



**Franchement
Frameries**

COMMUNE DE FRAMERIES

PIUN-2016-01

ENQUÊTE PUBLIQUE

DECRET DU 05 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

Concerne la demande de permis intégré (permis urbanisme + permis d'environnement + permis implantation commerciale) introduite par la SPRL Retail'O ayant son siège social rue le Marais, 14 à 4543 Villers-le-Bouillet visant à la démolition de constructions existantes et reconstruction d'un immeuble commercial (4550m²) et d'un parking souterrain sis **Grand'Rue, rue de la petite Boucherie et rue Notre-Dame à 7000 Mons**

Le projet est situé principalement en aire A (territoire du centre) au règlement communal d'urbanisme de la ville de Mons tel que modifié (entré en vigueur le 01/06/2006) et n'est pas conforme à celui-ci en ce qui concerne :

- Article V.A.3.3§3 (emprise prédominante de bâtisse, limitation à l'arrière) : l'emprise prédominante de bâtisse pour une construction nouvelle est limitée vers l'arrière par des plans verticaux élevés parallèlement aux plans des façades avant, à une distance de 15 mètres de ceux-ci ;
- Article V.A.3.3§6 (étendue des constructions en sous-sol : les constructions en sous-sol s'étendent sur une distance supérieure à 18 mètres, mesurés à partir des plans des façades avant. Ici, occupation sur l'entièreté de la parcelle, la situation est particulière car parking en sous-sol sur 4 niveaux ;
- Article V.A.3.6§2 (minéralisation de la parcelle, au-delà de la façade arrière) : celle-ci est autorisée sur les surfaces non bâties de l'emprise prédominante de bâtisse et, au-delà, sur une superficie ne dépassant pas 25% de la superficie maximum d'emprise prédominante de bâtisse ;
- Article V.A.4.1§1 : (harmonisation au contexte) : lorsque la construction s'intègre dans un ensemble bâti, les hauteurs mesurées au faîte et au niveau exact de l'intersection entre le plan de façade à rue et celui du versant de toiture, sont en équilibre avec celles des constructions avoisinantes. Différence de 3,47m au niveau du faîte par rapport au bâtiment contigu côté grand-rue (19,9m et 16,43m) ;
- Article V.A.4.1§2 : (hauteurs minimum et maximum) : la hauteur de façade de tout volume principal est de 13 mètres au maximum (15,3m max). La hauteur au faîte ne peut dépasser 18 mètres (ici 19,9m max) ;
- Article V.A.5.1§3 : (toiture) : utilisation combinée de toiture plate et à versants (la toiture doit être en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales et de pente continue) ici plusieurs zones de toiture plate ;
- Article V.A.7.1§3 : (matériaux de couverture) : matériaux interdits. Les éléments de couverture synthétique. Présence de toiture verte aussi ;
- Article V.A.8.1§1 : (dominance du rythme traditionnel). L'ensemble des baies d'une construction nouvelle doit s'harmoniser aux proportions (hauteurs, largeurs, proportions plein/vide) des constructions voisines. Généralement, en façade avant le rythme traditionnel est fait de dominance verticale. Rythme vertical moins évident au niveau de la façade coté Grand-rue ;
- Article V.A.8.2§3 : (limitation des baies). Aucun immeuble ne peut comporter plus d'une baie d'accès de garage. La largeur maximale de cette baie est de 4 mètres. Ces dispositions ne sont pas respectées (ici deux baies distinctes prévues et de plus de 4m) ;
- Article V.A.8.4§2 : (vitrines) limitation au rez-de-chaussée. L'aménagement des façades en rez-de-chaussée pour des besoins commerciaux, de service ou de bureau ne peut en aucun cas dépasser le niveau du plancher du premier étage. Ici façade vitrée sur plusieurs niveaux ;
- Article V.A.8.4§1 : (lucarnes et fenêtres de toitures) Conditions d'autorisation. La création de nouvelles lucarnes ou fenêtres de toiture peut être autorisée. Elles sont en harmonie avec l'architecture de la façade. Toute nouvelle lucarne et fenêtre de toiture répond aux conditions suivantes : la disposition tient compte de l'ordonnance de façade, en particulier du rythme des fenêtres (pas vraiment) ; les lucarnes sont placées dans la partie inférieure des versants (plutôt au milieu)
§2 : matériaux interdits : présence de 3 lucarnes en maçonnerie.

Le projet n'est pas conforme au règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines commune en matière d'urbanisme (Centre ancien protégé) et implique dérogation selon les articles 393 à 405 du CWATUP :

- Art. 395 b) hauteur des façades : les hauteurs sous corniches et faîtes doivent être en équilibre avec celles des constructions voisines ;
- Art.396 (toitures) : la toiture doit être en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales, de pente continue à inclinaisons parallèle à celles des constructions contigües et normalement à faîtage central). Ici, utilisation combinée de toitures plates et à versants ;
- Art. 397 (zone de cours et jardins) : à l'intérieur de la zone de cours et jardins, aucune construction nouvelle ne peut être édifiée. Les constructions en sous-sol (parking) ne peuvent s'étendre à une distance supérieure à 18m 'mesurée à partir des plans des façades avant). On a une occupation sur l'entièreté de la parcelle en sous-sol ;
- Art. 401 (rez-de-chaussée commerciaux) : L'aménagement des façades en rez-de-chaussée pour des besoins commerciaux ne peut en aucun cas dépasser le niveau du plancher du premier étage (or, le projet commercial s'étend aux étages supérieurs).

Les articles 113 et 114 du CWATUP seront éventuellement d'applications.

Le dossier peut être consulté à l'administration communale à partir du 29 février 2016 :

Date d'affichage de la demande	Date d'ouverture de l'enquête	Lieu, date et heure de clôture de l'enquête	Les observations écrites peuvent être adressées à :
Le 22-02-2016	Le 29-02-2016	Administration communale Service Travaux Administratifs Rue Archimède 1 à 7080 Frameries Le 14-03-2016 à 11h	Administration communale Service Travaux Administratifs Rue Archimède, 1 à 7080 Frameries

Le Bourgmestre,

Porte à la connaissance du public que les Fonctionnaires des Implantations Commerciales, Technique et Délégué sont conjointement compétents pour statuer sur la présente demande conformément à l'article 83§2 alinéa 2, 3° du décret du 05-02-2015 relatif aux implantations commerciales, relative à des actes et travaux visés à l'article 127, § 1er, 6°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine et également à l'article 81, §1 du décret du 11/03/1999.

L'enquête publique est organisée conformément aux articles D.29-7 à D.29-19 et R.41-6 du Livre 1^{er} du Code de l'Environnement.

Le dossier peut être consulté à partir de la date d'ouverture jusqu'à la date de clôture de l'enquête, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 16h, ainsi que le mardi jusqu'à 20 heures (uniquement sur rendez-vous au 065/61.12.57).

Des explications techniques peuvent être obtenues auprès des Fonctionnaires des Implantations Commerciales (Tél. : 081/33.46.10), Technique et Délégué, (Tél. : 065/32.80.11), du Service environnement (065/61.12.11) ou auprès du demandeur.

Tout intéressé peut formuler ses observations écrites ou orales auprès de l'administration communale dans le délai mentionné ci-dessus, jusqu'à la clôture de l'enquête.

A FRAMERIES, le

Philippe WILPUTTE
Directeur général

Didier DRAUX
Bourgmestre ff.