTENSIONS URBAINES DE COMINES

DÉLIMITATION

Le secteur « Les extensions urbaines de Comines » est représenté dans les pièces graphiques : Plan de périmètre et ses secteurs.

CARACTÈRE DES SECTEURS

Le secteur « Les extensions urbaines de Comines » correspond aux extensions urbaines postérieures aux grands travaux du début du XXème siècle. Ces extensions se sont développées au delà de la voie ferrée et du centre ville qui s'est densifié à l'intérieur de la limite urbaine du chemin de fer. Elles se développent jusqu'au boulevard de la Lys, actuelle voie de contournement de la ville.

OBJECTIFS

La ZPPAUP de Comines a pour objectif la protection et la mise en valeur des caractéristiques paysagères, urbaines et architecturales spécifiques de chacun des secteurs. Pour le secteur « Les extensions urbaines de Comines », il s'agit de :

- Organiser les aménagements et urbanisations futurs dans une approche globale de l'entité urbaine cominoise : Comines France et Comines Belgique. Dans cet objectif, toutes les interventions sur l'espace bâti ou naturel devront concourir à renforcer les liens visuels physiques ou structurels entre les deux communes.
- Maintenir une urbanisation groupée dans les secteurs urbains
- Affirmer et mettre en valeur les limites entre l'urbanisation et le paysage dit naturel.

PRESCRIPTIONS**1 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES : Architectures existantes****1.1 - Architectures remarquables, à conserver**

- La démolition des "architectures remarquables" listées ci-dessous est interdite, sauf dans les cas prévus à l'article L.430-6 du Code de l'Urbanisme : "Le permis de démolir ne peut être refusé lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble."
- Les architectures qui composent une séquence urbaine intéressante font l'objet de prescriptions particulières.
- Toutes autres transformations du paysage ou démolitions sont soumises à autorisation préalable.

1.1 - A - ARCHITECTURES REMARQUABLES, ÉLÉMENTS DU TISSU URBAIN

Adresse	Typologie:	Intérêt architectural	Position urbaine	Séquence urbaine
1 à 13 chemin de l'Apothicaire,	Maisons ouvrières	X		X
119 à 123 rue d'Armentières	Maisons ouvrières	X		X
6 à 12 rue du nouveau siècle	Maisons ouvrières	X		X
21 à 31 rue du Vieil Dieu	Maisons ouvrières	X		X
64 à 86 rue du Vieil Dieu	Maisons ouvrières	X		X
140 à 152 rue de Wervicq	Maisons ouvrières	X		X
204 rue de Wervicq	Villa	X		

1.2 - Séquences urbaines remarquables cf. Plan de mise en valeur - Sans Objet**1.3 - Toitures****1.3 - A - VOLUMÉTRIE**

- Les toitures devront conserver leur formes originelles, sauf dans le cas d'une restitution d'une volumétrie d'origine, justifiée.
- Les coyaux seront conservés.
- Réhaussements (surélévation de la maison d'1 ou 1/2 niveau supérieur) et écrêtements (abaissement de la maison) pourront être autorisés, s'ils ne sont pas en contradiction avec le maintien de la silhouette urbaine. Dans ce cas, ils devront s'inscrire dans l'épannelage de la rue. Chaque projet sera étudié au cas par cas.

REMARQUES

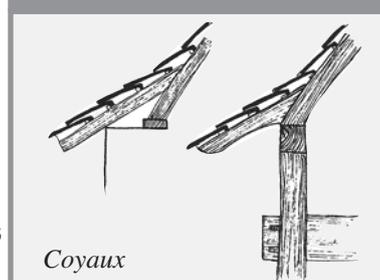
- Réhaussement : surélévation de la maison d'1 ou 1/2 niveau supérieur.
- Ecrêtement : abaissement de la maison d'1 ou 1/2 niveau.

1.3 - B - COUVERTURE

- Les couvertures d'origine seront dans la mesure du possible conservées.

Le cas échéant, les couvertures peuvent être remplacées.

- Dans ce cas elles seront refaites dans le matériau d'origine : tuiles de terre cuite locales de petits modules (environ 22 tuiles au m²), ardoises et éventuellement feuille de zinc ou autres.

ILLUSTRATIONS

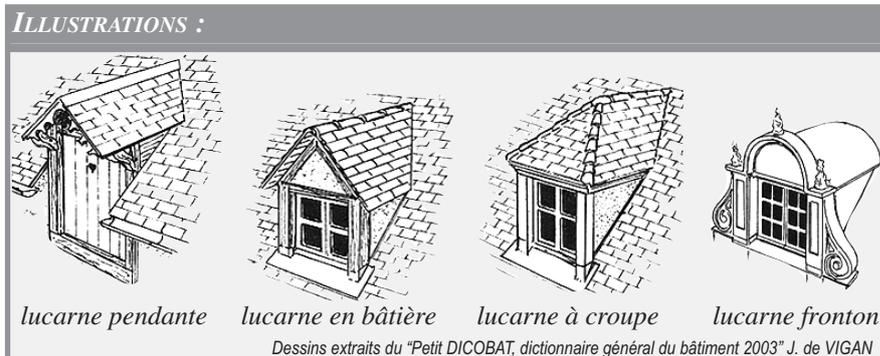
Coyaux

ILLUSTRATIONS

Tuiles de terre cuite locales

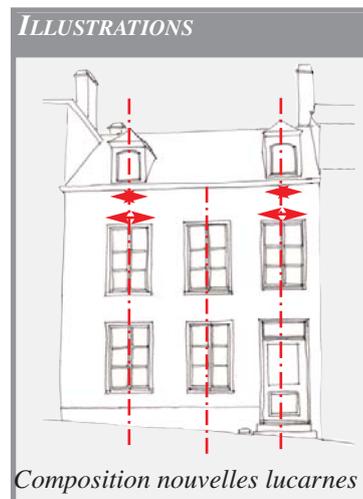
1.3 - C - OUVERTURES EN TOITURE

- Les lucarnes fenêtres existantes seront conservées (lucarne fronton, lucarne en bâtière, lucarne à croupe ou lucarne pendante).



- Toutes les nouvelles lucarnes seront implantées dans l'axe des baies situées en façade.
-- Leurs dimensions seront inférieures aux dimensions des baies situées au niveau inférieur.

- Les créations de châssis de toit seront en nombre limité, posés encastrés dans la couverture.

**1.3 - D - ACCESSOIRES :****- Souches :**

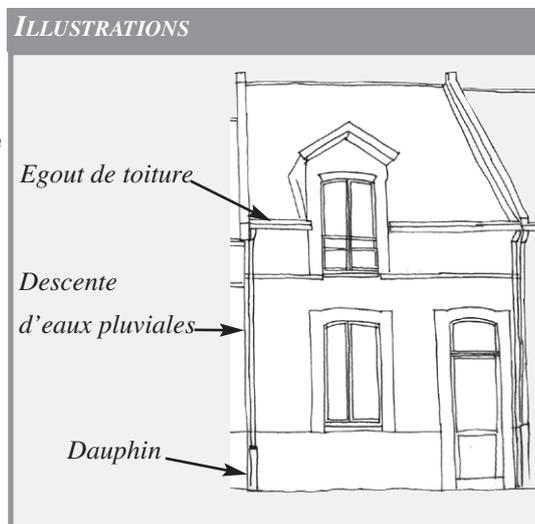
- Les souches anciennes seront conservées.
- Les nouvelles souches seront implantées à proximité du faitage.
- Leurs dimensions devront respecter les dimensions des souches anciennes (larges et profondes).
- Toutes les souches seront jointoyées au mortier.
- Les couronnements des souches respecteront les modèles traditionnels.

- Eaux pluviales :

- Les égouts de toit tout comme les descentes d'eaux pluviales seront en zinc de préférence pré-patiné. L'emploi du cuivre est possible.
- Dans tous les cas, les dauphins seront en fonte.
- Les descentes d'eau pluviales seront positionnées de part et d'autre de l'édifice en limite de propriété (attention aux lucarnes pendantes).
- Les égouts de toit devront s'interrompre au droit des lucarnes pendantes.

- Paraboles :

- Les paraboles seront positionnées de façon à ne pas être vues depuis l'espace public.
- Elles seront dans une teinte se rapprochant de celle de la couverture.



1.4 - Façades

1.4 - A - PAREMENT DES FAÇADES

- Les façades en
 - maçonnerie briques appareillées
 - maçonnerie mixte de briques et pierres calcaires
 - maçonnerie mixte de briques et éléments en béton sont destinées à être apparentes.
- Enduits couvrants et peintures sont interdits sur ces maçonneries.
- Les briques anciennes seront conservées, remplacées ponctuellement, le cas échéant, par une brique de même nature et couleur.
- Dans le cas de briques très endommagées ou de mauvaise qualité, un lait de chaux d'une couleur identique à celle des briques, pourra être appliqué.
- Le sablage par jet de sable à sec est interdit.
- Selon la nature du support il peut être effectué un nettoyage de façade par :
 - "sablage" hydropneumatique avec l'emploi de sable siliceux ou de fines de verrerie
 - projection d'eau froide ou chaude
 - procédés chimiques : solutions alcalines, addition de tensioactifs et de solvants.

- Les joints des briques resteront légèrement en creux comme à l'origine, et garderont leur finesse d'origine. Ils ne doivent pas être beurrés à fleur. Les joints doivent se faire discrets.

Les joints trop marqués par rapport à la tonalité de la brique, de teinte trop claires ou trop sombres donnant un effet de résille sont interdites.

- Les soubassements et appuis de fenêtre seront enduits dont la finition sera serrée et lissée, dans la gamme des gris.

Les soubassements et appuis de fenêtre peuvent également être en pierre de type pierre de Tournai ou similaire.

Les soubassements, appuis de fenêtre et encadrement en pierre rustique, ou mettant en oeuvre des blocs irréguliers, disposés de façon à s'enchâsser sans laisser de vides (opus incertum), en briquettes ou en carrelage sont interdits.

ILLUSTRATIONS



Les joints

RECOMMANDATIONS

L'usage du ciment est déconseillé.

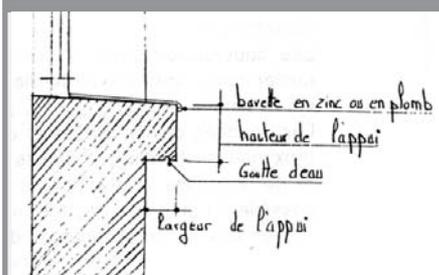
1.4 - B - MODÉNATURE (ENSEMBLE DES PROFILS ET MOULURATIONS EN FAÇADE)

- Tous les éléments de décor, corniche, bandeaux, pilastres, encadrement de baies ou toute autre mouluration ou élément sculpté devront être maintenus, réparés dans leur matériau d'origine et dans le respect des profils antérieurs.

1.4 - C - BAIES (PERCEMENTS, OUVERTURES)

- Les éventuels nouveaux percements devront s'inscrire dans la composition initiale de la façade.
- Les appuis de fenêtre seront en maçonnerie de même nature que les appuis existants et respecteront les dimensions anciennes plus hautes que larges : la dimension de l'appui dans sa hauteur est plus grande que sa largeur (profondeur de l'appui par rapport au nu de la façade, cf schéma).

ILLUSTRATIONS



Les appuis respecteront les dimensions anciennes plus hautes que large.

1.5 - Menuiseries, serrureries, ferronneries

1.5 - A - PORTES ET FENÊTRES :

- Menuiseries et ferrures anciennes seront conservées, dans la mesure où leur état technique le permet.

En cas d'impossibilité, les nouvelles menuiseries et leur vitrage :

- épouseront la forme du cintre et plus généralement celle de la baie.
- seront de préférence en bois peint, ou en matériaux présentant un aspect peint et permettant une variété de couleur.
- Pour les fenêtres qui comportent une imposte, l'imposte sera conservée.
- Toutes les fenêtres et portes d'une même façade seront de même facture.

1.5 - B -VOLETS :

- Les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits.
- Les volets extérieurs en PVC sont interdits.

1.5 - C -SERRURERIES ET FERRONNERIES

- La conservation et la restauration des grilles et garde-corps anciens est la règle générale.
- Si leur état technique ne permet pas leur maintien, alors la restitution à l'identique ou sur la base d'un modèle similaire sera demandée.

1.5 - D - LA COLORATION DES MENUISERIES ET FERRONNERIES

- Les châssis de fenêtre, seront d'aspect peint. Cette disposition permet de faire ressortir l'huissier de l'ombre créée par la profondeur du volume de la pièce située derrière la fenêtre.
- Portes, portes de garages et volets seront de couleurs vives, foncées ou sombres.
- Les ferronneries doivent être de tonalité proche du noir. Il s'agit de couleurs sombres et saturées qui renvoient à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou de tout autre métal, et qui en souligne la finesse.

ILLUSTRATIONS

Menuiserie épousant l'arc du linteau de baie



2. - PRESCRIPTIONS URBAINES : Architectures à venir

2.1 - Positions urbaines remarquables cf. Plan de mise en valeur - Sans Objet

2.2 - Implantation

- Les nouvelles constructions devront être établies dans le respect de l'urbanisation existante.
- Le choix d'implantation des sites devra tenir compte de la préservation éventuelle des vues ou d'éléments isolés remarquables.
- La recherche d'une continuité avec l'existant devra guider la création du découpage parcellaire et du réseau viaire : d'une manière générale, le placage de « lotissements-type » est à proscrire. Ainsi, le nouveau parcellaire s'appuie sur les tracés viaires et parcellaires présents, porteurs d'une logique sensée par rapport au terrain naturel, et d'une histoire.
- Le nouveau réseau viaire devra s'intégrer (se raccorder de part et d'autre) au réseau existant le plus naturellement possible et s'adapter à la morphologie du terrain (courbes de niveaux, sols plats).
- Le traitement des espaces publics (ou communs) ne devra pas afficher une rupture avec l'environnement : privilégier la continuité du traitement de la voirie, éviter les traitements de sol trop voyants, la surabondance de mobilier urbain, de matériaux, de couleurs...
- Le traitement des clôtures fera l'objet d'une attention particulière.
- Pour la création de haies, l'emploi d'essences locales sera la règle.

2.3 - VOLUMÉTRIE

- Comme le découpage parcellaire et le tracé viaire, l'implantation du bâti devra respecter l'absence de relief du terrain naturel.
- De manière générale la création d'une butte de terrain rattrapant le niveau d'un rez-de-chaussée surélevé est à proscrire.
- Le garage (ou autre annexe) sera accolé au volume de la maison ou mieux, implanté à l'alignement sur voie ; ainsi il formera clôture, participant au paysage urbain.

2.4 - Aspect extérieur

- L'aspect des constructions doit s'harmoniser avec le bâti traditionnel, en particulier en ce qui concerne les matériaux et les couleurs.
- Les tonalités trop marquées, trop claires ou trop sombres sont interdites.

3. - PRESCRIPTIONS PAYSAGERES : Espaces extérieurs

3.1 - Espaces de qualité à mettre en valeur cf. plan de mise en valeur - Sans Objet

3.2 - Espaces structurants à qualifier - Sans Objet

3.3 - Réseau hydraulique et végétal

- Les jardins devront être cultivés, engazonnés, plantés d'arbres et arbustes de développement adapté à leur superficie et conformation.
- Les haies séparatives de propriété seront des haies libres ou taillées, constituées d'essence locales variées caduques et persistantes. Leur hauteur est limitée à deux mètres (article 671 du code civil : *"Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine (...) qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations".*)
- Les becques existantes seront maintenues et entretenues

3.4 - Les sols

- Le traitement minéral des sols devra être limité en surface par rapport à la surface végétalisée.
- Les revêtements étanches sont déconseillés : béton, enrobé bitumineux...

3.5 - Mobilier urbain et réseaux

- Toutes les dispositifs de communication ou autre, sont soumis à autorisation.

4. - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : Eléments particuliers

4.1 - Voie de contournement :

- La voie de contournement permettra d'établir une limite entre l'urbanisation de Comines et la plaine bocagère.
- Elle sera traitée comme une « ceinture » verte.
- Elle fera l'objet d'un traitement végétal de qualité privilégiant la plantation d'essences locales.
- Une promenade piétonne et cyclable sera créée.