

## LES SECTEURS ISOLES DES FERMES

En annexe :

Inventaire des fermes, fiche descriptive pour chacune des fermes incluses dans le périmètre de protection de la ZPPAUP

### DÉLIMITATION

Les secteurs isolés des fermes sont représentés dans les pièces graphiques : Plan de périmètre et ses secteurs. Ces secteurs sont discontinus (différentes fermes isolées dans le secteur de la plaine bocagère).

### CARACTÈRE DU SECTEUR

« Les secteurs isolés des fermes » se situent dans la plaine bocagère de la Lys.

La ferme isolée est une composante essentielle de la plaine. On l'appelle la cense. Cette ferme traditionnelle se compose autour d'une cour carrée ouverte sur un angle. Elle est à la fois habitation et exploitation agricole.

Dans cette région, les fermes s'éloignaient les unes des autres afin de disposer du terrain nécessaire à l'épuration de leurs eaux et à l'exploitation des terres agricoles situées autour de chaque cense.

### 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 « les secteurs isolés de fermes », il s'agit de :

- Maintenir les fermes en situation d'isolement dans la plaine bocagère de la Lys.
- Conserver l'organisation spatiale de la cense d'origine
- Conserver et mettre en valeur les architectures de qualité intéressante repérées ci-après (cf. § Architectures remarquables à conserver).
- Autoriser les démolitions des dépendances, extensions, hangars sans intérêt architectural et ne participant pas à la composition d'ensemble.
- Autoriser, uniquement, les constructions ponctuelles liées au fonctionnement de chacune des fermes.

## PRESCRIPTIONS

### 1. - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES : Architectures existantes

#### 1.1 - Architectures remarquables, à conserver

- La démolition des édifices de qualité architecturale intéressante listés 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."

- Toutes autres transformations du paysage ou démolitions sont soumises à autorisation préalable.

##### **FERME DU HALOT**

Adresse: Chemin du Halot

Qualité architecturale : intéressante

Seules les architectures repérées graphiquement sur la photo aérienne sont classées de qualité architecturale intéressante.



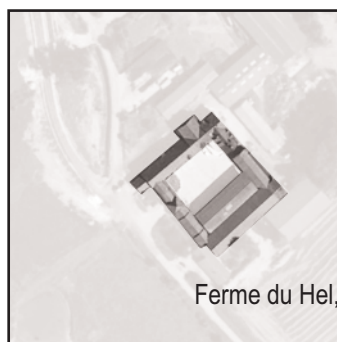
Ferme du Halot, bâtiments à conserver

##### **FERME DU HEL**

Adresse: Chemin du Hel

Qualité architecturale : intéressante

Seules les architectures repérées graphiquement sur la photo aérienne sont classées de qualité architecturale intéressante.



Ferme du Hel, bâtiments à conserver

##### **FERME DU VIEUX SOLDAT**

Adresse: 320 Chemin du Grand Perne

Qualité architecturale : intéressante

Seules les architectures repérées graphiquement sur la photo aérienne sont classées de qualité architecturale intéressante.



Ferme du Vieux soldat, bâtiments à conserver

##### **FERME DE TIMBORNE**

Adresse: Chemin de Timborne

Qualité architecturale : intéressante

Seules les architectures repérées graphiquement sur la photo aérienne sont classées de qualité architecturale intéressante.



Ferme de Timborne, bâtiments à conserver

## 1.2 - Séquences urbaines remarquables cf. Plan de mise en valeur - Sans Objet

### 1.3 - Toitures

#### POUR LES ARCHITECTURES DE QUALITÉ INTÉRESSANTE REPÉRÉES (CF. 1.1 ARCHITECTURES REMARQUABLES À CONSERVER).

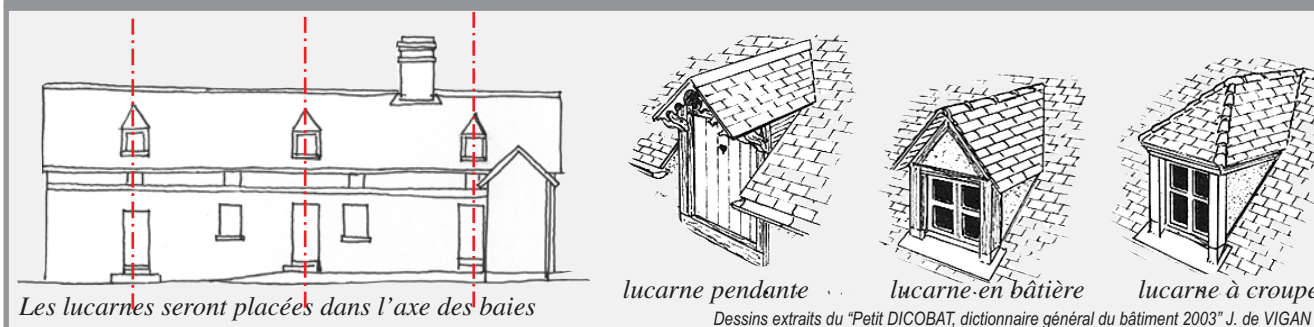
- Les toitures devront conserver leurs formes originelles.
- Les couvertures d'origine (pannes picardes) seront dans la mesure du possible conservées ou refaites dans le même matériau.
- Les créations de lucarnes devront rester en nombre limité.
- Les nouvelles lucarnes seront placées dans l'axe des baies de la façade, et avoir des proportions inférieures à celles des baies de façade. Ce seront des lucarnes à deux pans, à croupe ou pendante, dans ce dernier cas elles seront en nombre limité. (pour éviter la prolifération des descentes d'eaux pluviales en façade).

#### ILLUSTRATIONS



Tuiles de terre cuite locales

#### ILLUSTRATIONS :



Les lucarnes seront placées dans l'axe des baies

lucarne pendante

lucarne-en bâtière

lucarne à croupe

Dessins extraits du "Petit DICOBAT, dictionnaire général du bâtiment 2003" J. de VIGAN

- Les châssis de toiture seront en nombre limité, variable selon l'échelle de la couverture. Ils seront encastrés dans la couverture (ils ne doivent pas être en saillie par rapport au nu extérieur de la couverture). Ils seront plus hauts que larges et ne devront pas dépasser plus de 80 cm de large.
- Les souches anciennes seront conservées.
- Les nouvelles souches seront implantées à proximité du faitage. Leurs dimensions devront respecter les dimensions des souches anciennes.
- Les égouts de toit tout comme les descentes d'eaux pluviales seront en zinc de préférence pré patiné voire en cuivre. Dans tous les cas, les dauphins seront en fonte. Les égouts de toit devront s'interrompre au droit des lucarnes pendantes.
- 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.
- Les capteurs solaires sont interdits en toiture sur les architectures remarquables à conserver.

#### ILLUSTRATIONS



Châssis de toit

#### POUR LES AUTRES ARCHITECTURES EXISTANTES

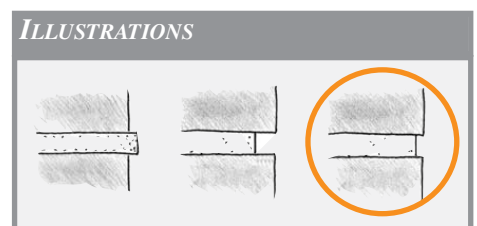
- Tous les matériaux non durables, brillants et réfléchissants sont interdits notamment les revêtements plastiques PVC.
- Les capteurs solaires sont autorisés.

## 1.4 - Façades

### **POUR LES ARCHITECTURES DE QUALITÉ INTÉRESSANTE REPÉRÉES (CF. 1.1 ARCHITECTURES REMARQUABLES À CONSERVER).**

- Les maçonneries des façades ne devront pas être couvertes d'un enduit.
- Les maçonneries anciennes pourront recevoir un lait de chaux teinté dans la couleur des briques d'origine.
  
- 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.

### **RECOMMANDATIONS**

*L'usage du ciment est déconseillé.*

- Les baies existantes seront conservées et restaurées.
- Si de nouveaux percements sont créés, ils devront respecter les proportions des percements existants (plus hautes que larges).
- D'une manière générale, la proportion des pleins doit rester supérieure à la surface des percements.

### **POUR LES AUTRES ARCHITECTURES EXISTANTES**

- Les matériaux extérieurs seront pensés en harmonie avec les architectures existantes.

## 1.5 - Menuiseries, serrureries, ferronneries

### **POUR LES ARCHITECTURES DE QUALITÉ INTÉRESSANTE REPÉRÉES (CF. 1.1 ARCHITECTURES REMARQUABLES À CONSERVER).**

- 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.
- Les volets PVC sont interdits.

#### **REMARQUES**

*Autrefois les couleurs des matériaux mis en oeuvre résultaient directement de l'usage des matériaux locaux : enduits colorés par les sablons et terres locales pour les couleurs des murs, briques de terre cuite et tuiles de terre cuite provenant des terres locales, ardoises etc...*

*Aujourd'hui, l'emploi de matériaux industrialisés d'une part, et celui des peintures organiques d'autre part, permet de choisir la teinte des matériaux de façade dans une gamme extrêmement vaste qui n'a plus aucun rapport direct avec les couleurs de l'environnement.*

*Il conviendra donc de choisir dans cette gamme étendue, des couleurs en harmonie avec celles des terres locales (beige brun à ocre brun pour les façades, ocres bruns et rouges nuancés pour les tuiles en terre cuite, gris bleu des ardoises, gris sombre du zinc...).*

## **2. - PRESCRIPTIONS URBAINES : Architectures à venir**

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

### 2.2 - Implantation

- Seules les constructions ponctuelles liées au fonctionnement des fermes seront autorisées.
- Toute nouvelle construction, à usage d'habitation, devra être implantée dans un rayon maximum de 100 mètres à compter depuis le mur extérieur du bâtiment d'habitation de la cense (ferme) d'origine.
- Elle devra s'inscrire dans le respect de l'organisation spatiale de la cense d'origine.
- Les garages en sous-sol ou partiellement enterrés, ou toute construction posée sur un remblais sont interdits.

### 2.3 - Volumétrie

- Les nouvelles constructions devront s'inspirer de la volumétrie des architectures de même destination.

### 2.4 - Aspect extérieur

- Tous matériaux non durables, brillants et réfléchissants sont interdits notamment les revêtements plastiques, PVC.
- Les capteurs solaires sont autorisés.

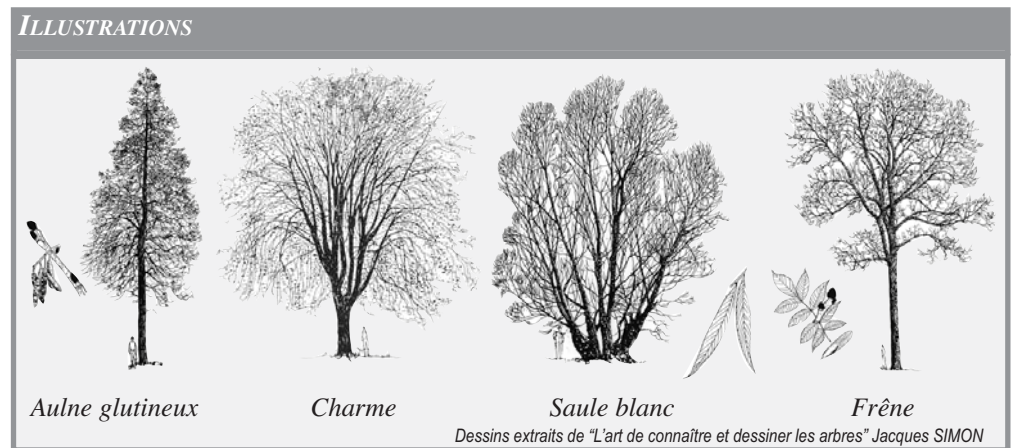
### 3. - PRESCRIPTIONS PAYSAGERES : Espaces extérieurs

#### 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 becques et mares seront conservées et entretenues.
- Les haies, alignements d'arbres, végétation accompagnant les cours d'eau (en bordure de becque) existants, devront être conservés et entretenus.
- Leur abatage est interdit sauf pour raisons phyto-sanitaires ou de sécurité.
- En cas de plantation nouvelle, seules les essences locales : saules, charmes, frênes, aulnes, fusains, églantiers, aubépines ..., seront autorisées



#### 3.4 - Les sols

- Les revêtements totalement étanches sont interdits : béton, enrobé bitumineux...
- Les sols en stabilisé, galets, et pavés ou simplement empierrés seront préférés à tout autre.



#### 3.5 - Mobilier urbain et réseaux

- Les réseaux seront enterrés dans la mesure du possible.
- Toutes les antennes de téléphonie mobile, ou autres, qui dépassent la hauteur des édifices, sont interdites.

### 4. - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : Eléments particuliers - Sans Objet