

**ZPPAUP DE COMINES**

**LE REGLEMENT**

L'ÉTUDE TRANSFRONTALIÈRE  
DES  
DEUX COMINES

COMPREND  
LES DOCUMENTS SUIVANTS :

● Les éléments constitutifs  
de la ZPPAUP :

- Le rapport de présentation
- Les documents graphiques :  
Plan de périmètre et ses secteurs  
Plan de mise en valeur
- Le règlement
- Annexe du rapport de présentation :  
architectures inventoriées

● L'étude concernant  
le versant Belge :

- Rapport de présentation  
complémentaire pour le versant Belge

*Ce document est la disposition du public en Mairie  
de Comines-France.*



Avec le soutien  
du FEDER



# ZPPAUP DE COMINES

## LE REGLEMENT

### SOMMAIRE

#### TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

|   |       |
|---|-------|
| Article 1 - Objectifs de la ZPPAUP et champ d'application du présent règlement  | p. 10 |
| Article 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives<br>aux Monuments Historiques et à l'occupation des sols.<br>Mission de l'Architecte des Bâtiments de France. | p. 11 |
| Article 3 - Publicité, pré enseignes, enseignes.  | p. 12 |
| Article 4 - Les pièces constitutives de la ZPPAUP   | p. 12 |
| Article 5 - Adaptations mineures  | p. 13 |

## TITRE II : PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX SECTEURS PAYSAGERS ET URBAINS

### - LA PLAINE BOCAGÈRE p. 15

Délimitation

Caractère du secteur

Objectifs

Prescriptions : 1. - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES : Architectures existantes p. 16

1. 1 - Architectures remarquables, à conserver

1. 2 - Séquences urbaines - Sans Objet

1. 3 - Toitures - Sans Objet

1. 4 - Façades - Sans Objet

1. 5 - Menuiseries, serrureries, ferronneries - Sans Objet

2. - PRESCRIPTIONS URBAINES : Architectures à venir p. 16

2.1 - Positions urbaines - Sans Objet

2.2 - Implantation

2.3 - Volumétrie - Sans Objet

2.4 - Aspect extérieur - Sans Objet

3. - PRESCRIPTIONS PAYSAGERES : Espaces extérieurs p. 17

3.1 - Espaces de qualité à mettre en valeur - Sans Objet

3.2 - Espaces structurants à qualifier - Sans Objet

3.3 - Réseau hydraulique et végétal

3.4 - Les sols

3.5 - Mobilier urbain et réseaux

4. - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : Eléments particuliers - Sans Objet

**- LES SECTEURS ISOLÉS DES FERMES** p. 18

Délimitation

Caractère du secteur

Objectifs

Architectures à conserver

Prescriptions : 1. - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES : Architectures existantes p. 19

1.1 - Architectures remarquables, à conserver

1.2 - Séquences urbaines - Sans Objet

1.3 - Toitures

1.4 - Façades

1.5 - Menuiseries, serrureries, ferronneries

2. - PRESCRIPTIONS URBAINES : Architectures à venir p. 22

2.1 - Positions urbaines - Sans Objet

2.2 - Implantation

2.3 - Volumétrie

2.4 - Aspect extérieur

3. - PRESCRIPTIONS PAYSAGERES : Espaces extérieurs p. 23

3.1 - Espaces de qualité à mettre en valeur - Sans Objet

3.2 - Espaces structurants à qualifier - Sans Objet

3.3 - Réseau hydraulique et végétal

3.4 - Les sols

3.5 - Mobilier urbain et réseaux

4. - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : Eléments particuliers - Sans Objet

**- LES BERGES DE LA LYS** p. 24

Délimitation

Caractère du secteur

Objectifs

- Prescriptions :
- 1. - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES : Architectures existantes - Sans Objet
  - 2. - PRESCRIPTIONS URBAINES : Architectures à venir p. 25
    - 2.1 - Positions urbaines - Sans Objet
    - 2.2 - Implantation
    - 2.3 - Volumétrie
    - 2.4 - Aspect extérieur
  - 3. - PRESCRIPTIONS PAYSAGERES : Espaces extérieurs p. 26
    - 3.1 - Espaces de qualité à mettre en valeur - Sans Objet
    - 3.2 - Espaces structurants à qualifier - Sans Objet
    - 3.3 - Réseau hydraulique et végétal
    - 3.4 - Les sols
    - 3.5 - Mobilier urbain et réseaux
  - 4. - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : Eléments particuliers p. 26
    - 4.1 - La Lys et ses berges

**- LE CENTRE VILLE ET LE QUARTIER DE SAINTE-MARGUERITE** p. 27

Délimitation

Caractère du secteur

Objectifs p. 30

|                        |   |       |
|------------------------|---|-------|
| <u>Prescriptions :</u> | 1. - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES : Architectures existantes | p. 31 |
|                        | 1.1 - Architectures remarquables, à conserver                 | p. 31 |
|                        | 1.2 - Séquences urbaines                                      | p. 33 |
|                        | 1.3 - Toitures  | p. 34 |
|                        | 1.4 - Façades   | p. 36 |
|                        | 1.5 - Menuiseries, serrureries, ferronneries                  | p. 39 |
|                        | 2. - PRESCRIPTIONS URBAINES : Architectures à venir           | p. 40 |
|                        | 2.1 - Positions urbaines                                      |       |
|                        | 2.2 - Implantation  |       |
|                        | 2.3 - Volumétrie  |       |
|                        | 2.4 - Aspect extérieur  |       |
|                        | 3. - PRESCRIPTIONS PAYSAGERES : Espaces extérieurs            | p. 41 |
|                        | 3.1 - Espaces de qualité à mettre en valeur                   |       |
|                        | 3.2 - Espaces structurants à qualifier                        |       |
|                        | 3.3 - Réseau hydraulique et végétal - Sans Objet              |       |
|                        | 3.4 - Les sols  |       |
|                        | 3.5 - Mobilier urbain et réseaux                              |       |
|                        | 4. - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : Eléments particuliers      | p. 43 |
|                        | 4.1 - Les berges de la Lys                                    |       |
|                        | 4.2 - Le franchissement de la Lys, ouvrages et abords         |       |

**LES EXTENSIONS URBAINES DE COMINES**

p. 44

Délimitation

Caractère du secteur

Objectifs

Architectures à conserver

|                        |   |       |
|------------------------|---|-------|
| <u>Prescriptions :</u> | 1. - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES : Architectures existantes | p.45  |
|                        | 1.1 - Architectures remarquables, à conserver                 |       |
|                        | 1.2 - Séquences urbaines - Sans Objet                         |       |
|                        | 1.3 - Toitures  |       |
|                        | 1.4 - Façades   |       |
|                        | 1.5 - Menuiseries, serrureries, ferronneries                  |       |
|                        | 2. - PRESCRIPTIONS URBAINES : Architectures à venir           | p. 49 |
|                        | 2.1 - Positions urbaines - Sans Objet                         |       |
|                        | 2.2 - Implantation  |       |
|                        | 2.3 - Volumétrie  |       |
|                        | 2.4 - Aspect extérieur  |       |
|                        | 3. - PRESCRIPTIONS PAYSAGERES : Espaces extérieurs            | p. 50 |
|                        | 3.1 - Espaces de qualité à mettre en valeur - Sans Objet      |       |
|                        | 3.2 - Espaces structurants à qualifier - Sans Objet`          |       |
|                        | 3.3 - Réseau hydraulique et végétal                           |       |
|                        | 3.4 - Les sols  |       |
|                        | 3.5 - Mobilier urbain et réseaux                              |       |
|                        | 4. - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : Eléments particuliers      | p. 50 |
|                        | 4.1 - Voie de contournement                                   |       |

**En annexe** *Inventaire des architectures : fiches pour chaque parcelle d'analyse architecturale, justifiant la classification de l'édifice et les règles énoncées dans le présent règlement.*

## **TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## Article 1 – Objectifs de la ZPPAUP et champ d'application du présent règlement

Les objectifs de la ZPPAUP de Comines:

- 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.
- Mettre en valeur et renforcer le « face à face » entre Comines Belgique et Comines France, en traitant les aménagements des îlots le long de la Lys comme des « façades » principales et non comme des « façades » arrières.
- Maintenir et traiter de façon qualitative le franchissement de la Lys en centre ville : franchissement physique et visuel.
- Permettre d'autres franchissements dans le respect de la trame paysagère, de la trame urbaine et des implantations bâties.
- Mettre en valeur la Lys, par le maintien ou l'aménagement de vues transversales, l'aménagement d'une promenade et de liaisons « douces ».
- Maintenir une urbanisation groupée dans les secteurs urbains, et une urbanisation ponctuelle de fermes isolées dans la Plaine de la Lys.
- Encadrer le renouvellement urbain dans le secteur de la rue d'Hurlupin, de l'emprise SNCF, du quartier Howyn, et de tout autre quartier qui le nécessitera et des extensions de Sainte-Marguerite
- Affirmer et mettre en valeur les limites franches entre l'urbanisation et le paysage dit naturel.
- Limiter l'éparpillement d'implantation de maisons en dehors des secteurs urbains de la ZPPAUP.

Le présent règlement fixe ou précise,

dans les conditions prévues par les articles L.642-2, L.642-3 et L.642-5 du Code du patrimoine et du décret d'application n° 84 304 du 25 avril 1984 :

- les conditions de conservation des immeubles existants,
- les conditions minimales d'insertion des constructions et immeubles neufs, en création ou en substitution,
- les conditions de mise en valeur des paysages urbains et naturels.

Ces règles sont applicables sur la partie du territoire de la commune de Comines dite Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).

Le territoire concerné est défini au plan de périmètre et ses secteurs.

Conformément à l'article L.642-3 du Code du patrimoine, la délivrance des permis de construire et des autorisations de travaux dans la surface de ce territoire, est subordonnée à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

## **Article 2 – Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives aux Monuments Historiques et à l'occupation des sols. Mission de l'Architecte des Bâtiments de France**

Code du Patrimoine, Livre VI, Titre II, Chapitre 1er et Titre IV, Chapitre 2 (lois du 31 décembre 1913 et du 7 janvier 1983)

Par application de l'article L.642-5 du Code du Patrimoine et conformément à la Circulaire n° 85 45 du 1er juillet 1985 :  
Les périmètres de protection (rayon de 500 mètres) ne sont pas applicables pour les Monuments Historiques situés à l'intérieur des limites d'une ZPPAUP, mais subsistent pour les Monuments Historiques de cette même commune situés au-delà de ces limites ; les effets des seconds ne sont cependant pas applicables en-deça des mêmes limites, lorsqu'ils se superposent à la ZPPAUP ; pour ces mêmes Monuments Historiques situés en dehors de la ZPPAUP, lesdits périmètres et leurs effets subsistent, le cas échéant, au-delà des limites communales.

Par extension, le périmètre de protection d'un Monument Historique d'une commune limitrophe qui serait situé à moins de 500 mètres des limites communales s'applique dans les mêmes conditions que les précédents.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux éventuels édifices qui seraient inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques après la création de la ZPPAUP.

Code du patrimoine, Livre IV, Titre III, et Titre IV, Chapitre 2 (Lois du 2 mai 1930 et du 7 janvier 1983)

Par application de l'article L.642-5 et conformément à la Circulaire n° 85-45 du 1er Juillet 1985 :

Le territoire d'application du présent règlement n'affecte en aucun cas les protections existantes, au titre de l'article L.630-1 du Code du patrimoine et ses décrets d'application, relatives aux sites classés.

### P.L.U. et Z.P.P.A.U.P.

Les dispositions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager sont annexées au Plan Local d'Urbanisme, dans les conditions prévues à l'Article L.126-1 du Code de l'Urbanisme.

### Mission de l'Architecte des Bâtiments de France

En application de l'article L.642-3 du Code du patrimoine,  
les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification, de l'aspect des immeubles bâtis et des terrains non bâtis compris dans le périmètre de la ZPPAUP,  
qu'ils relèvent du permis de construire, de démolir, de lotir, des régimes déclaratifs et forestiers, d'une simple autorisation ou d'une déclaration préalable  
sont soumis à autorisation spéciale accordée par l'autorité compétente, après visa conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, dans les conditions et formes prévues pour le permis de construire ou le permis de démolir ou pour les déclarations préalables.

En application de l'alinéa précédent, les travaux d'aménagement des espaces publics sont également soumis à autorisation spéciale de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans l'exercice des pouvoirs qui lui sont dévolus, l'Architecte des Bâtiments de France veille à ce que soient respectés le périmètre de protection de la ZPPAUP et ses secteurs, le plan de mise en valeur des secteurs du « centre ville » et du quartier de « Sainte-Marguerite », et les prescriptions qui s'y reportent.

## TITRE I : Dispositions générales

### Article 3 - Publicité, pré-enseignes, enseignes

En application des articles L.581-3, L.581-4, et L.581-8 du code de l'environnement l'interdiction de toute publicité est étendue au territoire couvert par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager.

Les conditions éventuelles de réinsertion de la publicité dans certaines parties du secteur seront définies par le groupe de travail, qui sera chargé d'élaborer une réglementation spéciale en matière de publicité conformément aux articles L.581-8, L.581-9, L.581-10, L.581-11, L.581-13, et L.581-14 du code de l'environnement.

Par application de l'article L.581-18 du code de l'environnement et des Articles 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 13-1 du décret n°82-211 du 24 février 1982, les enseignes sont, dans le territoire couvert par la ZPPAUP, soumises à autorisation du Maire après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### Article 4 - Les pièces constitutives de la ZPPAUP

#### Le rapport de présentation

Le rapport de présentation présente les analyses paysagères, urbaines et architecturales sur le territoire de Comines. Ces analyses guident et motivent la création de la ZPPAUP : périmètre de protection et mise en valeur, règlement.

#### L' inventaire

Il s'agit de l'inventaire des architectures, à la parcelle, dans les secteurs isolés des fermes, dans le secteur du centre ville et dans le secteur de Sainte-Marguerite. Ces inventaires se présentent sous forme de fiches indiquant : l'intérêt architectural, la position urbaine, les séquences urbaines, les typologies.

#### Les pièces graphiques

**Le périmètre de protection de la ZPPAUP, et ses secteurs. :**

- La plaine bocagère
- Les secteurs isolés des fermes
- Les berges de la Lys
- Le centre ville et le quartier de Sainte-Marguerite
- Les extensions urbaines de Comines

**Le plan de mise en valeur :** - Secteur du centre ville et quartier de Sainte-Marguerite

#### Le règlement

Le présent règlement fixe pour chaque secteur des objectifs généraux de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager qui doivent constituer la base principale d'interprétation pour l'obtention ou le refus d'une autorisation sollicitée . Ces objectifs sont complétés pour chaque secteur par des prescriptions générales.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux constructions nouvelles ainsi qu'aux constructions existantes, sans préjudices des prescriptions applicables au titre de législations spécifiques concernant :

- Les Monuments Classés ou Inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par application des articles L.621-1 à L.621-34 et L.624-1 à L.624-7 du Code du patrimoine.
- Les Sites Classés par application des articles L.341-1 à L.341-22 du Code de l'Environnement (article L.631-1 du Code du patrimoine).
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation.

## **Article 5 - Adaptations mineures**

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 (4ème alinéa) et L.123-5 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures aux articles du titre II du présent règlement ainsi qu'aux dispositions des plans et documents annexés peuvent être accordées par l'autorité compétente, pour statuer sur le permis de construire sur visa conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

En tout état de cause, ces adaptations mineures s'inscriront dans le respect des "objectifs" figurant, dans le Titre II du présent règlement, en tête des prescriptions particulières applicables à chaque secteur ou, à défaut, dans les objectifs de la ZPPAUP, tels qu'ils sont définis à l'article 1 du présent titre.

## **TITRE II : PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX SECTEURS**

*Rappel :*

*Code du patrimoine - Livre VI - Titre IV – Espaces protégés – Chapitre 2 – Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.*

## LA PLAINE BOCAGÈRE

### DÉLIMITATION

Le secteur de la plaine bocagère est représenté dans les pièces graphiques : Plan de périmètre et ses secteurs.

### CARACTÈRE DU SECTEUR

La plaine se présente comme une vaste dépression à fond plat en légère pente vers la Lys. Elle est composée de vastes prairies humides drainées par un maillage hydraulique, de becques (ruisseau naturel retravaillé par l'homme) de fossés et de mares, et, également régulées par un maillage végétal de haies bocagères, alignements le long des voies et de la végétation qui borde les becques.

Le réseau des becques permet un drainage des eaux de pluie. Il sert aussi de bassin de réception aux eaux de ruissellement du Mont de Wervicq et de Linselles. Les becques sont accompagnées de mares, « bassins » de déversement des eaux excédentaires et de ponts en maçonnerie de brique qui les enjambent.

Une végétation, spécifique à l'accompagnement des cours d'eau, composée de saules aulnes, frênes aubépine..., conforte les berges et favorise le drainage des champs et des terres cultivées. Les haies bocagères, monostratifiées (saules blancs, peupliers et frênes taillés en têtard) ou pluristratifiées (mêmes arbres plus arbustes tels que aubépine, prunellier et fusain) séparent les champs freinent l'érosion des terrains par la régulation du ruissellement des eaux, maintiennent la flore et la faune, et protègent les champs des amplitudes thermiques. Les alignements le long des chemins et routes sont réalisés sous forme de saules têtards ou peupliers. Outre leur valeur de symbolique de repère, ils constituent des brise-vents et participent à la confortation des terres humides.

Cette structure tend à disparaître, entraînant une banalisation du paysage, un appauvrissement des terres, un gonflement des ruisseaux et par conséquent de la Lys.

Les implantations humaines dans ce paysage de bocage de plaine humide, sont à l'origine, isolées. Il s'agit de censes (fermes à cour carrée). Le mouvement de déprise et de regroupement agricole a pour conséquence la multiplication de constructions, à vocation unique d'habitation, dispersées sur le territoire de la plaine bocagère.

### 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 de : « la plaine bocagère », il s'agit de :

- Permettre les extensions urbaines de Sainte-Marquerite sous forme agglomérée
- Maintenir le petit patrimoine rural : notamment les chapelles
- Eviter la dispersion des architectures sur le territoire de la plaine bocagère
- Maintenir le réseau hydraulique des becques et mares
- Maintien les formes végétales : végétation accompagnant les cours d'eau, haies bocagères alignements

---

## PRESCRIPTIONS

### **1. - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES : Architectures existantes**

#### **P 1.1 - Architectures remarquables, à conserver**

- La conservation du petit patrimoine rural : notamment les chapelles, est exigée.

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

#### **1.3 - Toitures - Sans Objet**

#### **1.4 - Façades - Sans Objet**

#### **1.5 - Menuiseries, serrureries, ferronneries - Sans Objet**

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

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

#### **2.2 - Implantation**

- Le « quartier » de sainte-Marguerite pourra s'étendre.
- Les nouvelles implantations se feront sous forme d'une urbanisation agglomérée.
- Les lisières des extensions urbaines devront se présenter en rupture entre le paysage naturel et le paysage urbain.
- Les constructions à usage d'habitation pour un agriculteur devront être implantées dans un rayon maximum de 100 mètres à compter depuis le mur extérieur du corps de ferme existant comprenant l'habitation principale.
- Tous les locaux nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation agricole et exigeant une présence permanente devront être inclus dans les bâtiments d'exploitation existants ou futurs

#### **2.3 - Volumétrie - Sans Objet**

#### **2.4 - Aspect extérieur - Sans Objet**

### 3. - PRESCRIPTIONS PAYSAGERES : Espaces extérieurs

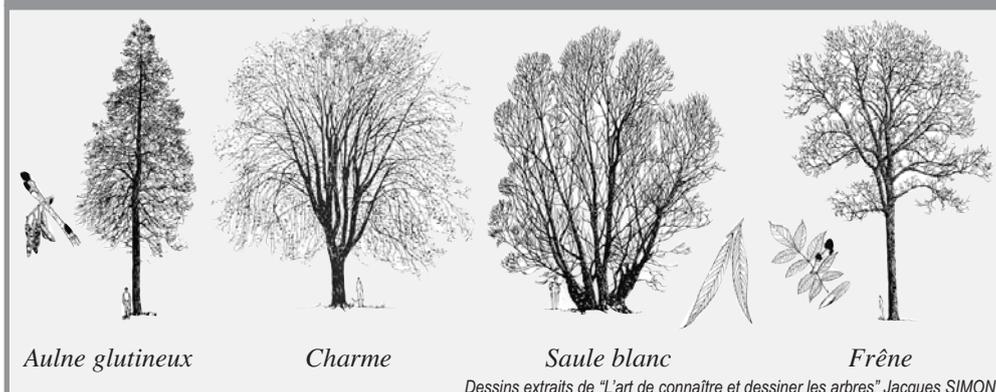
#### 3.1 - Espaces de qualité à mettre en valeur cf. plan de mise en valeur - Sans Objet

#### 3.2 - Espaces structurants à qualifier - Sans Objet

#### 3.3 - Réseau hydraulique et végétal

- Le système de gestion globale de la plaine bocagère : becques, mares, haies, alignements, végétation accompagnant les cours d'eau sera maintenu.
- 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.
- L'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

#### ILLUSTRATIONS



#### 3.4 - Les sols

- Les sols des chemins, passages, voies de desserte, et tous projets d'aménagement d'espaces extérieurs, recevront un traitement uniforme et unique.
- Les chemins initialement en terre seront maintenus ou recevront un traitement stabilisé ou un revêtement drainant.
- Les revêtements étanches seront mis en oeuvre uniquement sur les routes devant supporter un trafic régulier.
- Les enrobés drainants seront préférés à tout autre.

#### 3.5 - Mobilier urbain et réseaux

- Les projets d'éclairage soit en installation nouvelle, soit en complément ou modification d'installations existantes, feront l'objet d'une déclaration de travaux.
- Les éventuelles installations de mobilier urbain resteront uniformes et uniques.
- Les réseaux seront enterrés ou adaptés à l'environnement : les poteaux s'ils ne peuvent être évités seront en bois, en béton teinté, ou en métal teinté; les postes transformateurs seront "paysagés".
- Tous les dispositifs de communication ou autres, sont soumis à autorisation.

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

## 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).

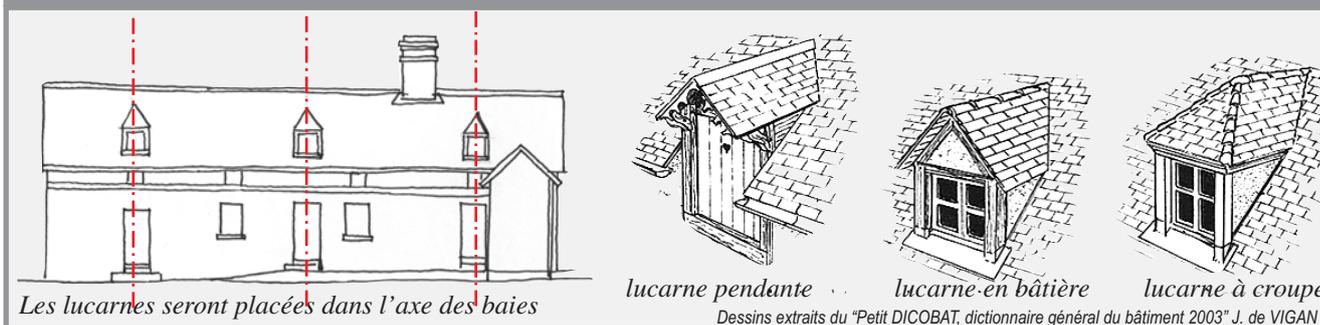
- Les toitures devront conserver leurs formes originelles.
- Les couvertures d'origine (pannes picardes) seront dans la mesure du possible conservées ou refaites dans le même matériau.
- Les créations de lucarnes devront rester en nombre limité.
- Les nouvelles lucarnes seront placées dans l'axe des 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.

#### ILLUSTRATIONS



Châssis de toit

- 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.

#### POUR LES AUTRES ARCHITECTURES EXISTANTES

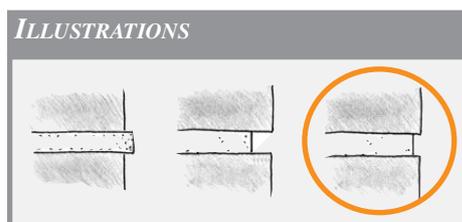
- Tous les matériaux non durables, brillants et réfléchissants sont interdits notamment les revêtements plastiques PVC.
- Les capteurs solaires sont autorisés.

## 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.

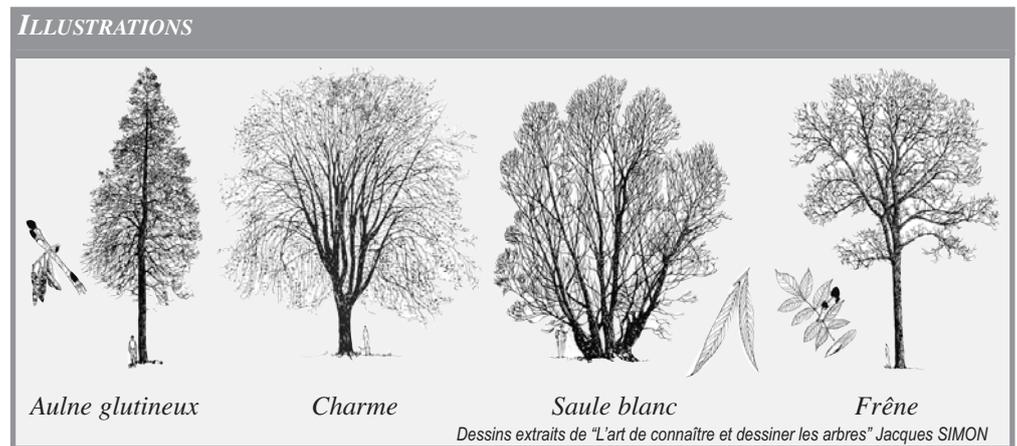
### 3. - PRESCRIPTIONS PAYSAGERES : Espaces extérieurs

#### 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

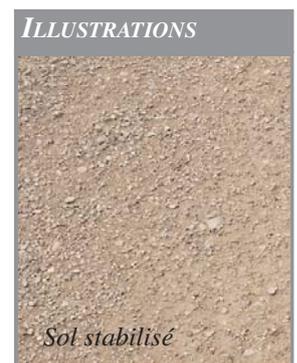
#### 3.3 - Réseau hydraulique et végétal

- 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

## LES BERGES DE LA LYS

### DÉLIMITATION

Le secteur « Les berges de la Lys » est représenté dans les pièces graphiques : Plan de périmètre et ses secteurs.

### CARACTÈRE DU SECTEUR

#### Origines, implantation.

Le secteur « Les berges de la Lys » correspond aux implantations industrielles qui au fil des siècles se sont développées en bord de la Lys de part et d'autre du centre ancien de la ville. Au XVI<sup>e</sup> siècle l'industrie textile se développe à Comines. La nécessaire présence de l'eau pour le rouissage du lin favorise l'implantation des industries au bord de la Lys, en particulier en amont de la ville, le long de la route d'Armentières. A la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, la révolution industrielle favorise le développement, les industries s'étendent et apparaissent aussi dans le quartier du château au nord-est de la ville

#### Perceptions

Le secteur « Les berges de la Lys », est formé des grandes entités industrielles. Entre les implantations bâties, sur les limites parcellaires, des vues s'ouvrent vers la Lys. Celle-ci est globalement peu perceptible à travers l'épaisseur bâtie, ces vues sont donc à préserver. Côté rivière, un chemin de hallage permet une promenade en bord de l'eau et des vues vers la Belgique.

#### La forme urbaine

Le tissu des faubourgs industriels est composé de parcelles de grandes surfaces, perpendiculaires aux voies.

Les constructions sont des espaces de production à volumétrie importante, parfois signalées par des éléments verticaux de superstructures (cheminées).

### 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 berges de la Lys », il s'agit de :

- Mettre en valeur la Lys, par le maintien ou l'aménagement de passages et d'ouvertures visuelles entre les espaces industriels implantés en bord de Lys.
- Permettre l'aménagement d'une promenade en bord de Lys et de liaisons « douces ».
- Permettre d'autres franchissements de la Lys dans le respect de la trame paysagère, de la trame urbaine et des implantations bâties.
- Mettre en valeur et renforcer le « face à face » entre Comines Belgique et Comines France, en veillant à l'égale qualité architecturale et/ou paysagère des façades, côté rivière ou côté ville, des îlots situés le long de la Lys.

---

## PRESCRIPTIONS

### 1. - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES : Architectures existantes - Sans Objet

### 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 seront implantées de façon à ménager des passages et ouvertures visuelles vers la Lys et au-delà vers Comines-Warneton.
- Dans cet objectif, elles seront implantées en retrait de la limite parcellaire longeant la Lys, et, dégageant dans la mesure du possible la majorité des terrains non bâtis côté Lys.

#### 2.3 - Volumétrie

- Les volumétries permettront de conserver les vues lointaines sur les beffrois des 2 monuments historiques de Comines.
- Des différences de hauteur ponctuelles seront acceptées pour des raisons techniques.
- Les cheminées ne seront pas limitées en hauteur.

#### 2.4 - Aspect extérieur

- Tous les matériaux non durables, brillants et réfléchissants sont interdits.
- Les couleurs s'harmoniseront avec les teintes de l'environnement paysager végétation, terres.
- Les tonalités trop marquées, trop claires ou trop sombres sont interdites.

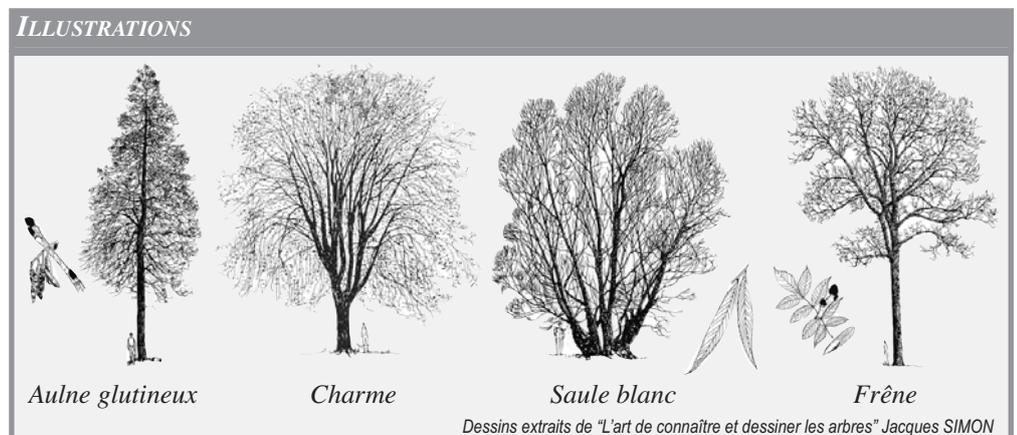
### 3. - PRESCRIPTIONS PAYSAGERES : Espaces extérieurs

#### 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 façades des constructions, les terrains libres, les clôtures situés côté Lys seront traités comme une façade sur rue principale.
- En particulier, les clôtures seront doublées de haies libres, pluristratifiées, d'essences mixtes et locales : saules, peupliers, aulnes, frênes, aubépine, fusain, églantine....
- Les résineux sont interdits.



#### 3.4 - Les sols - Sans Objet

#### 3.5 - Mobilier urbain et réseaux - Sans Objet

### 4. - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : Eléments particuliers

#### 4.1 - La Lys et ses berges

- Les berges seront maintenues ou accompagnées par la plantation de sujets dont le développement racinaire permettra leur confortation.
- La végétation accompagnant le cours d'eau est maintenue si possible.
- Les aménagements techniques seront accompagnés de traitements paysagers de qualité.

Une promenade piétonne et cyclable sera aménagée entre la rivière et les parcelles privées.

- Son traitement sera de type paysagé, ménageant de larges vues sur Comines-Warneton.
- Les sols recevront un traitement uniforme et unique de type naturel.
- Les revêtements totalement étanches sont interdits : béton, enrobés bitumineux.

Dans le cas de création d'un franchissement de la Lys,

- les rampes d'accès ne devront pas interrompre la promenade en bord de rivière.
- Les rampes d'accès seront étudiées dans le respect de la trame paysagère, de la trame urbaine et des implantations bâties.

## LE CENTRE VILLE ET LE QUARTIER DE SAINTE MARGUERITE

### SOMMAIRE

|                             |   |       |
|-----------------------------|---|-------|
| <u>Délimitation</u>         |   | p. 28 |
| <u>Caractère du secteur</u> |   |       |
| <u>Objectifs</u>            |   | p. 30 |
| <u>Prescriptions :</u>      | 1. - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES : Architectures existantes | p. 31 |
|                             | 1.1 - Architectures remarquables, à conserver                 | p. 31 |
|                             | 1.2 - Séquences urbaines                                      | p. 33 |
|                             | 1.3 - Toitures  | p. 34 |
|                             | 1.4 - Façades   | p. 36 |
|                             | 1.5 - Menuiseries, serrureries, ferronneries                  | p. 39 |
|                             | 2. - PRESCRIPTIONS URBAINES : Architectures à venir           | p. 40 |
|                             | 2.1 - Positions urbaines                                      |       |
|                             | 2.2 - Implantation  |       |
|                             | 2.3 - Volumétrie  |       |
|                             | 2.4 - Aspect extérieur  |       |
|                             | 3. - PRESCRIPTIONS PAYSAGERES : Espaces extérieurs            | p. 41 |
|                             | 3.1 - Espaces de qualité à mettre en valeur                   |       |
|                             | 3.2 - Espaces structurants à qualifier                        |       |
|                             | 3.3 - Réseau hydraulique et végétal - Sans Objet              |       |
|                             | 3.4 - Les sols  |       |
|                             | 3.5 - Mobilier urbain et réseaux                              |       |
|                             | 4. - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : Eléments particuliers      | p. 43 |
|                             | 4.1 - Les berges de la Lys                                    |       |
|                             | 4.2 - Le franchissement de la Lys, ouvrages et abords         |       |

En annexe Inventaire des architectures : fiche descriptive pour chacune des architectures repérée incluse dans le périmètre de protection de la ZPPAUP

---

## DÉLIMITATION

Le secteur « Le centre ville et le quartier de Sainte-Marguerite » est représenté dans les pièces graphiques : Plan de périmètre et ses secteurs. Il fait l'objet de prescriptions détaillées dans le document graphique : plan de mise en valeur. Il s'agit d'un seul secteur composé de deux entités géographiques séparées.

---

## CARACTÈRE DU SECTEUR

### Origines, implantation.

« Le centre ville » correspond à l'implantation d'origine de la ville sur la rive droite. Il comprend : le centre ancien autour de la Grand Place et des axes principaux de communication le long desquels s'est développée l'urbanisation, l'emplacement de l'ancien château de Comines, ainsi que les faubourgs qui se sont développés au XIX<sup>ème</sup> siècle entre la Lys et la voie ferrée.

Le secteur du « quartier de Sainte Marguerite » correspond au centre du hameau formé par un bâti continu et à l'alignement qui apparaît dès le début du XIX<sup>e</sup> le long de la rue de Lille. L'église, bien que légèrement en retrait, était aussi insérée dans le linéaire bâti.

### Perceptions

Le « centre ville » est composé d'îlots fermés (constructions au pourtour de l'îlot), et d'espaces publics constitués (bordés d'un front bâti). La ville s'ouvre vers les espaces publics majeurs et tourne le dos à la Lys et donc à Comines-Warneton. Les espaces en bord de Lys sont fortement délaissés. Le pont, qui traverse la Lys, est l'unique connexion fonctionnelle entre les deux rives depuis de nombreux siècles. Il permet également une vision transversale et dans la profondeur du tissu urbain de Comines-Warneton.

Le quartier de Sainte Marguerite est un village aggloméré le long de la voie structurante et en épaissement de part et d'autre. Il présente une rupture franche entre la plaine bocagère et son urbanisation.

### Différentes formes urbaines

Le « centre ancien » est composé de plusieurs formes urbaines contraintes entre la Lys et la voie ferrée :

- Le centre historique, composé : de la Grand Place et des axes structurants de communication le long desquels s'est développée l'urbanisation d'origine : rue d'Hurlupin et rue de la République ;

le tissu médiéval est composé de deux types d'implantations très distinctes : les bâtiments « monuments » en position d'unicité, et un front bâti à l'alignement des voies d'origine et de la Grand Place. Les parcelles sont perpendiculaires aux voies, irrégulières et souvent imbriquées les unes dans les autres. Elles sont globalement étroites sur rue et de profondeur variant de 2 à 6 fois leur largeur.

Le tissu est donc très dense et malgré la destruction totale de la ville durant la guerre de 1914-18, le centre ancien a conservé ces caractéristiques.

-Les faubourgs industriels qui se sont développés au XIX<sup>ème</sup> siècle dans le prolongement des axes de communications : rue du Château, rue d'Armentières et rue de Quesnoy.

Ce tissu lié aux fabriques et usines est très hétérogène. Il est caractérisé par des parcelles de surfaces très variables perpendiculaires aux voies. On rencontre des moyennes et grandes parcelles formant presque îlot où sont implantées des industries. Et un petit parcellaire laniéré, très régulier et dense où s'implantent les habitations ouvrières, à l'alignement sur rue ou légèrement en retrait laissant un petit jardin d'agrément en bord de rue.

Ces deux types de bâti s'imbriquent l'un dans l'autre formant un ensemble hétérogène de surfaces et de volumes, mais unitaire dans les usages et les modes constructifs.

- L'urbanisation du XIXème et début XXème siècle le long des nouveaux tracés, tel le quartier de la gare.

Le tissu y est dense et hétérogène. Il est caractérisé par des parcelles de surfaces variables perpendiculaires aux voies et généralement peu imbriquées. Les parcelles ont une façade étroite et une profondeur de 2 à 6 fois leur largeur.

On y rencontre un bâti hétérogène, composé d'habitations, d'activités et de commerces. Généralement le bâti est à l'alignement sur rue, avec des jardins en fond de parcelles. Les activités et commerces nécessitant des entrepôts sont parfois en coeur d'îlot.

## Différentes formes architecturales

L'inventaire des architectures « du centre ancien » et du quartier de « Sainte Marguerite » nous a permis d'identifier des édifices de la reconstruction présentant un intérêt architectural remarquable, ou/et une position urbaine remarquable, ou/et une séquence urbaine remarquable.

Les critères de sélection concernent la totalité de l'édifice, ou, un élément de l'édifice. La classification est exprimée à la parcelle dans les dossiers d'inventaire. L'intérêt de la position urbaine des édifices, et l'intérêt des séquences urbaines sont relevés séparément. Ainsi une construction sans intérêt architectural peut occuper une position prépondérante (remarquable) dans le paysage urbain, et une architecture de qualité remarquable peut être positionnée en situation courante, sans mise en scène particulière. Les positions sont jugées au regard des constitutions urbaines. De même une construction, sans intérêt architectural individuel peut dans un ensemble former une séquence urbaine remarquable.

La cartographie de cette classification permet de mettre en lumière :

- des édifices d'intérêt architectural remarquable parsemés dans la ville.
- des positions urbaines remarquables en particulier autour de la Grand Place, de la place du Général de Gaulle, de la place de la liberté.
- un grand nombre de séquences urbaines remarquables composées de bâtiments non inventoriés.

Les édifices d'intérêt architectural remarquable du secteur « Centre ville et quartier de Sainte Marguerite » correspondent à deux genres distincts :

- Les architectures "monument", en position d'unicité.
- Les architectures de rang, éléments du tissu urbain. Celles-ci se répartissent selon différentes typologies :
  - la maison ouvrière,
  - la maison de ville,
  - l'hôtel particulier,
  - la villa.

De cette classification morphologique (de la forme urbaine) selon qu'il s'agisse d'une architecture « monument » ou d'une architecture de rang, et, typologique selon qu'il s'agisse de maisons, hôtels particuliers ou villas dans l'inventaire découle ci-après des prescriptions pour leur conservation et leur mise en valeur.

## 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 « Le centre ville et le quartier de Sainte-Marguerite », il s'agit de :

- Mettre en valeur et renforcer le « face à face » entre Comines Belgique et Comines France, en veillant à l'égalité architecturale et/ou paysagère des façades, côté rivière ou côté ville, des îlots situés le long de la Lys.
- Maintenir et traiter de façon qualitative le franchissement de la Lys en centre ville : franchissement physique et visuel.
- Permettre d'autres franchissements dans le respect de la trame paysagère, de la trame urbaine et des implantations bâties.
- Mettre en valeur la Lys, par le maintien ou l'aménagement de vues transversales, l'aménagement d'une promenade et de liaisons « douces ».
- Favoriser, dans la mesure du possible, le rappel de l'existence du Hoccart enfoui, première limite urbaine de la ville.
- Préserver et renforcer les espaces publics de qualité à mettre en valeur.
- Aménager les espaces publics structurants à qualifier.
- Conserver et mettre en valeur les édifices d'intérêt architectural remarquable.
- Mettre en valeur les positions urbaines remarquables qui structurent et façonnent l'espace public, (le cas échéant, implantation et volumétrie des architectures à venir).
- Maintenir les séquences urbaines remarquables dans leur implantation, volumétrie et typologie.
- Maintenir l'identité du tissu urbain de Sainte Marguerite : village rue, bâti à l'alignement sur voie et sur les 2 limites latérales de propriété.
- Encadrer le renouvellement urbain dans le secteur de la rue d'Hurlupin, l'emprise SNCF, le site Customagic et tout autre secteur de renouvellement urbain et des extensions de Sainte-Marguerite.

**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." cf. liste ci-après.
- A l'endroit des positions urbaines remarquables (cf. plan de mise en valeur), des règles particulières d'implantation et de volumétrie des architectures à venir, sont énoncées voir article II-2 Espaces extérieurs, architectures à venir.
- Les architectures qui composent des séquences urbaines remarquables (cf. plan de mise en valeur), pourront être remplacées par des nouvelles constructions de même typologie, implantation et volumétrie.
- Toutes autres transformations du paysage ou démolitions seront soumises à autorisation préalable.

**1.1 - A - ARCHITECTURES REMARQUABLES "MONUMENT", EN POSITION D'UNICITÉ**

| Architecture   | Adresse :         | Intérêt architectural | Position urbaine | Séquence urbaine |
|--|-------------------|-----------------------|------------------|------------------|
| Écoles du centre et Charles Perrault   | Rue des écoles    | X                     | X                | X                |
| Gare de Comines  | Place de la gare  | X                     | X                | X                |
| Hôpital - maison de retraite   | Rue de Quesnoy    | X                     | X                |                  |
| La Poste   | 46 rue Pasteur    | X                     |                  | X                |
| Usine DM R : (bâtiment principal de 3 niveaux cadré par 2 bâtiments plus petits + mur de clôture rue Carnot.)  | Rue de Quesnoy    | X                     | X                |                  |
| Piscine : façade + volume de la 1 <sup>ère</sup> travée (8,70 m de profondeur environ)   | 2 rue de Flandres | X                     | X                |                  |
| Usine Lambin et Ravau : (bâtiment R+2 place du château et certains murs périphériques marquant des angles forts en entrée de ville : - rue de l'Égalité et du Cimetière, - rue du Cimetière et du Bas Chemin.) | Place du château  | X                     | X                | X                |

**1.1 - B - ARCHITECTURES REMARQUABLES, ÉLÉMENTS DU TISSU URBAIN EN CENTRE VILLE**

| Adresse                     | Typologie:        | Intérêt architectural | Position urbaine | Séquence urbaine |
|-----------------------------|-------------------|-----------------------|------------------|------------------|
| 10 et 12 rue Basse Bretagne | Hôtel particulier | X                     |                  | X                |
| 3 à 11 rue Carnot           | Maisons ouvrières | X                     |                  | X                |
| 5,7,9 place du Château      | Maisons ouvrières | X                     | X                | X                |
| 1 rue du Château            | Hôtel particulier | X                     | X                |                  |
| 3 rue du Château            | Maisons ouvrières | X                     | X                | X                |
| 14 rue du Château           | Hôtel particulier | X                     |                  | X                |
| 16 rue du Château           | Maison de ville   | X                     |                  | X                |
| 19 rue du Château           | Maison de ville   | X                     | X                |                  |
| 2,4,6 rue des Ecoles        | Maisons ouvrières | X                     |                  | X                |
| 4 rue de Flandre            | Villa             | X                     |                  |                  |
| 23 rue Gambetta             | Hôtel particulier | X                     |                  | X                |
| 25 rue Gambetta             | Hôtel particulier | X                     |                  | X                |
| 139 rue Gambetta            | Maison de ville   | X                     |                  | X                |
| 141 rue Gambetta            | Hôtel particulier | X                     |                  | X                |

|  |                    |   |   |   |
|--|--------------------|---|---|---|
| 143 rue Gambetta                             | Hôtel particulier  | X |   | X |
| 145 rue Gambetta                             | Hôtel particulier  | X |   | X |
| 147 rue Gambetta                             | Villa              | X | X |   |
| Angle rue Gambetta - av. du Maréchal Leclerc | Maison de ville    | X | X |   |
| 1 Grand Place                                | Maison de ville    | X | X | X |
| 3/5 Grand Place                              | Maison de ville    | X | X | X |
| 4 Grand Place                                | Maison de ville    | X | X | X |
| 6/8 Grand Place                              | Maison de ville    | X | X | X |
| 7 Grand Place                                | Maison de ville    | X | X | X |
| 9 Grand Place                                | Maison de ville    | X | X | X |
| 10 Grand Place                               | Maison de ville    | X | X | X |
| 5 rue d'Hurlupin                             | Maison de ville    | X |   |   |
| 20 rue d'Hurlupin                            | Hôtel particulier  | X |   |   |
| 104 rue d'Hurlupin                           | Hôtel particulier  | X | X |   |
| 113 rue d'Hurlupin                           | Maison de ville    | X |   |   |
| 2,4,6 place de la Liberté                    | Maisons ouvrières  | X |   | X |
| 2 avenue du Maréchal Leclerc                 | Hôtel particulier  | X |   | X |
| 4 avenue du Maréchal Leclerc                 | Maison de ville    | X |   |   |
| 24 avenue du Maréchal Leclerc                | Maison de ville    | X |   |   |
| 27 avenue du Maréchal Leclerc                | Maison de ville    | X |   | X |
| 29 avenue du Maréchal Leclerc                | Maison de ville    | X |   | X |
| 31 avenue du Maréchal Leclerc                | Maison de ville    | X |   | X |
| 33 avenue du Maréchal Leclerc                | Maison de ville    | X |   | X |
| 35 avenue du Maréchal Leclerc                | Maison de ville    | X |   | X |
| 47 avenue du Maréchal Leclerc                | Maisons ouvrières  | X |   | X |
| 49/51 avenue du Maréchal Leclerc             | Maisons ouvrières  | X |   | X |
| 71 à 77 avenue du Maréchal Leclerc           | Maisons ouvrières  | X |   | X |
| 78 avenue du Maréchal Leclerc                | Maison de ville    | X |   | X |
| 82 avenue du Maréchal Leclerc                | Maison de ville    | X |   | X |
| 1 à 13 rue Notre Dame                        | Maisons ouvrières  | X |   | X |
| 36 à 44 rue Pasteur                          | Maisons ouvrières  | X | X | X |
| 2 rue du Pont                                | Maison de ville    | X | X | X |
| 6 rue du Pont                                | Maison de ville    | X | X | X |
| 8 rue du Pont                                | Maison de ville    | X | X | X |
| 10 rue du Pont                               | Maison de ville    | X | X | X |
| 12 rue du Pont                               | Maison de ville    | X | X | X |
| 14 rue du Pont                               | Maison de ville    | X | X | X |
| 15 rue de Quesnoy                            | Maisons ouvrières  | X |   |   |
| 1 rue de la République                       | Maison de ville    | X | X | X |
| 3/5 rue de la République                     | Maison de ville    | X | X | X |
| 7 rue de la République                       | Maison de ville    | X | X | X |
| 11 rue de la république                      | Maison de ville    | X |   |   |
| 13 rue de la république                      | Hôtel particulier  | X |   | X |
| 28 rue de la République                      | Hôtel particulier, | X |   |   |
| 46 rue de la République                      | Hôtel particulier  | X |   |   |
| 14 avenue de Versailles                      | Hôtel particulier  | X |   |   |

## 1.1 - C - ARCHITECTURES REMARQUABLES, ÉLÉMENTS DU TISSU URBAIN DANS LE QUARTIER DE SAINTE MARGUERITE

| Adresse                  | Type de formes architecturales : | Intérêt architectural | Position urbaine | Séquence urbaine |
|--------------------------|----------------------------------|-----------------------|------------------|------------------|
| 42/44 rue de Lille       | Maison ouvrière                  | X                     |                  |                  |
| 47/49 rue de Lille       | Maison ouvrière                  | X                     |                  |                  |
| 101 rue de Lille         | Ancien corps de ferme            | X                     | X                |                  |
| 107 rue de Lille         | Maison de ville                  | X                     |                  |                  |
| 27 rue de la Distillerie | Villa                            | X                     |                  |                  |

**1.2 - Séquences urbaines remarquables cf. Plan de mise en valeur**

- Les séquences urbaines remarquables (cf. plan de mise en valeur), seront conservées dans leur typologie, implantation et volumétrie.
- Les architectures qui les composent pourront être remplacées dans le respect de la règle précédente.

**REMARQUES :**

*Les séquences sont soit des séquences de maisons ouvrières, soit des séquences de maisons de ville :*

*- Les maisons ouvrières*

*Construite à l'usage des ouvriers de l'industrie locale, la maison ouvrière est généralement groupée dans des petits lotissements. Elle fonctionne en unités identiques accolées les unes aux autres, à l'alignement sur rue et sur les 2 limites séparatives de propriétés.*

*Avec une façade étroite sur rue, de 2 ou 3 travées, elle dépasse rarement R+1+combles. On retrouve en arrière de parcelle les extensions de l'habitation ainsi qu'une cour, parfois un potager. Elle est construite en maçonnerie de brique et recouverte de pannes. La modénature est sobre : quelques briques vernissées ou briques ciments soulignent l'encadrement et l'arcature des baies.*

*- Les maisons de ville*

*Entre 2 larges travées et 8 travées de baies, elle comporte généralement une cave, un rez-de-chaussée surélevé, marqué par un soupirail ou des marches, un étage haut (dit "noble"), un deuxième étage exceptionnellement, et des combles presque toujours habités et généralement marqués par une lucarne pignon à fronton ornementé..*

*Elle est implantée à l'alignement et sur les deux limites séparatives de propriété.*

*Construites en maçonnerie de briques, son appareil est complexe et savant, la polychromie systématique. La modénature est riche et très travaillée. On rencontre notamment le travail de sculpture en bas relief et de mouluration de la pierre calcaire ou crayeuse. On trouve aussi ponctuellement des incrustations de céramiques, cabochons....*



### 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.

Pour les édifices d'intérêt architectural remarquable dont la conservation est exigée

- Réhaussements et écrêtements ne seront autorisés que s'ils sont justifiés par une étude historique permettant de démontrer le retour à une situation d'origine

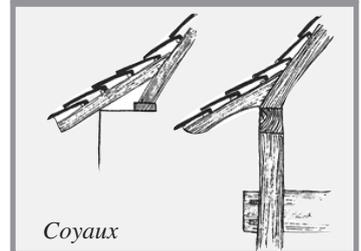
Pour les autres architectures existantes :

- Réhaussements et écrêtements 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.

#### ILLUSTRATIONS



Coyaux

#### 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 m<sup>2</sup>), ardoises et éventuellement feuille de zinc ou autres.

#### 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).

#### ILLUSTRATIONS :



lucarne pendante

lucarne en bâtière

lucarne à croupe

lucarne fronton

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

Pour les édifices d'intérêt architectural remarquable dont la conservation est exigée :

- Tous projets de création de nouvelle lucarne ou de châssis de toit seront étudiés au cas par cas.

Pour les autres architectures existantes :

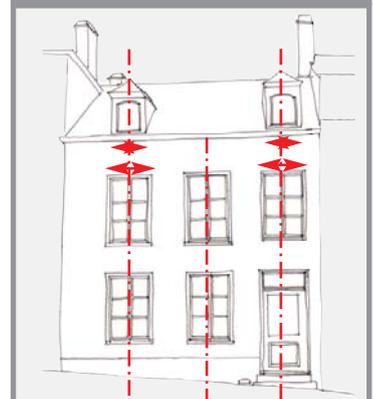
- Toute création de nouvelle lucarne ne sera possible que dans la mesure où le modèle proposé respectera le dessin et le mode constructif du modèle ancien.
- Les lucarnes seront dans l'axe des baies situées en façade.
- Leurs dimensions seront inférieures aux dimensions des baies situées au niveau inférieur.
- Les créations de châssis de toit seront en nombre limité, les châssis de toit seront plus hauts que larges et ne devront pas dépasser 80 cm de large.

#### ILLUSTRATIONS



Châssis de toit

#### ILLUSTRATIONS



Composition nouvelles lucarnes

**1.3 - D - ACCESSOIRES : DÉBORDS DE TOITURE, SOUCHES, ÉGOUT DE TOIT, DESCENTES D'EAUX PLUVIALES, ORNEMENTATION.**

- Débords de toiture :

- Les débords de toiture, les chevrons apparents seront maintenus.
- Les caissons visant à masquer ces débords sont interdits.
- Les bois seront peints.
- Les bois vernis sont interdits.



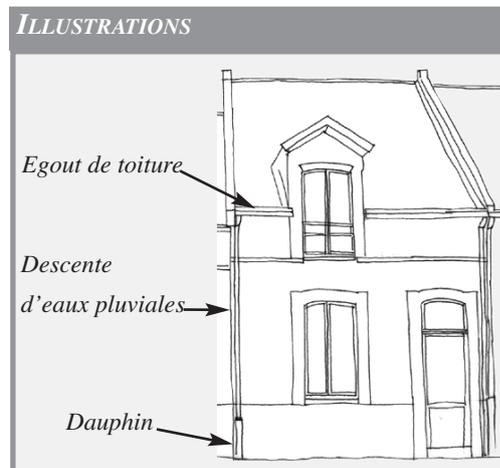
- Souches :

- 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).
- 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.

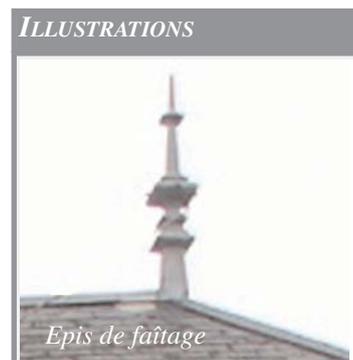


- Ornementation :

- Les ornementations existantes, épis de faitage ou autres seront conservés et entretenus
- Toute nouvelle ornementation de qualité sera autorisée.

- 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 ce type de 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.

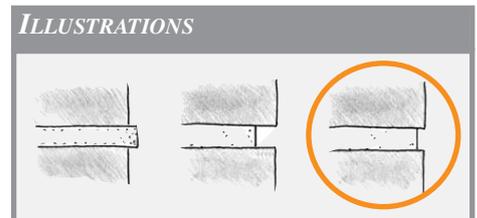
- Selon la nature du support il peut être effectué un nettoyage de façade par :

- "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.

.

### 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.
- Tout projet de création de nouvelle modénature sera jugé au cas par cas.

Pour les édifices d'intérêt architectural remarquable dont la conservation est exigée

- La restitution des anciens profils disparus ou dégradés est exigée.

**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 : 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).

- Pour les édifices d'intérêt architectural remarquable dont la conservation est exigée

- Les baies existantes seront conservées et restaurées, sauf dans le cas d'une restitution justifiée par une étude historique ou par la présence de traces anciennes.

- Pour les autres architectures existantes :

- La modification des baies existantes ne sera autorisée que pour des impératifs fonctionnel tel que création d'un accès de garage ou de sécurité.

**1.4 - D - DEVANTURES COMMERCIALES**

Tout aménagement ou création de devanture commerciale s'insère dans une composition d'ensemble de l'édifice.

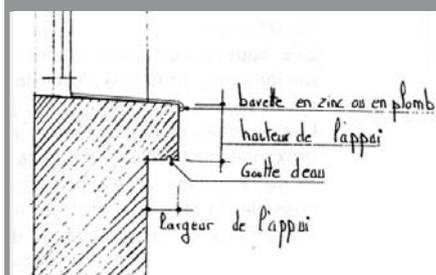
Le projet prendra en compte la composition générale de la façade, il précisera la position de la devanture projetée, ainsi que la nature des matériaux, leur mise en oeuvre, les couleurs, la disposition des enseignes, des stores, du système d'occultation ou de sécurité, la nature position de l'éclairage.

En fonction de la nature de la baie dans laquelle s'inscrit le commerce, deux solutions de devanture commerciales sont possibles : soit en applique sur la façade de l'édifice, soit en feuillure dans l'embrasure de la baie.

- Pour les édifices présentant des rez-de-chaussée avec une maçonnerie et des baies de qualité (pierres appareillées, baies moulurées, arc cintrés ou brisés...) les devantures devront s'inscrire en feuillure, en réservant un ébrasement extérieur.
- Pour les édifices ne présentant pas de baies de qualité particulière (forme, maçonnerie...) les devantures devront être réalisées en applique. Dans ce cas, leur composition respectera la composition d'ensemble de la façade dans laquelle elles s'inscrivent.

**RECOMMANDATIONS**

*Dans tous les cas, les profils en béton ou pierre reconstituée sont déconseillés.*

**ILLUSTRATIONS**

*Les appuis respecteront les dimensions anciennes: l'appui dans sa hauteur est plus grand que sa largeur (profondeur de l'appui par rapport à la façade.).*

**ILLUSTRATIONS**

*La devanture en feuillure en retrait de la façade, à l'intérieur du percement.*

*La devanture en applique un coffrage menuisé et peint faisant saillie sur la maçonnerie.*

- Couleurs :

- Le projet de devanture ne comportera pas plus de deux couleurs, la deuxième pouvant être déclinée sur deux ou trois nuances.

- Matériaux :

- Seuls les matériaux de qualité durable non cassants, ni réfléchissant, ni brillant et qui peuvent être régulièrement entretenus seront autorisés.

- Enseignes :

- L'installation d'une nouvelle enseigne, tout comme la modification d'une enseigne existante, nécessite une autorisation administrative.
- En aucun cas, les enseignes ne pourront excéder le nombre de deux par façade : une enseigne en applique et une enseigne en potence.
- Lorsque l'activité donne sur deux rues différentes, on considérera une façade commerciale par rue.
- L'enseigne en applique devra être apposée dans le même plan que la façade, sous l'appui de la baie du 1er étage.
- Les caissons en saillie par rapport au nu extérieur de la façade sont interdits.
- L'enseigne en potence devra être apposée perpendiculairement à la façade de l'édifice, elle ne doit pas dépasser en hauteur le 1er étage.

**ILLUSTRATIONS**

*Lorsqu'une grille de protection est nécessaire, il est recommandé de la placer derrière la vitrine.*



- Occultation :

- Le système de protection et de fermeture de la devanture commerciale devra être adapté au type de devanture : en feuillure ou en applique.

- Stores :

- Les stores devront s'inscrire dans la largeur de la baie et être placés à la naissance de l'arc lorsqu'il y en a un.
- Leur forme devra être simple, droite.
- Ils devront être d'une teinte unie.
- Le lambrequin s'il existe sera droit.

- Eclairage :

- Pour l'éclairage des enseignes et de la devanture, les néons, les lumières clignotantes, à éclat ou les messages défilant sont interdits.

**ILLUSTRATIONS**



Store simple

Store + lambrequin droit

**1.5 - Menuiseries, serrureries, ferronneries****1.5 - A - PORTES ET FENÊTRES :**

- Les menuiseries et ferrures anciennes seront conservées et restaurées si leur état technique le permet.
- En cas d'impossibilité, les nouvelles menuiseries et leur vitrage, devront épouser la forme du cintre et plus généralement celle de la baie.
- Les nouveaux modèles s'inspireront des modèles anciens, les sections (montants, traverses, petits bois et parties dormantes) en seront équivalentes .
- Elles seront de préférence en bois peint, ou en matériaux présentant un aspect peint et permettant une variété de couleur.
- Pour les fenêtres comportant une imposte, cette disposition sera maintenue.
- Dans le cas d'une présence d'origine de petits bois, les petits bois seront re-crés à l'identique (même partition) même nature. Les petits bois seront extérieurs.
- Toutes les fenêtres et portes d'une même façade seront de même facture.

**1.5 - B - VOILETS :**

- Toutes les baies aux formes complexes et aux encadrements chanfreinés et moulurés, ne pourront recevoir de système d'occultation extérieur. Des volets intérieurs pourront être posés.
- Les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits.
- Les volets battants en PVC sont interdits.
- Les systèmes d'origine d'occultation des baies ont été conçus dans un projet d'ensemble de l'édifice. Ils seront conservés et restaurés dans la mesure du possible. Dans le cas d'une impossibilité technique, ils seront restitués à l'identique.
- Tout projet de pose de contrevents ou persiennes devra être compatible avec la forme et la chronologie de la baie.
- Les lambrequins situés dans l'embrasure des baies (frise pendante en bois ou métal découpé) seront conservés et réparés.

Pour les édifices d'intérêt architectural remarquable dont la conservation est exigée :

- les volets roulants extérieurs sont interdits.

**1.5 - C - SERRURERIES ET FERRONNERIES**

- Les grilles et garde-corps ancien seront conservés.
- 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, selon les normes en vigueur.

**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*

**ILLUSTRATIONS**

*Encadrement chanfreiné et mouluré*

**ILLUSTRATIONS**

*Lambrequin dans l'embrasure*

## 2. - PRESCRIPTIONS URBAINES : Architectures à venir

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

- Les édifices en position urbaine remarquable (cf. plan de mise en valeur), devront être implantés à l'alignement sur rue, leur volume et façades exprimeront la trame parcellaire d'origine, leur gabarit devra s'inscrire dans l'épannelage de la rue.

### 2.2 - Implantation

#### Les nouvelles constructions

- Elles devront s'inscrire dans le respect des continuités urbaines du centre ville et du quartier de Sainte-Marguerite.
- Elles respecteront la trame parcellaire existante, et en cas de regroupement de parcelles le découpage parcellaire initial devra s'exprimer en façade du ou des édifices projetés.
- Les nouvelles constructions respecteront aussi l'orientation dominante des toitures (position du faîtage par rapport à la voie).

#### La création d'annexes ou dépendances (autre que les garages)

- Les matériaux employés seront durables et en référence avec les matériaux utilisés pour la construction principale.

### 2.3 - Volumétrie

- Les nouvelles constructions devront respecter la volumétrie des architectures du centre ville et du quartier de Sainte-Marguerite : façades sans avancées ni retraits sur rue. Elles seront en relation avec les volumétries environnantes.
- Les nouvelles constructions respecteront le gabarit moyen des édifices qui les environnent.
- Dans certains cas des hauteurs différentes pourront être admises si la surélévation ou l'abaissement proposés sont de nature à améliorer la configuration urbaine.
- Les rez-de-chaussée respecterons la hauteur moyenne des rez-de-chaussée existants.

#### **REMARQUES :**

*La ligne des rez de chaussée est composée par chacun des rez-de-chaussée existants. Elle marque le « socle » de la rue.*

### 2.4 - Aspect extérieur

- Les édifices nouvellement créés devront établir un dialogue entre l'architecture contemporaine et le bâti ancien.

#### Si des extensions ou créations adoptent un ou plusieurs éléments spécifiques de l'architecture ancienne (matériaux, composition, modénature...).

- les prescriptions à leur sujet sont les mêmes que celles concernant les architectures existantes.

#### Si des extensions ou créations adoptent un parti architectural clairement contemporain dans sa composition, elles devront respecter les prescriptions suivantes :

- Le choix des matériaux sera guidé par le respect de la cohérence avec l'aspect et la mise en oeuvre des matériaux du bâti ancien (appareil, sections, textures, couleurs...).
- Tous matériaux non durables, brillants et réfléchissants sont interdits.

### 3. - PRESCRIPTIONS PAYSAGERES : Espaces extérieurs

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

Il s'agit des espaces publics qui caractérisent Comines et lui confèrent son identité. Leurs caractéristiques doivent être maintenues et renforcées.

- Les tracés et compositions devront être conservés.
- Les rues et places sont composées de deux front bâtis à l'alignement, sans retraits. Ces alignements seront conservés.
- Le rythme du découpage parcellaire est régulier et étroit. Ce rythme sera conservé.
- Les façades urbaines sont d'une hauteur régulière. Ces hauteurs (épannelage moyen) spécifiques à chacun des espaces seront conservées.
- Le « socle » des rues et places est composé de la ligne haute des rez-de-chaussée. Cette hauteur correspond souvent à un rez-de-chaussée surélevé. Cette hauteur du socle sera conservée.
- Les rues sont en légère déclivité en direction de la Lys, leur sol est plat. Cette caractéristique sera maintenue dans la mesure du possible.
- Aucuns autres dénivelés que ceux nécessaires au franchissement de la Lys ne pourront être créés. Dans ce cas, voir ci-après article 4.2 prescriptions concernant le franchissement de la Lys.
- Le traitement des anciens tracés est minéral.

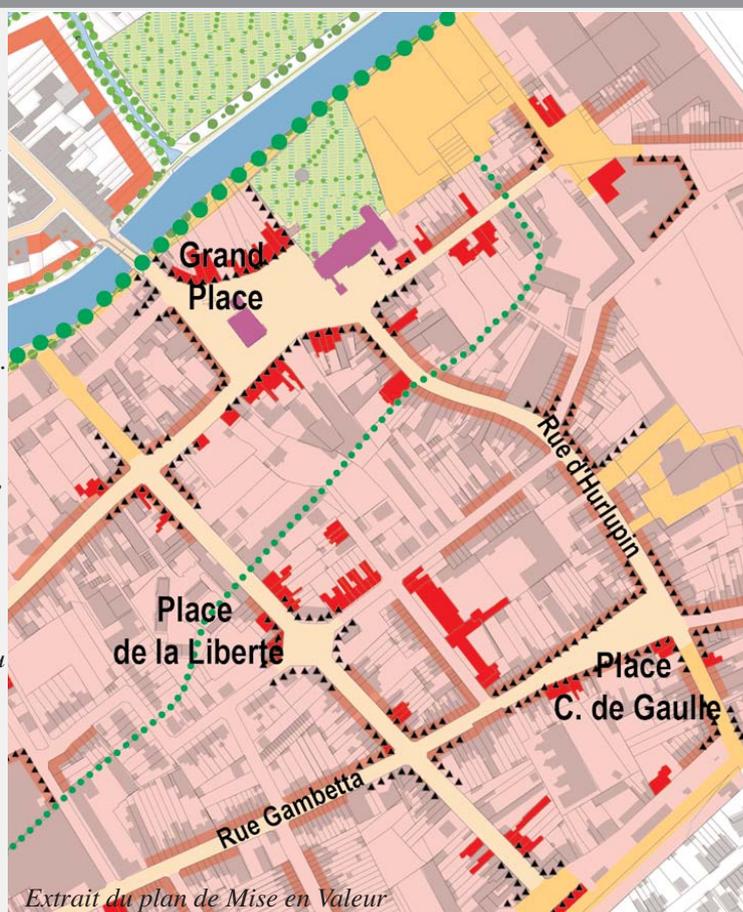
#### REMARQUES :

*Le tracé des rues est issu du tracé ancien du Comines médiéval ou du tracé volontaire des recompositions du début du XXème siècle.*

*La composition de la Grand-Place est issue des recompositions de l'espace médiéval d'origine qui se sont opérées lors de la reconstruction de la 1ère guerre mondiale. Les éléments singuliers que sont l'hôtel de ville et l'Eglise sont mis en scène en vis à vis sur la place qui englobe l'Eglise et contourne l'Hôtel de ville.*

*Le tracé de la place de la Liberté est réalisé en 1875 dans le mouvement d'urbanisation qui a accompagné la création de la gare de chemin de fer. C'est une place régulière et ordonnancée.*

*La place Charles de Gaulle correspond aux reconstructions de la 1ère Guerre. Il s'agit d'une dilatation de la rue Gambetta, orientée et composée, qui tient lieu d'articulation avec la rue du Hurlupin et la rue des 3 Ballots.*



Extrait du plan de Mise en Valeur

### **3.2 - Espaces structurants à qualifier**

Il s'agit des espaces publics de Comines en mutation :

L'îlot entre la Lys, la rue de la lys et le parc, lieu fondateur correspondant à l'ancienne basse-court du Château de Comines

- Cet îlot fera l'objet d'une recomposition sur la base d'un projet d'ensemble.
- Le parti de ce projet devra tenir compte de la typo-morphologie de centre ville de Comines. Il devra établir un dialogue avec la Lys et maintenir des vues vers Comines Belgique.

La place du Château est une articulation entre les formes les plus anciennes de Comines et le tissu industriel du XXème siècle.

- Ses alignements de façades urbaines formant place carrée doivent être reconstitués.

L'axe chemin du Moulin, avenue de Versailles, place de la Gare correspond aux travaux d'aménagement et de contournement de Comines en 1875

- Cet axe fera l'objet d'un projet d'aménagement global préalable (définition préalable des profils et alignements et gabarits urbains).
- Chacune des opérations de construction à venir s'inscrira dans ce parti d'aménagement.
- Cette « petite ceinture » de la fin du XIXème siècle pourra reprendre le dialogue initié à cette époque avec l'urbanisme végétal.

### **3.3 - Réseau hydraulique et végétal - Sans Objet**

### **3.4 - Les sols**

- Les sols feront l'objet d'un traitement simple et sobre : projet global à l'échelle du centre ville, choix de 2 ou 3 matières au plus.
- Les motifs, dessins et formes complexes sont à proscrire.
- Les sols sont plats, les éventuels dénivelés seront traités sans exhaussements ni décaissés.

### **3.5 - Mobilier urbain et réseaux**

- Le mobilier urbain devra être réduit au mobilier essentiel et si possible regroupé.
- Les pylônes et toutes antennes qui dépassent la hauteur des édifices sont interdits.
- Les paraboles de taille réduite devront être de la même couleur que celle de la façade ou de la toiture sur laquelle elles seront implantées et non visibles de l'espace public.
- Les boîtiers d'alimentation, les câbles et tuyauteries (à l'exception des égouts de toit et descentes d'eaux pluviales) ne devront pas être visibles.
- Les boîtiers techniques (motorisations de groupe froid, d'extracteur d'air, d'ascenseur ) ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

## 4. - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : Eléments particuliers

### 4.1 - Les berges de la Lys

La Lys a pour vocation d'être aménagée. C'est un support d'échanges économiques (transport fluvial), d'échanges culturels (lien entre la France et la Belgique) et touristiques (promenade). Tout projet d'aménagement de ses berges devra tenir compte de ces contraintes.

- Les berges pourront, de préférence être maintenues par la plantation de sujets dont le développement racinaire permettra leur confortation, ou consolidées au moyen de palplanches en bois ou tout végétal tressé.
- Les aménagement techniques seront accompagnés de traitements paysagers de qualité..
- La végétation accompagnant le cours d'eau sera conservée si possible.

Une promenade piétonne et cycliste, accompagnant le lit de la rivière, sera créée.

- Elle recevra un traitement minéral de type naturel stabilisé ou en graves fines.
- Les revêtements de sols étanches sont interdits (bétons, enrobés...).

### 4.2 - Le franchissement de la Lys, ouvrages et abords

Les rampes, permettant le franchissement et dégagement pour le transport fluvial de la Lys :

- devront s'insérer et suivre la direction de la trame parcellaire;
- seront conçues de telle sorte que les voies de circulation, piétonne et véhicule, qu'elles croisent soient maintenues au niveau du sol naturel;

Les systèmes de pont tournant, pont-levis ou tout autre système permettant d'inscrire les tabliers à la hauteur maximale du pont existant, seront préférés à tout autre système.

- Le traitement des ouvrages permettra le maintien des vues, dans l'axe du cours de la Lys et en direction de Comines Belgique.
- Les ouvrages de franchissement ménageront des cheminements piéton permettant le passage de 4 personnes de front et des cheminements cyclables pour 4 cycles de front.
- Les berges sous les culées feront l'objet d'un aménagement qualitatif.

#### RECOMMANDATIONS

##### 4.3 - Le rappel du Hoccart

*Le Hoccart, affluent de la Lys, support de l'urbanisation d'origine, a été busé.*

*Son rappel doit être affirmé en "superstructure".*

*Les architectures à venir traduiront dans leur composition le rappel du Hoccart : rupture de volumes ou traitement en façade évoquant l'infrastructure (verrière, bardage bois ...) ou création d'un passage (porche ou passage ...) ou tout autre dispositif du même ordre.*

*Les espaces extérieurs : jardins, venelles, espaces publics mettront en scène le Hoccart busé par la plantation de haies arbustives ou alignements.*

*Les sols ne seront pas étanchés et recevront un traitement de type stabilisé ou en graves fines...*

## 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**

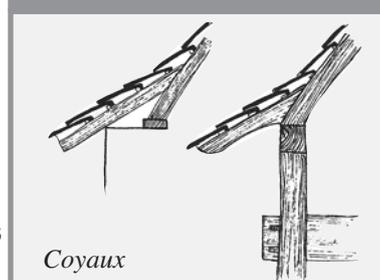
- Réhaussement : surélévation de la maison d'1 ou 1/2 niveau supérieur.
- Ecrêtement : abaissement de la maison d'1 ou 1/2 niveau.

**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 m<sup>2</sup>), ardoises et éventuellement feuille de zinc ou autres.

**ILLUSTRATIONS**

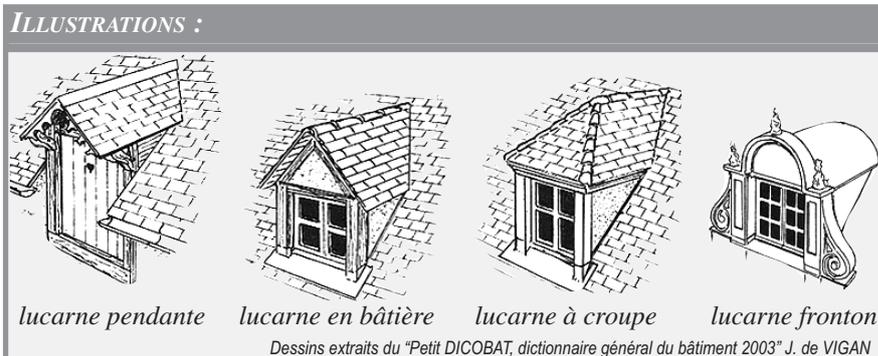
Coyaux

**ILLUSTRATIONS**

Tuiles de terre cuite locales

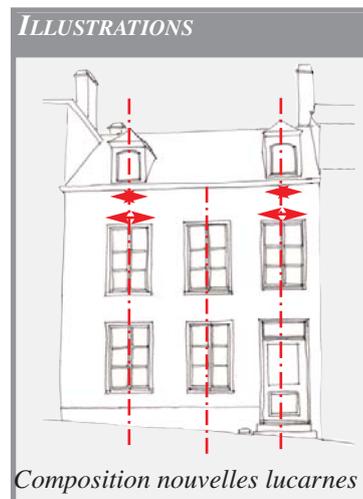
**1.3 - C - OUVERTURES EN TOITURE**

- 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 :

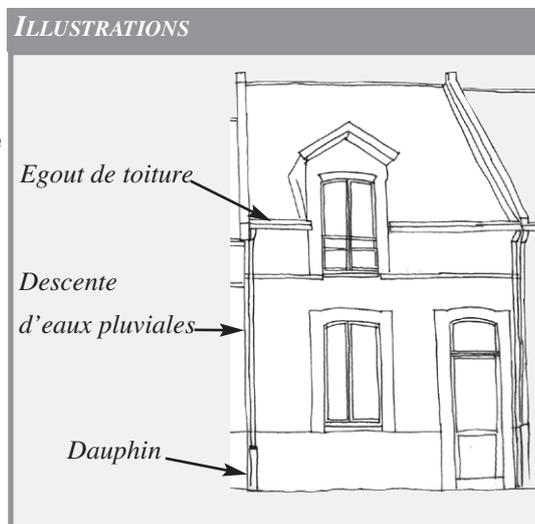
- Les souches anciennes seront conservées.
- Les nouvelles souches seront implantées à proximité du faitage.
- Leurs dimensions devront respecter les dimensions des souches anciennes (larges et profondes).
- Toutes les souches seront jointoyées au mortier.
- Les couronnements des souches respecteront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

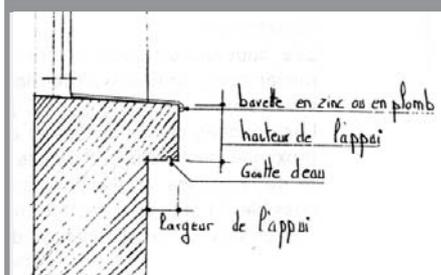
### 1.4 - B - MODÉNATURE (ENSEMBLE DES PROFILS ET MOULURATIONS EN FAÇADE)

- 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.