

URBANISME - ENQUÊTE PUBLIQUE PERMIS INTÉGRÉ URBANISME



Le Collège communal fait savoir que la S.A. Colim, chaussée d'Enghien 196 à 1500 Hal a introduit une demande de Permis intégré urbanisme ayant trait à un immeuble sis Chaussée de Mons, 399 à 7810 Maffle, et cadastré 9e division, section B n°1K, 1L, 3M.

Le projet vise à construire un magasin Colruyt et 4 habitations avec parkings et espaces paysagers et est soumis à enquête publique en vertu des articles D.29-7 à D.29-19 et R.41-6 du Livre 1^{er} du Code de l'environnement et article 39 du Décret du 05 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

Le dossier peut être consulté à l'Administration communale, Service Urbanisme sis Rue de Pintamont, 54 à 7800 Ath.

- du lundi au jeudi de 08h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00 ; le vendredi de 08h00 à 14h00 ;
- le mardi jusque 20h (le rendez-vous doit être pris au plus tard 24 heures à l'avance auprès du Service urbanisme, téléphone : 068/68 10 80 ou mail : urba@ath.be).

Une partie du dossier peut être consulté via le site www.ath.be.

Des explications peuvent également être obtenues par téléphone 068/68 10 80 ou mail : urba@ath.be.

L'enquête publique est ouverte le 17/04/2024 et clôturée le 03/05/2024.

Les réclamations et observations écrites sont à adresser au Collège Communal :

- par courrier ordinaire à l'adresse suivante : Administration communale de Ath, Rue de Pintamont, 54 à 7800 Ath ;
- par courrier électronique à l'adresse suivante : urba@ath.be

L'enveloppe ou le courrier électronique portera la mention : PIUR202400001. A peine de nullité, les envois par courrier sont datés et signés ; les envois par courrier électronique sont identifiés et datés.

Le Fonctionnaire des Implantations Commerciales du Service Public de Wallonie peut être contacté à l'adresse suivante : Service Public de Wallonie, DGO6 – Direction des implantation Commerciales, Département du Développement, Place de Wallonie, 1 à 5100 Jambes ☎ : 081 33 46 10.

L'autorité compétente dans ce dossier est le Collège communal.

Ath, le 10/04/2024

Le Directeur général,

Bruno BOËL

Le Bourgmestre

Bruno LEFEBVRE





colruyt

Demande de permis intégré - Volet implantation commerciale

Projet mixte à Maffle (Ath) comprenant :

- Logements : 4 maisons individuelles
- Commerce : un supermarché Colruyt
- Divers : un jardin didactique

Fait générateur : nouvelle implantation commerciale.

Chaussée de Mons, 399, 7810 Maffle (Ath).

ID Logic : 51004_2023_10834

Le demandeur :

Colim S.A.
BE0400.374.725
Edingensesteenweg, 196
1500 Halle

FÉVRIER 2024

DOSSIER RÉALISÉ PAR INTERSECTIO S.R.L.



CONTACT : Cédric Lambrechts - 33, Avenue des Cinq Bonniers 1150 Bruxelles - +32.477.85.38.20
cedric.lambrechts@intersectio.be

1. PLAN DE L'ÉTUDE

1. PLAN DE L'ÉTUDE	2
2. INTRODUCTION GÉNÉRALE	3
2.1. OBJET DE LA DEMANDE	3
2.1.1. CONTEXTE GÉNÉRAL DU PROJET	3
2.1.2. FAIT GÉNÉRATEUR	8
2.2. NOTE À L'ATTENTION DU COLLÈGE DES BOURGMESTRE ET ÉCHEVINS DE LA VILLE D'ATH - APPLICATION DU DÉCRET DU 05 FÉVRIER 2015	9
2.2.1. LA SIXIÈME RÉFORME DE L'ÉTAT	9
2.2.2. LE PERMIS INTÉGRÉ	9
2.2.3. LA PROCÉDURE DE DEMANDE DE PERMIS INTÉGRÉ CONFORMÉMENT AU DÉCRET DU 05 FÉVRIER 2015	9
2.3. SYNTHÈSE DU DOSSIER - RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX	13
3. FORMULAIRE D'INTRODUCTION.....	16
4. LE DEMANDEUR - L'EXPLOITANT	31
4.1. COLRUYT GROUP	31
4.2. L'ENSEIGNE COLRUYT	36
5. LOCALISATION SPATIALE DU PROJET	38
6. LES 4 CRITÈRES DE DÉLIVRANCE	45
6.1. LA PROTECTION DES CONSOMMATEURS	45
6.1.1. FAVORISER LA MIXITÉ COMMERCIALE.....	56
6.1.2. ÉVITER LE RISQUE DE RUPTURE D'APPROVISIONNEMENT DE PROXIMITÉ.....	62
6.2. LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN	67
6.2.1. ABSENCE DE RUPTURE D'ÉQUILIBRE ENTRE LES DIFFÉRENTES FONCTIONS URBAINES.....	67
6.2.2. INSERTION DE L'IMPLANTATION COMMERCIALE DANS LES PROJETS LOCAUX DE DÉVELOPPEMENT ET DANS LA DYNAMIQUE PROPRE DU MODÈLE URBAIN.....	72
6.3. LA POLITIQUE SOCIALE	79
6.3.1. DENSITÉ DE L'EMPLOI.....	79
6.3.2. QUALITÉ ET DURABILITÉ DE L'EMPLOI.....	82
6.4. LA CONTRIBUTION À UNE MOBILITÉ PLUS DURABLE	85
6.4.1. MOBILITÉ DURABLE	85
6.4.1.1. Clientèle motorisée.....	85
6.4.1.2. Clientèle non-motorisée.....	87
6.4.2. ACCESSIBILITÉ SANS CHARGE SPÉCIFIQUE POUR LA COLLECTIVITÉ.....	91
7. NOTICE D'ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	93
8. CONCLUSION	94

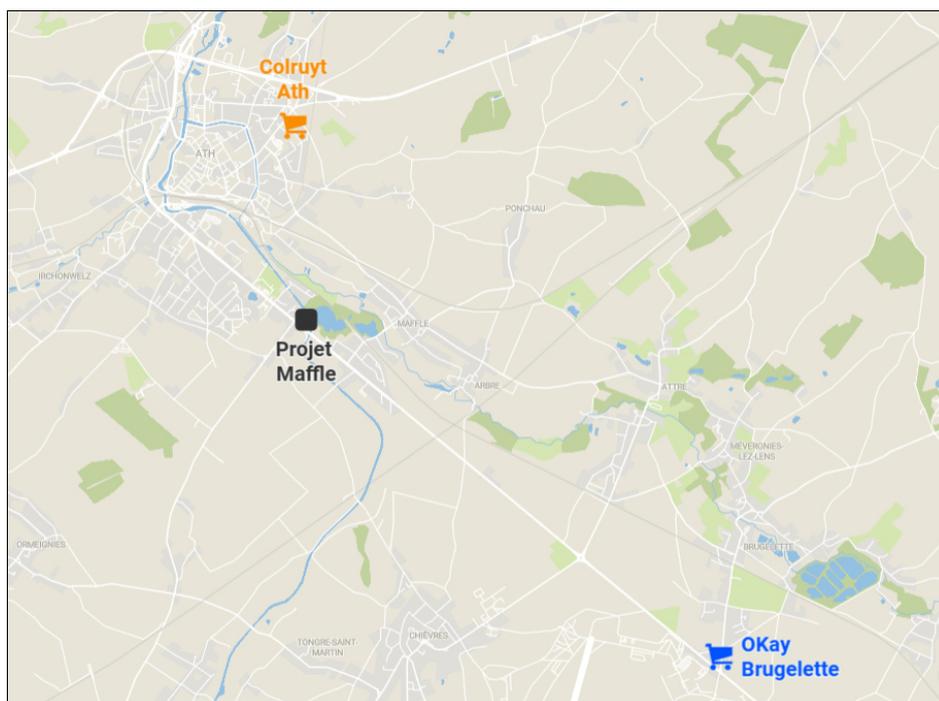
2. INTRODUCTION GÉNÉRALE

2.1. OBJET DE LA DEMANDE

2.1.1. CONTEXTE GÉNÉRAL DU PROJET

La présente demande de permis intégré concerne l'implantation d'un nouveau supermarché Colruyt à Ath, plus précisément au sud de la cité des géants, à Maffle (ancienne commune, rattachée à Ath depuis 1977).

Dans la région, Colruyt Group exploite déjà un supermarché (historique) Colruyt dans le centre de Ath ainsi qu'un magasin de proximité OKay à Brugelette.



Colruyt Group est un acteur économique de premier ordre dans la région. Non seulement au travers de ses magasins Colruyt et OKay, mais également au travers de ses activités logistiques.

En effet, une des grandes 3 grandes plateformes logistiques nationales du groupe se trouve sur le territoire d'Ath, plus précisément à Ghislenghien. Après Halle, le distributeur y a développé un de ses principaux centres de distribution. Un nouveau centre a été inauguré il y a quelques années non loin de là, à Ollignies (Lessines).

Colruyt concentre donc ses activités logistiques entre Bruxelles et Tournai (Halle, Ollignies, Ghislenghien). La plateforme logistique de Ghislenghien est la plus importante du groupe (plus encore que celle de Halle).

800 personnes sont actuellement employées par Colruyt Group à Ghislenghien (Ath). C'est énorme. 309 collaborateurs de Colruyt Group (toutes composantes confondues) dont domiciliées sur le territoire de la Ville d'Ath.

Entre 300.000 et 400.000 colis sont traités tous les jours sur ce site où 44.500 palettes peuvent être stockées et d'où 300 camions partent quotidiennement pour alimenter les magasins du Groupe.

De la sorte, Colruyt est un employeur majeur de Wallonie picarde. De très nombreux habitants de la région travaillent dans une filiale de Colruyt Group. Ces personnes sont très attachées à l'enseigne Colruyt. La marque Colruyt y est encore plus prisée qu'ailleurs. C'est ainsi que Colruyt Group ressent le besoin de renforcer sa présence commerciale à Ath, son magasin historique (Faubourg de Bruxelles) ayant atteint le point de saturation (chiffre d'affaires par m² de surface commerciale nette) et s'avérant inextensible.



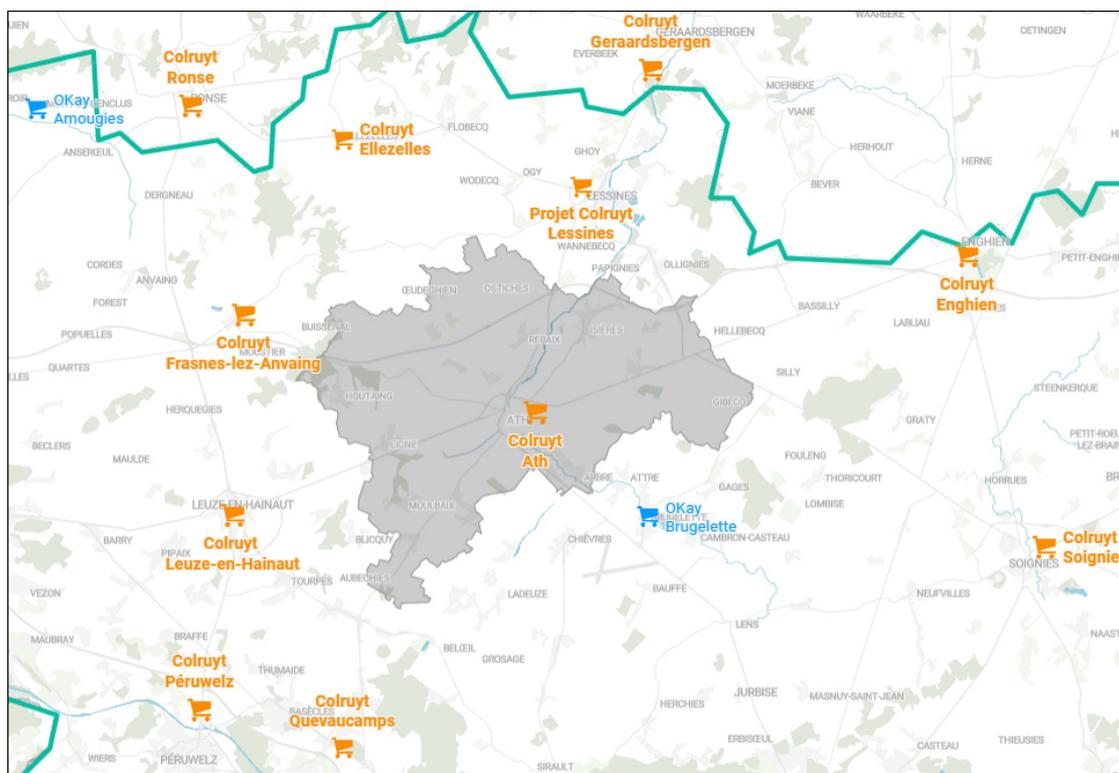
Dès lors, Colruyt Group souhaite doubler sa présence à Ath en construisant un second supermarché Colruyt le long de la Chaussée de Mons à Maffle (N56).

Une seconde antenne permettrait à Colruyt de mieux desservir la clientèle d'Ath et de son hinterland.

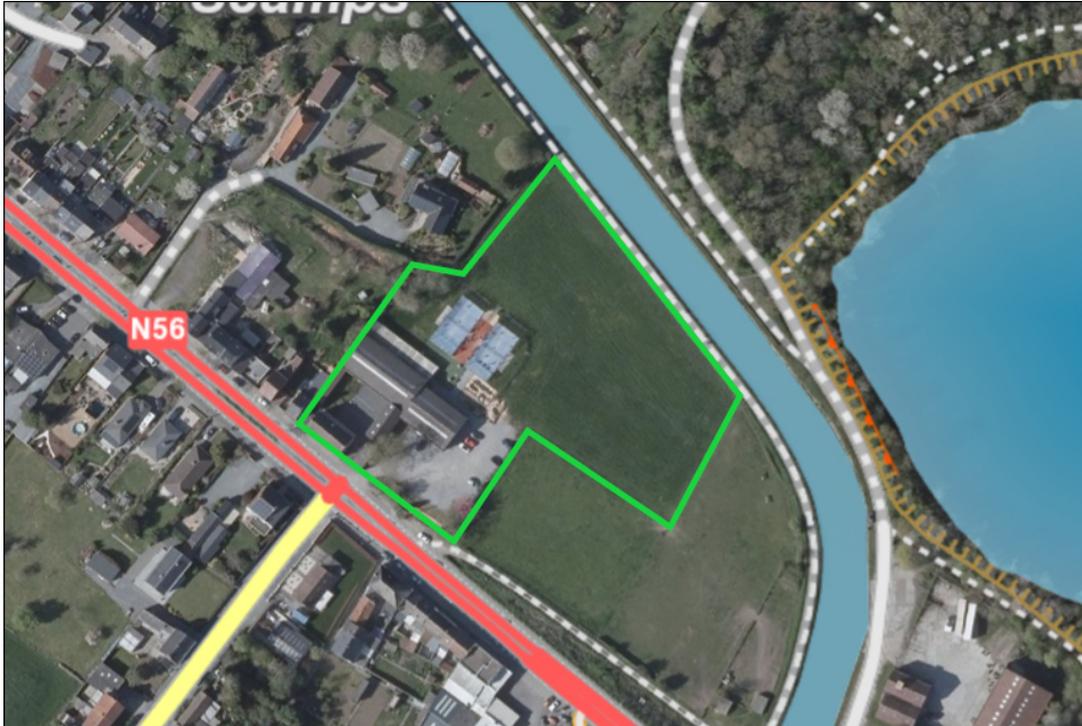
Ces 2 supermarchés fonctionneraient en parfaite complémentarité, endossant chacun un rôle bien spécifique et différent.

Tandis que le supermarché Colruyt historique du centre d'Ath (Faubourg de Bruxelles) s'adresse principalement à la population qui réside dans les sections centrales de la ville, celui de Maffle s'adresserait plutôt à une nouvelle clientèle Colruyt, c.à.d. à une population qui ne se rend pas dans le centre et qui fréquente d'autres chaînes de supermarchés, ainsi qu'aux nombreux citoyens conquis par le concept Colruyt (parce qu'ils travaillent dans l'entreprise par exemple) mais qui se rendent dans d'autres filiales de la région.

Enseignes de Colruyt Group aux alentours de Ath :



Colruyt Group peut faire l'acquisition d'un ensemble de parcelles de terrain bâties et non-bâties au sud de la ville, plus précisément le long de la Chaussée de Mons (N56). Le site est aujourd'hui constitué de terrains de padel non autorisés, d'un bâtiment résidentiel sans aucune valeur architecturale et d'une zone non bâtie à l'arrière. Il se trouve intégralement en zone capable (zone d'habitat au plan de secteur). L'ensemble des parcelles totalise +/- 1,2 hectares. Le site est bordé par le canal Ath-Blaton à l'arrière (ce qui réduit de facto les nuisances que l'exploitation du supermarché pourrait engendrer).



Cette localisation axiale, à front d'un des principaux axes de pénétration de la ville, est tout à fait opportune.

Le supermarché projeté fonctionnera en synergie (dualisation des achats) avec les autres acteurs du commerce alimentaires installés le long de ce tronçon de la N56 (LIDL, Carrefour Market, Intermarché).

À Maffle, Colruyt Group prévoit la construction d'un supermarché d'une surface brute de 2.375 m² et d'une surface nette de 1.509 m². Le magasin disposera d'un point d'enlèvement Collect&Go, d'un parking pour voitures d'une capacité de 128 places et d'un parking pour vélos d'une capacité de 44 places.

Le projet ne se limite pas à la construction d'un supermarché. Une particularité essentielle du projet est sa mixité :

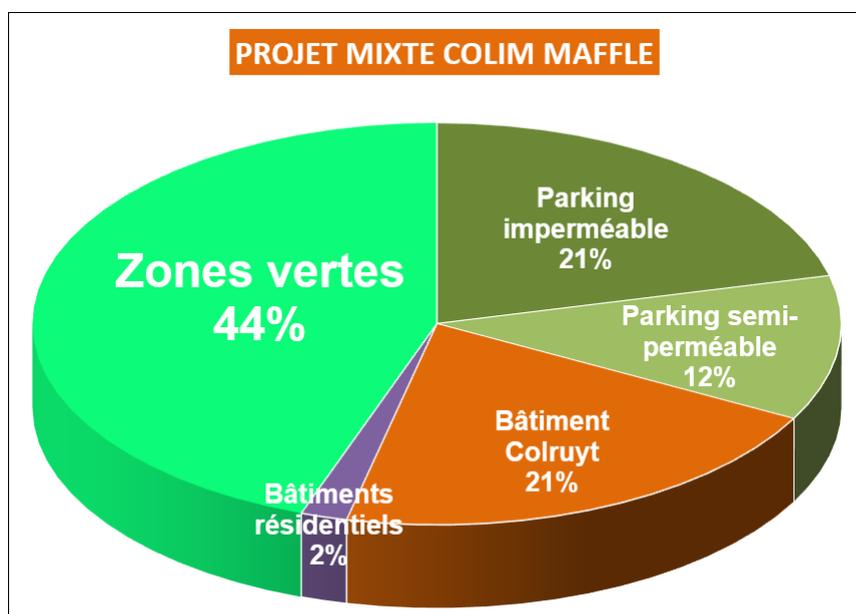
- En lieu et place du bâtiment résidentiel se trouvant à front de la Chaussée de Mons, Colim prévoit la construction de 4 maisons unifamiliales ;
- À l'arrière du supermarché, Colruyt prévoit un jardin didactique, accessible à tous, lequel sera connecté à la piste RAVeL (le long du canal Ath-Blaton que le site jouxte à l'arrière).

L'accent est donc mis tant sur la mixité commerciale que sur la mixité fonctionnelle.

Ce projet ne pourrait bouleverser l'appareil commercial d'Ath en place mais il permettrait de le moderniser et de le compléter opportunément à un endroit approprié.

2.1.2. JARDIN DIDACTIQUE

Le site restera énormément verdurisé. Sur les 11.964 m² de superficie (cadastrale) du terrain, 5.287 m² seront "verts" (zones vertes, chemins, zones humides, jardin didactique). Cette "verdurisation" représente donc 44,50 % de la capacité de la parcelle. C'est énorme et exemplaire.



Colim prévoit un vaste jardin didactique à l'arrière, ouvert à toutes et à tous.

Le projet de jardins didactiques a débuté en 2019 au sein de Colruyt Group. Grâce à ce concept, Colruyt Group veut impliquer davantage les clients et le voisinage dans le magasin. Colruyt Group ouvre le jardin aux associations et y organise des moments d'information. L'année dernière, par exemple, les riverains ont pu suivre une formation sur la manière de se lancer eux aussi dans la réalisation d'un tel jardin.

Comment Colruyt Group a-t-il démarré ces jardins d'expériences ? Benny Van Gelder, architecte paysagiste chez Technics : *"Nous comptons une trentaine de sites dont certaines parties ne sont pas exploitables pour agrandir le magasin ou le parking. Dans la plupart des cas, ces zones prenaient la forme de prés dont nous ne faisons rien, hormis trois fauchages par an. Début 2020, le magasin de Rotselaar a été le tout premier concerné par ce projet. Ceux de Zingem et Desselgem ont suivi dans l'intervalle."*

Comment concevoir un tel jardin d'expériences ? *"Chaque site est différent et cela se reflète dans la conception. Nous observons l'environnement et choisissons les arbres et les plantes en fonction. Nous analysons par exemple le sol, est-il humide ou sec, acide, sableux ou limoneux, est-il suffisamment riche en nutriments, etc."*

Biodiversité et changement climatique : il faut regarder à la fois le passé et l'avenir. *"Dans la mesure du possible, nous essayons de réintroduire des arbres qui peuplaient nos contrées il y a une centaine d'années. Avec l'évolution des conditions climatiques, ce n'est pas toujours évident. Nous gardons toujours le climat à l'esprit lorsque nous choisissons les essences qui intégreront notre projet. Par exemple, 80 % des arbres que nous plantons sont qualifiés d'arbres adaptés au climat. Ils peuvent aussi bien résister à une sécheresse et à une chaleur extrêmes et survivre à des inondations de longue durée."*

C'est là un énième exemple de la responsabilité environnementale dont fait preuve Colruyt Group, pionnier en la matière en Belgique.



2.1.3. FAIT GÉNÉRATEUR

Le Groupe s'est interrogé sur le format idéal pour l'entité de Maffle et pour ce second supermarché dans la cité des géants car il exploite plusieurs concepts commerciaux : Colruyt, OKay, Spar ...

C'est finalement l'enseigne phare qui a été retenue, Colruyt, mais dans un format raisonnable : +/- 1.500 m² de surface commerciale nette (le format Colruyt se trouve souvent aux alentours de 1.800 m², certains magasins dépassant même la barre des 2.000 m² de surface commerciale nette).

La présente (nouvelle) demande de permis intégré porte donc sur la construction d'un supermarché Colruyt "en solo" d'une surface commerciale nette de 1.509 m².

Le fait générateur de la présente demande de permis d'implantation commerciale est dès lors la nouvelle implantation d'un supermarché.

Des concertations préalables et constructives ont eu lieu avec les autorités Communales de la Ville d'Ath ainsi qu'avec les autorités régionales.

Colruyt n'exerce aucune activité requérant un Permis d'Environnement de Classe 1 ou de Classe 2 mais le distributeur est tenu de déposer une déclaration Classe 3. Colruyt s'engage à déposer cette déclaration environnementale de Classe 3 préalablement à l'ouverture de son nouveau point de vente de Maffle.

La surface commerciale nette étant contenue entre 400 et 2.500 m², le projet n'ayant pas d'assiette portant sur le territoire de plusieurs communes et ne relevant pas de la compétence exclusive du Fonctionnaire délégué, le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Ville d'Ath est l'autorité compétente pour délivrer ou refuser le permis.

2.2. NOTE À L'ATTENTION DU COLLÈGE DES BOURGMESTRE ET ÉCHEVINS DE LA VILLE D'ATH - APPLICATION DU DÉCRET DU 05 FÉVRIER 2015

2.2.1. LA SIXIÈME RÉFORME DE L'ÉTAT

La 6^{ème} réforme de l'État a prévu le transfert de la compétence en matière d'implantations commerciales aux régions en date du 1^{er} juillet 2014.

La Wallonie s'est ainsi dotée en date du 5 février 2015 d'un décret ayant vocation à réorganiser la matière des projets d'implantations commerciales.

Ce **décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales** est entré en vigueur le **1^{er} juin 2015**, abrogeant de la sorte l'ancienne loi (fédérale) du 13 août 2004 relative à l'autorisation des implantations commerciales, telle que modifiée par la loi du 22 décembre 2009.

La loi du 13 août 2004 avait notamment sensiblement accru le pouvoir communal en la matière, en supprimant la nécessité d'avis du Comité Socio-économique National pour la Distribution pour les demandes portant jusqu'à 1.000 m² de surface commerciale nette et en permettant aux Collèges communaux de s'en écarter au-delà de cette surface.

Le décret wallon du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales confirme cette compétence communale jusqu'à 2.500 m² de surface commerciale nette, tout en la soumettant à divers instruments de régulation.

Le Parlement de Wallonie a validé le 14 décembre 2023 une réforme profonde du système de régulation des implantations commerciales. Le Décret wallon du 5 février 2015 sera ainsi abrogé à une date à fixer par le Gouvernement wallon et les implantations commerciales seront régulées directement par le CoDT (permis d'urbanisme ou permis unique). Cette date demeure inconnue à ce jour, la présente demande de permis intégré sera encore instruite selon le décret de 2015.

2.2.2. LE PERMIS INTÉGRÉ

Le projet portant sur une nouvelle construction soumise à permis d'urbanisme, il est évident qu'il nécessite un permis intégré traité par les articles 83 à 100 du décret du 5 février 2015.

Colruyt n'exerce aucune activité soumise à permis d'environnement classe 1 ou classe 2. Mais Colruyt est tenu d'introduire une déclaration classe 3 avant son ouverture, ce que Colruyt s'engage à faire.

La présente demande de permis intégré est donc constituée de 2 volets :

- Implantation Commerciale
- Urbanisme

2.2.3. LA PROCÉDURE DE DEMANDE DE PERMIS INTÉGRÉ CONFORMÉMENT AU DÉCRET DU 05 FÉVRIER 2015

Si la surface commerciale nette du projet d'implantation (ou d'extension) demandée est contenue ou est portée à une surface oscillant **entre 400 et 2.500 m²**, le Collège des Bourgmestre et Échevins délivre ou

refuse le permis, lequel peut faire l'objet d'un recours introduit par le Fonctionnaire des implantations commerciales.

Si la surface commerciale nette demandée est supérieure ou a pour effet de porter l'implantation commerciale à **plus de 2.500 m²**, le Fonctionnaire des implantations commerciales ("F.I.C.") délivre ou refuse le permis, conjointement avec le Fonctionnaire délégué lorsqu'il s'agit d'une demande de permis intégré.

Dans le cas présent, la surface commerciale nette projetée du nouveau Colruyt de Maffle étant contenue entre 400 et 2.500 m², n'ayant pas d'assiette portant sur le territoire de plusieurs communes et ne relevant pas de la compétence exclusive du Fonctionnaire délégué, **le Collège des Bourgmestre et Échevins délivre ou refuse le permis**, lequel peut faire l'objet d'un recours introduit par le Fonctionnaire des implantations commerciales ou le Fonctionnaire délégué.

La procédure doit donc se dérouler comme suit :

1°/ ARTICLE 83 (AUTORITÉ COMPÉTENTE) : "**§2. Le collège communal de la commune sur le territoire de laquelle est situé le projet d'implantation commerciale est *compétent* pour connaître des déclarations et des demandes de permis intégré.**

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, le fonctionnaire des implantations commerciales est conjointement compétent avec le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique, ou l'un des deux, pour connaître des demandes de permis intégré relatives :

1° à tout projet intégré situé sur le territoire de plusieurs communes ;

2° à tout projet intégré d'une surface commerciale nette égale ou supérieure à 2.500 m² ;

3° à tout projet intégré incluant des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme pour lesquels le fonctionnaire délégué est l'autorité compétente.

§ 3. La Commission de recours est compétente pour connaître des recours contre les décisions relatives aux permis intégrés délivrés par l'autorité visée aux alinéas 1^{er} et 2."

2°/ ARTICLE 84 : "**§1^{er}. La demande de permis intégré est *envoyée au collège communal de la commune sur le territoire de laquelle se situera l'établissement, par tout moyen conférant date certaine, qui délivre le cas échéant un accusé de réception.***

ATTENTION !!! : Il convient de retenir de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 29 septembre 2016 modifiant l'Arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015, qu'une version intégrale (volet "urbanisme" et volet "implantation commerciale") du dossier sous format informatisé sur cd, DVD ou clé usb doit être fournie depuis l'entrée en vigueur de cet Arrêté le 18 octobre 2016.

3°/ ARTICLE 85 : "**Dans un délai de trois jours ouvrables à dater de la réception de la demande, l'administration communale envoie simultanément au fonctionnaire des implantations commerciales et, selon le cas, au fonctionnaire délégué et/ou au fonctionnaire technique, un exemplaire de la demande de permis, en ce compris la preuve de la réception de la demande ou une copie du récépissé visé à l'article 84 et en informe simultanément le demandeur, soit par pli ordinaire si la demande a été envoyée par courrier à la commune, soit par voie électronique si la demande a été introduite par ce biais.**

Si l'administration communale n'a pas envoyé la demande dans le délai prévu à l'alinéa 1^{er}, le demandeur peut saisir directement le fonctionnaire des implantations commerciales en lui adressant une copie de la demande qu'il a initialement adressée au collège communal, dans les cas prévus à l'article 83, § 2, alinéa 2. Dans un délai de trois jours ouvrables à dater de la réception de la demande, le fonctionnaire des implantations commerciales envoie celle-ci au fonctionnaire délégué et/ou au fonctionnaire technique.

Dès sa réception, le fonctionnaire des implantations commerciales transmet copie de la demande de permis à l'Observatoire du commerce."

4°/ ARTICLE 87 (COMPLÉTUDE ET RECEVABILITÉ) : "§1^{er}. **Le fonctionnaire des implantations commerciales envoie au demandeur sa décision statuant sur le caractère complet et recevable de la demande, soit par pli ordinaire si la demande a été envoyée par courrier à la commune, soit par voie électronique si la demande a été introduite par ce biais, dans les vingt jours de la réception de la demande de permis.**

§2. [...] La **décision** déclarant la demande **complète et recevable mentionne** notamment :

- 1° l'autorité compétente ;
- 2° les instances d'avis consultées, le cas échéant et les délais y afférents ;
- 3° la durée et la date du début de l'enquête publique, sauf dérogation prévue au présent décret, et les communes dans lesquelles l'enquête publique est réalisée ;
- 4° le délai dans lequel la décision est notifiée ;
- 5° [...]

Lorsque la demande est incomplète, le fonctionnaire des implantations commerciales adresse au demandeur, soit par pli ordinaire si la demande a été envoyée par courrier à la commune, soit par voie électronique si la demande a été introduite par ce biais, un relevé des pièces manquantes, dans les vingt jours de la réception de l'envoi de la demande de permis."

5°/ ARTICLE 88 : "Si le fonctionnaire des implantations commerciales n'a **pas envoyé** au demandeur la décision visée à l'article 87, § 2, ou celle visée à l'article 87, § 3, (demande jugée incomplète ; relevé des pièces manquantes envoyé par l'autorité compétente dans les vingt jours de la réception de l'envoi de la demande de permis), **la demande est considérée comme recevable**, au terme des délais prévus les dispositions. La procédure est poursuivie."

6°/ ARTICLE 89 (ENQUÊTE PUBLIQUE) : "§ 1^{er} Sauf dérogations prévues par le Gouvernement, toute demande de permis intégré est soumise à une enquête publique organisée selon les modalités du Livre 1^{er} du Code de l'Environnement."

ATTENTION !!! : L'Arrêté du Gouvernement wallon du 29 septembre 2016 modifiant l'Arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 supprime les enquêtes systématiques sur le territoire des communes limitrophes. Cette enquête reste possible, à la discrétion de l'autorité compétente. Cette disposition ne dispense cependant pas l'autorité compétente de l'obligation de demander l'avis des communes limitrophes pour tout projet d'une surface commerciale nette supérieure à 1.000 m².

7°/ ARTICLE 89 (ÉVALUATION DES INCIDENCES) : "§2. Sauf dérogations prévues par le Code de l'Environnement, tout projet faisant l'objet d'une demande de permis intégré est soumis à l'évaluation des incidences sur l'environnement conformément à la partie 5 du Livre 1^{er} du Code de l'environnement."

8°/ ARTICLE 90 (AVIS) : "Le jour où il envoie sa décision attestant du caractère complet et recevable de la demande conformément à l'article 87 ou à l'expiration du délai visé par l'article 88, le fonctionnaire des implantations commerciales envoie le dossier de demande ainsi que ses compléments éventuels pour avis aux différentes instances qu'il désigne, en concertation avec le fonctionnaire délégué et/ou le fonctionnaire technique."

9°/ ARTICLE 44 (MOTIVATION DE LA DÉCISION) : "Sans préjudice de l'article 24, l'autorité compétente ou la Commission de recours motive sa décision au regard des critères suivants :

- 1° la protection du consommateur ;
- 2° la protection de l'environnement urbain ;
- 3° les objectifs de politique sociale ;
- 4° la contribution à une mobilité plus durable.

Le Gouvernement peut adopter des sous-critères pour chacun des critères énumérés à l'alinéa 1er et arrêter les modalités selon lesquelles les résultats de l'outil d'aide à la décision qu'il établit et définit sont pris en considération."

10°/ ARTICLE 96 (DÉCISION) : "*§ 1^{er} L'autorité compétente envoie sa décision au demandeur, au fonctionnaire des implantations commerciales, au fonctionnaire technique et/ou au fonctionnaire délégué et lorsqu'il a été fait application de l'article 83, § 2, alinéa 2, 1°, à chaque commune sur le territoire de laquelle l'établissement est situé ainsi que, par pli ordinaire, à chaque instance consultée, dans un délai de :*

1° nonante jours si la demande de permis concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² ou un établissement de classe 2 ;

2° cent quarante jours si la demande de permis concerne une implantation commerciale d'une surface commerciale nette égale ou supérieure à 2.500 m² ou un établissement de classe 1."

11°/ ARTICLE 45. "*§ 2. Les délais de procédure et de prise de décision se calculent :*

1° à dater du lendemain du jour où la décision conjointe du fonctionnaire des implantations commerciales, du fonctionnaire délégué et/ou du fonctionnaire technique attestant le caractère complet et recevable de la demande a été envoyé ;

2° à défaut, à dater du jour suivant le délai qui lui était imparti pour envoyer la décision sur le caractère recevable de la demande.

§ 3. À défaut de l'envoi de la décision dans le délai prévu au paragraphe 1^{er}, le permis est censé être refusé."

L'attention du Collège est finalement attirée sur le fait que, dès le 18 octobre 2016, entrent en vigueur quelques petites modifications d'un des arrêtés d'application du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

Ces modifications sont toutes contenues dans l'Arrêté du Gouvernement wallon 29 septembre 2016 modifiant l'Arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et modifiant le Livre 1^{er} du Code de l'Environnement.

Ces modifications portent donc, comme nous l'avons déjà indiqué ci-dessus, sur :

- La suppression des enquêtes publiques systématiques sur le territoire des communes limitrophes. Cette faculté reste toujours possible, mais à la discrétion de l'autorité compétente. Cette disposition ne dispense pas l'autorité compétente de l'obligation de demander l'avis des communes limitrophes pour tout projet d'une superficie commerciale nette supérieure à 1.000 m².
- Le dépôt obligatoire des dossiers sur version informatique (clé usb, cd ou dvd), en sus du dépôt papier obligatoire.

2.3. SYNTHÈSE DU DOSSIER - RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

1°/ LE DEMANDEUR

COLIM S.A.

Edingensesteenweg, 196
1500 HALLE

Immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises (BCE) sous le n° 0400.374.725.

2°/ NATURE DU PROJET

Projet mixte à Maffle (Ath) - redéveloppement immobilier :

- Logements : 4 maisons individuelles
- Commerce : supermarché Colruyt
- Divers : jardin didactique

- Courants d'achat : 100% courant
- Natures de l'activité commerciale : supermarché
- Coordonnées :
 - Adresse : Chaussée de Mons, 399, 7810 Maffle (Ath)
 - Cadastre : Ath, 9^{ème} DIV Maffle, Section B, 1K, 1L & 3M
- Courants d'achat : 100% courant
- Natures de l'activité commerciale : supermarché
- Communes limitrophes : Leuze-en-Hainaut, Frasnes-lez-Anvaing, Ellezelles, Lessines, Silly, Brugelette, Chièvres, Beloeil
- Ouverture projetée : courant 2025
- ID Logic : 51004_2023_10834
- Fait générateur : nouvelle implantation commerciale

3°/ SURFACES

PARCELLES CADASTRALES			
Division:	Section:	Parcelle:	Superficie:
Ath 9 ^{ème} DIV Maffle	Section B	1K	866 m ²
Ath 9 ^{ème} DIV Maffle	Section B	1L	4.366 m ²
Ath 9 ^{ème} DIV Maffle	Section B	3M	6.632 m ²
TOTAL:			11.864 m ²

SURFACES GÉNÉRALES:	
Terrain:	11.864 m ²
Surface brute:	2.375 m ²
Surface commerciale nette:	1.509 m²
Places de parking:	128 p
Bornes de recharge :	8 p
Emplacements vélos:	44 p

ASSORTIMENT:	
Alimentation générale:	}
Surgelés:	
Non-food:	
Passage réfrigéré :	233 m ²
Boucherie :	103 m ²
Caisses & front-end:	105 m ²
Collect & Go :	29 m ²
Total S.C.N.:	1.509 m²

4°/ PLANOLOGIE COMMERCIALE

- Bassin de consommation : bassin de consommation d'Ath pour l'équipement courant (forte sous-offre) ;
- Nodule : hors nodule selon les outils planologiques (mais polarité commerciale évidente le long de la N56) ;
- Schéma Communal de Développement Commercial : néant.

5°/ AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

- Permis intégré : la présente demande consiste en un permis intégré comprenant un volet permis d'urbanisme et un volet implantation commerciale ;
- Plan de secteur : zone d'habitat ;
- Schéma de Développement Communal : néant ;
- Schéma d'Orientation Local : néant ;
- Guide Communal d'Urbanisme : néant (hormis règlement relatif à l'affichage et à la publicité).

6°/ EMPLOIS

COLRUYT MAFFLE - EMPLOI			
Régime	Département	Nombre	Heures
Temps pleins	Supermarché	20	36 h/sem
	Bouchers	7	
Temps partiels	Supermarché	7	27 h/sem
	Bouchers	1	
TOTAL :		35 nouveaux emplois	

Commissions paritaires : 202 & 119

7°/ INVESTISSEMENTS

- Construction : 2.150.000 €
- Aménagements : 750.000 €

3. FORMULAIRE D'INTRODUCTION



Wallonie

Service public
de Wallonie

FORMULAIRE DE DEMANDE DE PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE

A. Informations obtenues par le biais de l'utilisation de l'outil LOGIC :

Profil :

- Nom et dénomination sociale de la société ;
- Adresse de la société (rue, n°, code postal, pays) ;
- Statut juridique ;
- Numéro d'entreprise ;
- Statut du demandeur ;
- Nom et prénom de la personne de contact ;
- Adresse de la personne de contact (rue, n°, code postal, pays).

Parcelle :

- Localisation de chaque parcelle ;
- Rapport de propriété pour chaque parcelle.

Caractéristique du projet :

- Nom du projet ;
- Type de projet tel que visé à l'article 1^{er}, 3^o du décret ;
- Surface (m²) du courant, semi-courant léger, semi-courant lourd ;
- Nombre d'emplois à temps partiel dans le courant, semi-courant léger, semi-courant lourd ;
- Nombre d'emplois à temps plein dans le courant, semi-courant léger, semi-courant lourd ;
- Nombre de places de parking ;
- Nombre annuel de visiteurs ;
- Surface (m²) de chaque cellule du projet ;
- Identification précise d'un seul type d'enseigne pour chaque cellule du projet ;
- Type de chaque fonction si présente dans le projet (Bureau, logement, horeca, service, autre) ;
- Surface (m²) de chaque fonction si présente dans le projet.



Formulaire de demande de permis d'implantation commerciale

Page 1 sur 3



Wallonie


 Service public
de Wallonie

FORMULAIRE DE DEMANDE DE PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE

Justifications sur les critères de délivrance définis à l'article 44 du décret et les dispositions prises sur son fondement

- Justification du critère 1 **Protection du consommateur** :
 - a) favoriser la mixité commerciale ;
 - b) éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité.

- Justification du critère 2 **Protection de l'environnement urbain** :
 - a) la vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les différentes fonctions urbaines, telle qu'elle porterait atteinte au cadre de vie des quartiers existants ou à venir ;
 - b) l'insertion de l'implantation commerciale, eu égard à sa taille et au type du point de vente dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain.

- Justification du critère 3 **Politique de l'emploi** :
 - a) la densité de l'emploi ;
 - b) la qualité et la durabilité de l'emploi.

- Justification du critère 4 **Mobilité durable** :
 - a) la mobilité durable ;
 - b) l'accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité.

B. Informations complémentaires à celles obtenues

1. Le cas échéant, l'identification de l'auteur de l'étude sous-tendant le projet ;
2. Une présentation du projet et l'adresse du projet ;
3. Description de la stratégie globale de l'entreprise dans laquelle le projet s'inscrit ainsi que des raisons justifiant le projet ;
4. Dans le cas d'une relocalisation : la valeur ajoutée pour le magasin, son attractivité et son environnement, la fermeture de l'établissement de commerce de détail existant et la nouvelle destination du bâtiment ;
5. Un historique de l'entreprise et une description de son activité (type de vente, etc.) ;
6. Le montant de l'investissement ;
7. Toute cartographie relative à la localisation du projet (plan cadastral, plan de secteur, plan communal d'aménagement, etc.) ;

Formulaire de demande de permis d'implantation commerciale



Page 2 sur 3



Wallonie

Service public
de Wallonie

FORMULAIRE DE DEMANDE DE PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE

8. Tout document existant au niveau communal permettant d'évaluer correctement ledit projet (plan de mobilité, aménagement du territoire, schéma de développement commercial, etc.) ;
9. Toute représentation graphique ou photographique permettant de visualiser la future implantation dans son espace (modèles graphiques, plans, etc.) ;
10. Plan masse de l'établissement de commerce de détail et de ses cellules identifiant la surface commerciale nette ;
11. Tout document complémentaire permettant au demandeur de préciser ou documenter la justification des critères suivants :
 - Protection du consommateur
 1. favoriser la mixité commerciale ;
 2. éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité.
 - Protection de l'environnement urbain
 1. la vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les différentes fonctions urbaines, telle qu'elle porterait atteinte au cadre de vie des quartiers existants ou à venir ;
 2. l'insertion de l'implantation commerciale, eu égard à sa taille et au type du point de vente dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain.
 - Politique de l'emploi
 1. la densité de l'emploi ;
 2. la qualité et la durabilité de l'emploi.
 - Contribution à une mobilité plus durable
 1. la mobilité durable ;
 2. l'accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité (par exemple : l'accessibilité de l'implantation via les transports en commun existants et les moyens de transport individuels).

Date : 05/02/2024.....

Lieu : Halle.....

Signature du demandeur ou de son représentant autorisé :




Formulaire de demande de permis d'implantation commerciale

Page 3 sur 3

LOGIC

Localisation et gestion de l'implantation commerciale



ID projet: 51004_2023_10834

Demandeur: Colim

Nom du projet: Colruyt Maffle

1. Profil du demandeur

Entreprise

- Nom et dénomination sociale: Colim • Numéro: 0400.374.725 • Statut juridique: SA
- Adresse: Edingensesteenweg n° 196, 1500 Halle
- Statut du demandeur: Développeur

Personne de contact

- Nom: Lambrechts • Prénom: Cédric
- Adresse: Avenue des Cinq Bonniers n° 33, 1150 Bruxelles
- Téléphone: +32.477.85.38.20
- Courriel: cedric.lambrechts@intersectio.be

2. Liste des parcelles

- Nombre de parcelles du projet: 3 (1.203 ha)

Code INS	Commune	Capakey	Superficie (ha)	Rapport de propriété
51004	Ath	51040B0001/00F000	0.123	acquisition en cours
51004	Ath	51040B0001/00E000	0.184	acquisition en cours
51004	Ath	51040B0003/00L000	0.896	acquisition en cours

3. Descriptif du projet

- Type: Nouvelle construction (Etablissement)
- Nom: Colruyt Maffle
- Adresse: Chaussée de Mons, 399
7810 Maffle

Dimensionnement:

Type d'achat	Surface de vente (m ²)	Nombre d'emplois (T. Plein)	Nombre d'emplois (T. Partiel)
› Courant	1509	27	8
› Semi-courant léger	0	0	0
› Semi-courant lourd	0	0	0
Total	1509	27	8

Nombre de places de parking: 128

Date d'envoi: 25/11/2023

Date de modification: 16/01/2024

Dernière mise à jour des données LOGIC: 25/10/2021

Page 1/12

LOGIC

Localisation et gestion de l'implantation commerciale



Nombre annuel de visiteurs: 245000

Date d'envoi: 25/11/2023

Date de modification: 16/01/2024

Dernière mise à jour des données LOGIC: 25/10/2021

Page 2/12

LOGIC

Localisation et gestion de l'implantation commerciale



Wallonie

Composition commerciale:

Implantation individuelle

N° cellule	Surface de vente nette (m ²)	Nom de l'enseigne
1	1509	Colruyt

Mixité fonctionnelle:

Type de fonction	Surface brute (m ²)
Logement	490

4. Environnement du projet

• Commune de ATH

- Commune bien équipée
- 29571 habitants
- Densité: 231 hab/km²
- Offre commerciale (surface de vente nette):
 - Courant: 13126 m²
 - Semi-courant léger: 19758 m²
 - Semi-courant lourd: 20053 m²

• Environnement urbain

- Quartiers statistiques:
 - MAFFLE-STATION (Urbain peu dense)
 - FAUBOURG DE MONS (Urbain dense)
- 2982 habitants
- Densité: 27 hab/km²

• Environnement commercial

Le projet est localisé hors nodule commercial

• Bassin de consommation

	Nom	Nombre de communes	Population	Offre commerciale (m ²)
› Courant:	Ath	6	71793	24432
› Semi-courant léger:	Ath	7	75228	24331
› Semi-courant lourd:	Ath	8	81232	38909

• Transport en commun

- Nombre d'arrêts: 2
- Nombre de lignes: 2
 - 100: Ath - Saint-Ghislain
 - 81: Ath - Blaton

Date d'envoi: 25/11/2023

Date de modification: 16/01/2024

Dernière mise à jour des données LOGIC: 25/10/2021

Page 3/12

LOGIC

Localisation et gestion de l'implantation commerciale



Wallonie

5. Justification du projet

La protection du consommateur

- Favoriser la mixité commerciale

La présente demande porte sur l'installation à Maffle d'un supermarché de type discount traditionnel (Colruyt en étant le pionnier en Belgique), type de commerce déployé dans toutes les entités d'une certaine importance, l'aire de marché qui a été calculée étant suffisamment dense pour en absorber l'arrivée.

Généralement, le consommateur est choyé pour ce type d'achat qu'il réalise continuellement, la grande distribution alimentaire étant particulièrement bien développée en Belgique.

L'appareil commercial d'Ath se positionne comme un pôle propre, supra-local (avec une tendance subrégionale) dans son hinterland contenu entre les pôles de Tournai et Mons principalement.

En toute logique, compte tenu de sa démographie et de son attractivité commerciale, de nombreuses grandes surfaces représentent la grande distribution à Ath, où on y recense la présence de bon nombre de distributeurs actifs en Belgique, certainement dans l'alimentaire (une des particularités d'Ath étant d'héberger sur son sol chacun des distributeurs alimentaires actifs en Wallonie, dont Colruyt).

La présente demande porte sur l'installation d'une 2ème succursale Colruyt à Ath, plus précisément à Maffle, le long de la N56 (chaussée reliant Ath à Mons).

À Ath, Colruyt Group prévoit l'installation d'un supermarché Colruyt de ("seulement") 1.509 m² S.C.N. dans la section de Maffle en configuration solitaire.

Colruyt Group est devenu un acteur économique et social de premier rang en Wallonie picarde (centrales de distribution à Ghislenghien et Ollignies) et est dès lors bien conscient du potentiel qu'offre la région. Il est donc logique que le groupe souhaite y renforcer sa présence, au profit du consommateur et de la mixité commerciale.

En plus de la progression démographique constatée sur les dernières décennies, cette région se porte bien. Toutes les conditions sont réunies pour y trouver une concentration élevée de maisons individuelles et de plus en plus d'appartements. Tous ces ménages doivent pouvoir compter sur une offre commerciale complète, diverse et moderne sur place ou à proximité directe de leur lieu de résidence.

Diversifier et/ou consolider l'équipement commercial existant est opportun dans ce contexte favorable.

Pour cette 2ème succursale Colruyt à Ath, c'est l'enseigne phare du groupe, Colruyt, qui a été retenue par le Groupe (qui exploite également OKay, Bio-Planet et Spar), mais sur une surface modérée.

La grande distribution est principalement installée le long de la Chaussée de Bruxelles (Match, Colruyt, Delhaize, ALDI) et le long de la Chaussée de Mons (Carrefour Market, Intermarché, LIDL).

Les outils planologiques (S.R.D.C., Atlas du Commerce, Logic) n'identifient que 2 nodules commerciaux proprement dits à Ath :

- 1) Le centre-ville ("centre de petite ville") ;
- 2) Le Faubourg de Bruxelles ("nodule de soutien de petite ville").

Ces outils n'identifient aucun nodule le long de la Chaussée de Mons (N56) ni même le long de la Chaussée de Tournai (N7).

Le projet est donc réputé se trouver en dehors de tout nodule commercial. Or, on peut clairement identifier cette polarité commerciale au sud de la ville, principalement animée par LIDL, Intermarché, Carrefour Market et Trafic ; en ajoutant une succursale Colruyt à ces 4 grands magasins, on peut supposer la reconnaissance prochaine d'un nodule commercial en bordure de cette N56.

Une offre commerciale complète et surtout qualitative dans chacun des 3 courants d'achat est opportune, pouvant ainsi remplir un rôle d'approvisionnement de proximité fortement apprécié par la population de toute une région.

Ath est éloignée des pôles commerciaux plus importants que sont Tournai et Mons-Borinage. Il est dès lors impératif pour ce type d'entité de disposer d'un appareil commercial autonome dans chacun des courants d'achat. C'est clairement le cas.

Il s'agit d'une ville de près de 30.000 habitants dont la progression démographique est linéaire et, sans qu'il s'agisse de vouloir concurrencer des pôles dont l'attractivité est régionale, ces nombreux habitants doivent pouvoir disposer d'une offre commerciale digne de ce nom dans chaque courant d'achat et dans de nombreuses typologies commerciales (alimentation, bricolage, soins de santé, habillement, équipement de la maison, ...).

On constate souvent la présence de plusieurs filiales d'un même distributeur dans des villes de cette taille.

Ce n'est manifestement le cas d'aucun distributeur à Ath (sauf d'Intermarché si on tient compte de l'Intermarché de Ghislenghien, qui fut ouvert sous enseigne Carrefour by Mestdagh en 2018).

Localement, c.à.d. lorsqu'on se penche sur l'appareil commercial de la N56, on peut affirmer que la différence sensible entre les concepts déjà présents (LIDL, Intermarché, Carrefour Market) et celui de Colruyt est garante d'une bonne mixité commerciale au profit du consommateur.

Le site pressenti se trouve le long de la Chaussée de Mons (N56), à l'entrée de la ville.

Date d'envoi: 25/11/2023

Date de modification: 16/01/2024

Dernière mise à jour des données LOGIC: 25/10/2021

Page 4/12

LOGIC

Localisation et gestion de l'implantation commerciale



Wallonie

On peut en tous cas affirmer que ce supermarché se trouvera dans le prolongement du petit noyau commercial de la Chaussée de Mons.

Le rôle de ce 2ème supermarché Colruyt à Ath sera d'assurer une offre locale et légèrement supra-locale en alimentation générale aux meilleurs prix à toute la partie méridionale de la ville et à une partie de l'hinterland entre Mons et Ath.

Colruyt apportera de la variété dans l'appareil commercial local, en proposant notamment la dualité marques propres et marques nationales, à des prix hyper concurrentiels.

Par ce projet, la mixité de l'offre alimentaire s'en trouverait fondamentalement modifiée mais surtout nettement améliorée.

Le projet Colruyt renforcerait le maillage de l'enseigne et modérément l'attractivité de la section de Maffle, sans bouleverser l'équilibre en place.

Le marché alimentaire à Ath n'a quasi pas évolué depuis une vingtaine d'années. Hormis le nouvel Intermarché de Ghislenghien (ouvert en 2018 sous enseigne Carrefour Market by Mestdagh), le dernier acteur de la grande distribution alimentaire à s'être installé à Ath est LIDL, en 2003. Le paysage est donc quasi statique depuis 20 ans.

À une échelle plus globale, l'amélioration et la création de commerces doivent également contribuer au maintien d'une attractivité commerciale locale (qui passe par une bonne mixité e.a.) afin de rester compétitifs face à des développements commerciaux plus éloignés mais de plus grande envergure.

Colruyt Group est le 1er groupe de distribution alimentaire en Belgique lorsqu'il s'agit de parts de marché. Il est donc légitime que la société (belge) souhaite améliorer sa couverture dans cette ville de presque 30.000 habitants.

L'objectif est de consolider l'offre en achats courants, ni plus ni moins.

Plus on modernisera l'appareil commercial, moins les habitants iront ailleurs. Le projet n'a pas pour vocation d'attirer une nouvelle clientèle (énormément d'Athois se rendent déjà à fréquence variable chez Colruyt) mais uniquement de permettre à la population locale pour qui l'accès au Colruyt du centre-ville est trop contraignant de pouvoir quand-même se fournir chez Colruyt.

L'arrivée de Colruyt à Maffle apporterait sans aucun doute un complément de choix adéquat mais permettrait également de contribuer de manière positive au rayonnement d'une porte d'entrée de la ville dont la vocation commerciale est indéniable.

En conclusion, ce 1er sous-critère est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet s'inscrit dans un contexte adéquat, en termes géographique et commercial, puisque sa réalisation permettrait de renforcer et de diversifier l'équipement courant de proximité de l'entité et plus particulièrement celui du sud d'Ath. Plus singulièrement, il a pour vocation de renforcer la couverture de Colruyt Group dans le bassin de consommation d'Ath.

Le rayonnement commercial d'Ath est d'ordre supra local et globalement (c.à.d. les 3 courants d'achat confondus) l'offre en place est proportionnée au nombre d'habitants de sa zone d'attraction comme au nombre important de ses visiteurs (importante clientèle de passage ou de "crochet").

Colruyt veut améliorer le service qu'il propose aux nombreux consommateurs du bassin de Ath : tant ceux qui fréquentent ou habitent le centre (en déléstant quelque peu le magasin historique du centre-ville lequel arrive à saturation) que la population habitant dans les nombreux villages qui gravitent autour du centre en s'installant également à Maffle.

Ce nouveau supermarché aura donc une vocation supra-locale assumée tandis que celui du centre-ville devrait davantage se concentrer sur sa zone primaire.

Ath compte 1.920 habitants de plus qu'il y a 13 ans ! À l'échelle de l'arrondissement, ce sont 7.243 nouveaux habitants supplémentaires que compte la région en 13 ans à peine. Le projet permettra donc de repropionner l'offre alimentaire en place au nombre d'habitants de la zone d'attraction d'Ath comme au nombre important de ses visiteurs.

Pour certains assortiments, le consommateur se déplace jusqu'à Tournai, Soignies ou Mons, comme pour l'ameublement ou pour des concepts spécifiques (certaines marques de mode par exemple).

Mais lorsqu'il s'agit de se fournir en produits courants (c.à.d. en denrées quotidiennes), il est évident que le consommateur préfère pouvoir s'approvisionner à proximité de son lieu de résidence. À Maffle, Colruyt exercerait un rôle de proximité essentiel pour la population nombreuse et croissante d'Ath et plus particulièrement pour les personnes pour qui l'accès au centre-ville est fastidieux.

Il ne s'agit certainement pas de déforcer le centre-ville, bien au contraire ; le projet permettra de soulager le centre-ville d'un trafic dont le centre pourrait bien se passer, c.à.d. du trafic des milliers d'automobilistes fréquentant des supermarchés pour leurs courses quotidiennes, au détriment des visiteurs qui fréquentent la ville pour sa fonction primaire (services à la population, tourisme, commerce d'agrément "window shopping", ...).

Un automobiliste qui pénètre dans le centre-ville pour y fréquenter un supermarché (Colruyt, Delhaize, Match, ALDI) et qui en repart aussi tôt lorsque ses courses sont faites n'apporte pas de réelle plus-value à ce centre-ville dont il contribue à l'encombrement. C'est ce consommateur là que Colruyt compte accueillir à Maffle, toujours dans un esprit de proximité. À Maffle, Colruyt sera très facilement accessible, tous moyens de transport confondus (voiture, marche, vélo), pour les nombreux habitants de la périphérie athoise et plus particulièrement ceux issus des nouveaux quartiers situés entre le projet et la gare d'Ath.

L'aire d'influence d'Ath doit donc être autosuffisante dans cet équipement précis, ce qui permet à la population locale de

Date d'envoi: 25/11/2023

Date de modification: 16/01/2024

Dernière mise à jour des données LOGIC: 25/10/2021

Page 5/12

LOGIC

Localisation et gestion de l'implantation commerciale



disposer d'une offre complète et accessible à distance raisonnable de son lieu de résidence.

Le renforcement de Colruyt à Ath ne risque pas d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité pour le consommateur, bien au contraire, cette opération ne ferait que renforcer l'offre commerciale courante d'une ville en progression constante.

L'installation de ce nouveau magasin alimentaire s'inscrit dans un esprit de proximité, en permettant aux habitants de pouvoir se fournir sur place dans tous les secteurs de base du commerce de détail courant.

Cette complémentarité répond clairement à l'exigence de proximité.

En plus de cet aspect de proximité, le projet s'inscrit également dans un esprit de complémentarité. Colruyt, avec son concept commercial bien spécifique et unique, viendra compléter l'offre existante de la polarité commerciale constatée en bordure de la N56 (LIDL, Intermarché, Carrefour Market, Trafic).

À Ath, de nombreuses personnes sont adeptes du concept Colruyt, comme dans bon nombre de communes du Hainaut occidental, la présence de plateformes logistiques à Ghislenghien et Ollignies n'y étant pas étrangère.

La localisation précise du projet témoigne immédiatement de sa vocation de proximité. Le projet se trouve en bordure du centre de la ville ... mais parfaitement accessible depuis les nombreux villages qui font partie de l'entité. De plus, il se trouve le long d'un axe structurant qui assure l'accès principal à la ville depuis le sud.

L'accessibilité est donc garantie.

Pour le citoyen, la proximité de l'équipement en achats courants est vitale, bien plus encore que pour les 2 autres courants d'achat.

L'installation d'un nouveau supermarché, dont les prix les plus bas font partie de l'ADN, est dès lors tout à fait opportune et ne pourrait causer de déséquilibre.

Au niveau de l'appareil commercial en général, Colruyt apportera de la variété en proposant notamment la dualité marques propres et marques nationales, tout en assurant la proximité de l'offre alimentaire. Cette amélioration de l'offre de proximité répond à un besoin et offre une facilité pour la population de disposer d'une large gamme de denrées alimentaires et de produits ménagers sans devoir se rendre jusqu'aux pôles commerciaux situés aux limites de son aire de marché voire au-delà de ses frontières.

Dans le chef du consommateur, il est naturel et écologiquement bon qu'il dispose d'une offre de proximité pour les achats alimentaires et ménagers quotidiens (de type "courant"). Pour le citoyen, la proximité de l'équipement en achats courants est de première importance, bien plus que pour les 2 autres courants d'achat.

Une offre commerciale complète et surtout qualitative dans le courant d'achat principal (alimentaire) est indispensable pour ainsi remplir un rôle d'approvisionnement de proximité fortement apprécié par la population de toute une région.

Selon le S.R.D.C., l'Atlas du Commerce en Wallonie et Logic, Ath constitue un bassin de consommation autonome pour l'équipement courant.

Ces divers outils de régulation dressent des contours parfois différents pour les bassins de consommation.

Quoi qu'il en soit, ils retiennent chacun Ath comme épicerie d'un bassin de consommation éponyme.

Le bassin de consommation d'Ath se situe en dessous de la moyenne wallonne, avec 24,0 m²/100 habitants pour le secteur alimentaire, ce qui pourrait permettre encore de nombreux développements futurs.

La vocation du projet n'est pas de concurrencer les villes voisines en termes de rayonnement commercial mais uniquement de permettre à l'entité d'Ath d'être totalement autosuffisante en achats courant grâce au choix élargi.

Pour les achats de type courant, le S.R.D.C. fait état d'une forte sous-offre dans le bassin de consommation d'Ath.

Point de suroffre problématique donc.

À Ath, l'offre alimentaire peut être globalement considérée comme historique et vieillissante même si certains outils de travail ont été adaptés et modernisés ou sont en passe de l'être.

Cumulé à des projets d'autres distributeurs, le projet Colruyt ne pourrait donc qu'améliorer la situation, celui-ci portant sur l'adjonction d'une unité d'une chaîne moyennement représentée pour un tel appareil et dont la réalisation assurerait la proximité de son offre au consommateur, insuffisante actuellement. À lui seul, ce projet ne sera pas en mesure d'inverser la tendance. Mais le projet s'inscrit néanmoins dans une situation favorable, plus précisément dans une situation permettant (ou requérant) le renforcement de l'offre alimentaire... et dans un climat de progression démographique.

Dans son créneau et avec sa politique commerciale particulière et bien définie, Colruyt apporterait plus de variété au sud de la ville, en proposant la dualité entre marques propres et marques nationales à prix discount.

Le projet s'inscrit dans un contexte adéquat, que ce soit au niveau socio-économique, commercial et géographique. Il survient dans une constellation commerciale de proximité, en visant l'amélioration de l'offre commerciale quotidienne.

Le projet peut se réaliser sans le moindre remous négatif, bien au contraire.

La protection de l'environnement

Date d'envoi: 25/11/2023

Date de modification: 16/01/2024

Dernière mise à jour des données LOGIC: 25/10/2021

Page 6/12

LOGIC

Localisation et gestion de l'implantation commerciale



Wallonie

- La vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les différentes fonctions urbaines, telle qu'elle porterait atteinte au cadre de vie des quartiers existants ou à venir

Le projet mené par Colim à Maffle s'inscrit dans la recommandation de "mixité fonctionnelle équilibrée" étant donné qu'il combine plusieurs fonctions :

- * Commerce
- * Habitat
- * Loisirs/formation/mobilité douce (jardin didactique connecté au RAVeL, connexion accessible 7/7 et 24/24)

La ville d'Ath présente une structuration claire de son commerce : son petit centre-ville historique, le Faubourg de Bruxelles et les commerces (nécessitant de grandes surfaces) qui se sont installés le long des N7 et N56.

La localisation remarquable du projet a déjà été soulignée, le long de la N56 reliant Ath à Mons. C'est le principal axe d'accès à Ath lorsqu'on vient du sud. Cette voirie régionale constitue, après l'autoroute E419/A8, un des 2 axes structurants de la ville (avec la N7).

À cet endroit précis, aux portes de la ville mais suffisamment écarté de l'habitat dense, le redéveloppement du site concerné ne peut en aucun cas nuire à son environnement urbain. Grâce à l'étendue de la parcelle, Colim prévoit de vastes zones vertes qu'on peut considérer comme zones tampon.

L'Atlas du commerce en Wallonie classe (en toute logique) Ath parmi "les communes bien équipées".

La multitude d'activités commerciales présentes sur tout le territoire de la ville (dont son centre-ville dynamique) témoigne en effet d'un excellent taux d'équipement.

Colruyt pourrait opportunément renforcer le paysage commercial local et plus précisément celui de la Chaussée de Mons. Le site se trouve "hors nodule" selon Logic mais on peut sans conteste affirmer qu'il se trouve au cœur d'un regroupement commercial (Intermarché, Carrefour Market, Trafic, LIDL) auquel il apportera de la diversité.

Le projet présente un sain équilibre entre les différentes fonctions urbaines : il combine habitat et commerce tout en faisant la part belle à un vaste jardin et à l'accueil optimal des cyclistes provenant de la piste RAVeL qui longe le canal Ath-Blaton (quai de halage). Ce projet est exemplaire à bien des égards.

Les diverses fonctions se côtoient sans conflit à Ath et à Maffle, l'espace et le potentiel généraux permettant leur coexistence aisée et harmonieuse.

L'habitat constitue une autre composante des environs, composé principalement de maisons individuelles bordant la chaussée et les rues adjacentes ou se trouvant plus en retrait de la N56 (quartiers résidentiels au sud de la N56 et nombreux développements immobiliers résidentiels entre la N56 et le canal Ath-Blaton).

Au sud d'Ath, la N56 forme un lien important entre de nombreuses sections et villages.

La configuration commerciale d'Ath est celle que l'on retrouve typiquement dans un chef-lieu d'arrondissement avec un centre-ville commercial historique.

Le projet répond clairement à un maintien voire une amélioration d'équilibre des différentes fonctions urbaines présentes aux alentours :

- * L'élément déclencheur du projet est le commerce de détail ;
- * Colruyt prévoit bien sûr un point de retrait "Collect & Go", offrant ainsi à la population la possibilité d'enlèvement de produits Colruyt, BIO-Planet ou même DreamBaby et DreamLand ;
- * Il permet la création de nouveaux logements de qualité et durables.

Le renforcement de l'enseigne Colruyt à Ath serait bénéfique pour la population locale qui disposerait désormais d'un choix élargi lorsqu'il s'agit de se fournir sur place en denrées alimentaires et ménagères de base. En pouvant compter sur la présence de 2 supermarchés Colruyt à Ath, les clients de l'enseigne pourront choisir dans lequel se rendre, en fonction de leur mode de transport, de leur provenance et de leur destination.

Pour demeurer très bien équipée, une ville telle que Ath doit voir son appareil commercial évoluer et se moderniser tout en veillant à limiter le nombre de cellules vides. La consolidation de l'offre existante est primordiale afin de pouvoir garantir ce niveau d'offre. Or, l'offre alimentaire est statique depuis 20 ans à Ath (qui a gagné >4.500 nouveaux habitants sur ces 20 années).

Le mode de fonctionnement de ce nouveau magasin est conçu pour éviter le maximum de nuisances, avec un cachet architectural soigné veillant à une saine intégration dans le paysage picard.

Colim érigera pour Colruyt un bâtiment fonctionnel à l'architecture adaptée à l'environnement direct, lequel s'intégrera facilement entre la chaussée et le canal.

Le point de vente serait équipé d'un parking de 128 emplacements, capacité suffisante pour éliminer tout risque de débordements et de manœuvres sur la voie publique. À cet égard, il est utile de rappeler qu'à Maffle, Colruyt projette d'exploiter un format modéré de son enseigne phare : 1.509 m² S.C.N. (contre 1.800 m² voire plus dans bon nombre d'autres magasins). De nombreux aménagements sont prévus par le demandeur afin d'éviter toute nuisance.

Comme de coutume désormais chez tous les distributeurs mais depuis longtemps au sein de Colruyt Group, des efforts sensibles et onéreux seront également fournis en vue d'une intégration harmonieuse du point de vente dans le contexte architectural local, ... Les façades seront particulièrement soignées. Un autre effort particulier sera apporté au traitement de la végétalisation du parking et des zones vertes.

- L'insertion de l'implantation commerciale, eu égard à sa taille et au type de points de vente dans les

Date d'envoi: 25/11/2023

Date de modification: 16/01/2024

Dernière mise à jour des données LOGIC: 25/10/2021

Page 7/12

LOGIC

Localisation et gestion de l'implantation commerciale



projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain

Pour Colruyt, il est généralement compliqué de trouver chaussure à son pied, la surface nette visée étant généralement de 1.500 à 1.800 m². Il lui faut par conséquent disposer d'un terrain de plus d'un hectare.

Le projet mené à Ath peut être qualifié de modéré étant donné que la surface nette souhaitée par l'enseigne ne sera que de 1.509 m². Toujours est-il que le terrain est bien assez vaste, ce qui permet d'ailleurs de prévoir le programme résidentiel ainsi que le jardin public. La mixité fonctionnelle est donc clairement de mise.

Comme désormais de mise, le bâtiment que le demandeur (Colim) projette de construire pour l'enseigne Colruyt proposerait un certain cachet architectural.

L'architecture sera réfléchiée dans le but d'intégrer le bâtiment de façon optimale dans un quartier qu'on peut qualifier d'entrée de ville.

Les 4 habitations se trouveront à l'avant du site (alignement avec les habitations voisines), le supermarché se trouvera au centre du terrain et le jardin se trouvera à l'arrière en bordure du canal.

Le parking du supermarché sera scindé en 2 parties, ce qui permet d'éviter un effet de masse et ce qui permet d'intégrer idéalement le supermarché dans son environnement (parking principal en premier rang et parking secondaire davantage verdurisé sur le côté). De plus, cela permet de créer une sorte de "placette" d'entrée depuis la N56, ce qui donne un agrément certain au site.

Pour Colruyt, il est généralement compliqué de trouver chaussure à son pied, la surface nette visée étant généralement de 1.500 à 1.800 m². Il lui faut par conséquent disposer d'un terrain de plus d'un hectare.

Le projet mené à Ath peut être qualifié de modéré étant donné que la surface nette souhaitée par l'enseigne ne sera que de 1.509 m². Toujours est-il que le terrain est bien assez vaste, ce qui permet d'ailleurs de prévoir le programme résidentiel ainsi que le jardin public. La mixité fonctionnelle est donc clairement de mise.

Comme désormais de mise, le bâtiment que le demandeur (Colim) projette de construire pour l'enseigne Colruyt proposerait un certain cachet architectural.

L'architecture sera réfléchiée dans le but d'intégrer le bâtiment de façon optimale dans un quartier qu'on peut qualifier d'entrée de ville.

Les 4 habitations se trouveront à l'avant du site (alignement avec les habitations voisines), le supermarché se trouvera au centre du terrain et le jardin se trouvera à l'arrière en bordure du canal.

Le parking du supermarché sera scindé en 2 parties, ce qui permet d'éviter un effet de masse et ce qui permet d'intégrer idéalement le supermarché dans son environnement (parking principal en premier rang et parking secondaire davantage verdurisé sur le côté). De plus, cela permet de créer une sorte de "placette" d'entrée depuis la N56, ce qui donne un agrément certain au site.

Plan de Secteur :

En termes d'aménagement du territoire, l'affectation du site en zone d'habitat selon le Plan de Secteur en vigueur permet le principe du redéveloppement projeté et l'exploitation d'une activité commerciale à cet endroit.

La fonction résidentielle est quant à elle très certainement autorisable en zone d'habitat.

S.O.L./P.C.A. :

Le site concerné par la présente demande n'est pas couvert par un Schéma d'Orientation Local (Plan Communal d'Aménagement).

S.D.C./S.S.C. :

La Ville d'Ath n'est pas encore régie par un Schéma de Développement Communal (anciennement Schéma de Structure Communal).

Conclusion :

Eu égard à ce qui précède, on peut dès lors objectivement soutenir que les lieux conviennent particulièrement bien à l'exploitation d'une 2ème succursale Colruyt sur le territoire de la Ville de Ath, assortie de nouveaux logements et d'un petit parc public.

L'accent est incontestablement mis sur la mixité et la proximité sans oublier une intégration urbaine et environnementale harmonieuse.

Colruyt Group attache énormément d'importance à l'apparence de ses points de vente.

Pionnier en la matière en Belgique, Colruyt Group est particulièrement attentif au respect de l'environnement.

Colruyt Group a établi une solide réputation en termes de qualité de construction, d'entretien de son parc immobilier et de

Date d'envoi: 25/11/2023

Date de modification: 16/01/2024

Dernière mise à jour des données LOGIC: 25/10/2021

Page 8/12

LOGIC

Localisation et gestion de l'implantation commerciale



Wallonie

conscience écologique et elle se justifie pleinement.

Un effort particulier est consenti en permanence pour en dégager une architecture propre au groupe et en soigner la qualité comme celle des parkings bien dotés d'espaces verts. Plus de 44 % de la superficie foncière du site seront végétalisés !

La politique sociale

- La densité d'emploi

Colruyt annonce la création importante de 35 nouveaux emplois dans ce 2ème supermarché sous enseigne Colruyt à Ath :

- * 27 emplois exercés à temps plein
- * 8 emplois exercés à temps partiel

27 de ces 35 emplois sont proposés à temps plein (77%, ce qui s'approche de la moyenne déjà très favorable au niveau du groupe).

On constate, comme toujours dans les enseignes de Colruyt Group, de très nombreux emplois exercés à temps plein.

De nombreux étudiants renforcent encore les équipes permanentes durant les weekends et vacances scolaires.

Pour une surface commerciale nette de 1.509 m², ceci représente un emploi pour 43 m² par employé, ce qui correspond à la moyenne de l'enseigne Colruyt et la moyenne générale de l'équipement courant.

Il est envisageable sans optimisme excessif que quelques postes supplémentaires soient créés pendant les années suivant l'inauguration, selon l'évolution du chiffre d'affaires.

Cette création intéressante d'emplois mérite aussi d'être soulignée. Le service technique de Colruyt Group signale avoir remarqué qu'au fil des ans il fallait prévoir des vestiaires toujours plus vastes au sein des nouveaux magasins, ce qui témoigne d'une augmentation graduelle de la densité de l'emploi exercé dans les magasins.

Proposer et garantir de l'emploi à 35 personnes, dans le climat actuel du marché de l'emploi et dans une province plus gravement touchée par le phénomène du chômage que d'autres provinces wallonnes serait une excellente chose.

Ces emplois sont stables et leur création ne provoquerait pas de glissement d'un établissement à l'autre dans l'aire de marché.

Soulignons également la présence sur le territoire de Ath de l'une des 3 principales centrales de distribution de Colruyt Group, plus précisément à Ghislenghien. Chez "Waldico", ce sont aujourd'hui XXX personnes qui sont employées. De la sorte, Colruyt Group est un employeur de premier plan dans la région et plus singulièrement à Ath :

- * Colruyt Faubourg de Bruxelles : 65 salarié(e)s
- * Colruyt Maffle (projet) : 35 salarié(e)s
- * Waldico Ghislenghien : 800 salarié(e)s

En plus de procurer de l'emploi (et donc un revenu) à des milliers de personnes, Colruyt Group est également un des plus importants contribuables du Royaume, ce qui bénéficie à toute la collectivité.

Lors du dernier exercice (2022/2023), Colruyt Group a versé près de 300 millions ? à l'O.N.S.S. en cotisations sociales (patronales). Ce chiffre ne tient pas compte des autres taxes et impôts versés par Colruyt Group au trésor (impôt des sociétés, accises, précomptes immobiliers, ...) ni des impôts des travailleurs.

- La qualité et la durabilité de l'emploi:

Comme évoqué dans le chapitre consacré à la présentation de l'enseigne, une attention particulière est apportée aux conditions et à la qualité du travail.

Dans toutes les composantes de Colruyt Group, des formations sont dispensées aux travailleurs dont beaucoup sont jeunes et parfois sans qualifications spécifiques.

Lors du dernier exercice (2022/2023), Colruyt Group a investi plus de 37 millions ? (contre 39 millions ? l'année précédente et 32 millions ? l'année encore antérieure) dans la formation de ses employés (soit >2,6 % de la masse salariale) et ce sont des milliers de collaborateurs qui ont suivi une ou plusieurs formation(s).

Colruyt Group est un des plus importants employeurs du pays avec 33.384 collaborateurs au 31/03/2023 (contre 32.996 collaborateurs au 31/03/2022) ; c'est absolument énorme et doit être souligné.

Colruyt Group est une entreprise qui fonctionne dans le respect des conventions collectives conclues au sein de sa commission paritaire et dont la Direction assimile qualité de l'offre commerciale et qualité du service rendu, lequel ne peut l'être que si le travail est effectué dans un climat sain et constructif.

Ces nombreux emplois seront exercés dans un bâtiment neuf comprenant des locaux de repos confortables et fonctionnels. Le jardin derrière le supermarché sera bien-sûr accessible aux collaborateurs de Colruyt durant leur pause (jardin ouvert à tout le monde).

C'est un phénomène bien connu au sein de la grande distribution : le taux de "turnover" est particulièrement faible chez Colruyt, preuve d'un climat de travail sain et équilibré.

Il s'agit, comme toujours au sein de Colruyt Group, d'une majorité d'emplois à temps plein. Au sein du groupe, 78,8 % des emplois sont exercés à temps plein (contre 78,6 % l'année précédente). À Maffle, ce seront 77,1 % de temps pleins.

Date d'envoi: 25/11/2023

Date de modification: 16/01/2024

Dernière mise à jour des données LOGIC: 25/10/2021

Page 9/12

LOGIC

Localisation et gestion de l'implantation commerciale



Wallonie

Contrairement à la plupart des entreprises de grande distribution, l'emploi est principalement exercé à temps plein chez Colruyt Group. Quant aux quelques emplois exercés à temps partiel, il est important de souligner qu'il s'agit d'emplois nettement plus effectifs que des "mi-temps". En fonction des besoins socio-économiques du supermarché et avec l'accord du personnel concerné, des temps partiels peuvent être amenés à évoluer vers des temps pleins.

La contribution à une mobilité plus durable

- La mobilité durable:

L'implantation commerciale projetée jouirait d'une accessibilité multimodale exceptionnelle par les routes locales ou régionales qui desservent la ville et toutes ses sections ainsi que les communes avoisinantes.

Le projet se trouve en effet le long de la N56 au sud de la ville, c.à.d. en direction de Mons en passant par Jurbise.

Il s'agit de l'axe de pénétration majeur du sud de la ville.

L'accessibilité au site en mode de transport alternatif à la voiture individuelle sera optimale : les facilités pour cyclistes seront idéales.

Clientèle motorisée

La localisation axiale du site le long d'un des principaux axes structurants de la ville, la N56, est tout à fait opportune et adéquate.

Le supermarché se trouvera à proximité de la section centrale et très dense de la ville (le centre-ville).

La Chaussée de Mons remplit les fonctions d'échanges rapides entre le bassin de vie de Ath et les autres villages qui constituent l'entité et les entités limitrophes. De façon supralocale, la N56 permet une liaison aisée avec Chièvres, Brugelette, Lens, Jurbise et Mons.

Localisé le long de cette excellente voie d'accès, le site sera doté (pour les automobilistes) d'un parking de 128 emplacements à ciel ouvert, dont :

- * 7 emplacements réservés aux nouvelles habitations ;
- * 4 emplacements pour les personnes à mobilité réduite ;
- * 32 emplacements accessibles 24/7 ;
- * 8 emplacements permettant la recharge de véhicules électriques.

Cette capacité est amplement suffisante et tout report de stationnement dans les espaces voisins est exclu, même en période de forte affluence. Rappelons à cet effet qu'il s'agira d'un format Colruyt "réduit" (1.509 m² S.C.N.), ce qui implique une plus faible fréquentation que dans des magasins Colruyt "XL". À Maffle, Colruyt fonctionnera en complément du supermarché se trouvant dans le centre-ville, ce qui signifie une fréquentation moindre que dans une filiale unique ou exclusive dans une petite ville.

À cet endroit précis, l'implantation commerciale est en mesure de s'adresser à son aire de marché de proximité.

Félicitons par ailleurs les efforts mis en œuvre par Colruyt en termes de mobilité durable et plus particulièrement en ce qui concerne les modes de transports individuels alternatifs et écologiques. Lors de chaque nouvelle construction ou rénovation, Colruyt Group installe des bornes de recharge pour voitures électriques et/ou hybrides. Les clients de Colruyt peuvent recharger les batteries de leur véhicule écologique pendant la durée de leurs courses.

En plus de 8 emplacements qui seront électrifiés dès réalisation du projet (6 x recharge rapide et 2 x recharge lente), de nombreux emplacements seront "précablés" afin de pouvoir être dotés de bornes de recharge facilement (cf. norme actuellement en vigueur en région wallonne).

L'électricité proposée peut être produite de façon écologique sur le toit du magasin grâce à des panneaux photovoltaïques.

La filiale énergie du groupe, DATS24, a récemment inauguré la plus grande aire semi-publique de chargement de véhicules électriques. Rien qu'en 2022, Colruyt Group veut tripler son nombre de points de recharge en Belgique.

Cette nouvelle aire de recharge se trouve au siège social de l'entreprise à Halle. Elle est équipée de 54 doubles bornes et d'un chargeur rapide, le tout permettant de recharger simultanément 209 véhicules électriques ou hybrides (+100 depuis le début du mois de novembre 2024). En dehors des heures de travail, cette zone est accessible pour les riverains.

Fin 2022, Colruyt Group disposait déjà d'un réseau de 232 points de recharge permettant chacun la recharge de 2 véhicules (donc capacité 464 véhicules). Récemment, Colruyt a annoncé vouloir installer 10.000 bornes électriques supplémentaires d'ici 5 ans en Belgique.

Clientèle non-motorisée

Piétons :

La clientèle empruntant la Chaussée de Mons peut la traverser en toute sécurité grâce des trottoirs aménagés de chaque côté de la voirie. On peut par contre déplorer l'absence d'un passage clouté qu'il serait pourtant facile à aménager.

Date d'envoi: 25/11/2023

Date de modification: 16/01/2024

Dernière mise à jour des données LOGIC: 25/10/2021

Page 10/12

LOGIC

Localisation et gestion de l'implantation commerciale



Wallonie

Cyclistes

Les cyclistes, de plus en plus nombreux, sont également les bienvenus chez Colruyt qui prévoit pas moins de 44 emplacements pour vélos (32 pour les clients et 12 pour les collaborateurs). Sur ces 44 emplacements, la plupart seront couverts.

La Chaussée de Mons (N56) est équipée d'un marquage pour cyclistes de chaque côté, ce qui est appréciable même si une piste en site propre offre plus de sécurité et de confort à ceux-ci.

De nombreuses villes et communes wallonnes accusent un certain retard en équipements spécifiques pour les cyclistes dont Ath.

Toutefois, une piste RAVeL longe le site à l'arrière, il s'agit en réalité du chemin de halage le long du canal Ath-Blaton. Ce sentier, en site propre, permet une liaison très agréable et sécurisée entre Maffle et le centre de Ath, à l'écart complet des voitures

Transports en commun

Le site est également accessible par les transports publics.

2 lignes des Bus du TEC Hainaut parcourent en effet logiquement la N56.

3 arrêts de bus se trouvent à proximité du site :

- * L'arrêt "Chez Léonel", situé à quelques mètres du site le long de la Chaussée de Mons, en direction du centre-ville ;
- * L'arrêt "Route de Beloeil" se trouve juste en face du site, le long de du Chemin de Beloeil ;
- * L'arrêt "Maffle Rue de la Station", situé un peu plus loin du site que le premier, en direction de Mons.

Ces arrêts sont desservis à cadence régulière par les lignes :

- * 81 : Ath - Blaton ;
- * 100 : Ath - Saint-Ghislain.

Il s'agit d'une offre moyenne, telle qu'on retrouve généralement en milieu "provincial" où -malheureusement- la voiture reste le moyen de locomotion idéal.

On peut dès lors conclure que le site concerné est doté d'une bonne accessibilité en transport en commun au vu du contexte local. Soulignons également la présence de la gare ferroviaire (SNCB) de Maffle.

Conclusion :

Compte tenu de ce qui a été relevé comme facilités décrites ci-dessus, le développement d'un nouveau supermarché Colruyt, dans l'agglomération d'Ath, ne serait pas de nature à y modifier sensiblement la circulation.

Les infrastructures, tant existantes qu'à venir, permettent de rejoindre le site facilement et en sécurité, quel que soit le moyen de transport.

Colruyt vient en renforcement et en diversification de l'offre alimentaire qui est proposée aujourd'hui au sud de l'entité.

La dualisation des achats (c.à.d. leur éparpillement au travers de plusieurs enseignes) est un phénomène qui fait aujourd'hui partie des mœurs de bien des consommateurs. Le projet permettra à la clientèle du module présumé de Maffle (Intermarché, Carrefour Market, LIDL, Trafic) de combiner ses achats (ce qui n'induit pas nécessairement une augmentation significative du nombre d'usagers de la polarité).

L'accessibilité pour les cyclistes est optimale, ceux-ci pouvant circuler sur le quai de halage du canal Ath-Blaton (RAVeL) en toute sécurité. Cette piste cyclable sera connectée directement au jardin didactique qui sera aménagé par Colim derrière le supermarché.

- L'accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité:

On peut objectivement conclure à une bonne accessibilité au travers du réseau routier existant le long et à proximité immédiate du site.

Les réseaux routiers et de transports publics permettant aujourd'hui et pour le futur de rejoindre le site sans aucune intervention spécifique ou spéciale extérieure, on peut conclure à une concordance du projet avec ces objectifs, à une accessibilité aisée au travers du réseau existant.

Les voiries existantes sont en parfaite adéquation avec le concept de proximité (taille moyenne) qui serait déployé par Colruyt à Maffle et avec ses activités de type courant.

La desserte en transports en commun (bus et trains) est correcte tout comme les facilités pour les piétons.

L'accessibilité pour les cyclistes est quant à elle exceptionnelle grâce à la connexion directe à la piste RAVeL depuis le jardin didactique qui sera aménagé par le demandeur.

En soi, les voiries existantes (N56 principalement) sont adéquatement calibrées pour pouvoir accueillir les activités du distributeur alimentaire et peuvent supporter les flux qui seront générés par Colruyt.

En pouvant compter sur la présence de 2 supermarchés Colruyt à Ath, les clients de l'enseigne pourront choisir dans lequel se rendre, en fonction de leur mode de transport, de leur provenance et de leur destination. Ce qui sera bénéfique pour la mobilité en général et ce qui pourra quelque peu délester la Chaussée de Bruxelles (là où est installé le supermarché Colruyt

Date d'envoi: 25/11/2023

Date de modification: 16/01/2024

Dernière mise à jour des données LOGIC: 25/10/2021

Page 11/12

LOGIC

Localisation et gestion de l'implantation commerciale



Wallonie

historique de Ath).

Ce projet ne sollicite aucune intervention publique mais bénéficiera justement à l'attractivité de l'entité et de la collectivité qui la fréquente, y habite ou y travaille.

Livraisons :

Les man?uvres des véhicules de livraison se feront in situ, évitant ainsi tout débordement sur la voie publique.

La nouvelle construction prévoit un quai de déchargement totalement fermé, un peu comme un garage.

Après avoir effectué sa man?uvre, le camion "s'enferme" dans ce quai et peut être déchargé sans aucune nuisance sans aucune nuisance visuelle ou sonore. C'est important pour le voisinage, d'autant plus que 4 nouveaux logements (maisons individuelles) sont prévus sur le site et que de nombreuses habitations entourent celui-ci.

Pour les livraisons nocturnes, ce procédé garantit aussi la sécurité absolue du chauffeur.

Date d'envoi: 25/11/2023

Date de modification: 16/01/2024

Dernière mise à jour des données LOGIC: 25/10/2021

Page 12/12

4. LE DEMANDEUR - L'EXPLOITANT

4.1. COLRUYT GROUP



Colim S.A. est la société immobilière de Colruyt Group.

Colruyt Group ne se résume pas aux seuls supermarchés du même nom, activité historique du groupe.

En effet, le groupe exploite également :

- Les supermarchés de proximité OKay
- Les supermarchés bios BIO-planet
- Une des deux branches des supermarchés Spar
- Le concept-store alimentaire Cru
- Les stations-service DATS24
- Les magasins de vélos Bike Republic
- Des magasins de vêtements comme Zeb, Pointcarré, The Fashion Store



Colruyt est apparu pour la première fois il y a plus de 85 ans en tant qu'entreprise familiale située à Lembeek en Brabant-Flamand. Aujourd'hui, cette petite entreprise a évolué en une famille d'entreprises : Colruyt Group. Un acteur florissant de la distribution proposant de nombreuses formules de magasin et actif dans 3 pays (Belgique, Grand-Duché de Luxembourg, France) avec une dizaine de formules commerciales.

D'une entreprise familiale vers une famille d'entreprises

À l'origine, Colruyt Group faisait office d'entreprise-mère pour toutes les nouvelles formules de magasin (DreamLand, OKay, Bio-Planet...), jusqu'à ce que celles-ci évoluent en des entreprises adultes ressentant le besoin de voler de leurs propres ailes. Colruyt quitte alors son rôle de mère pour devenir une sœur parmi les autres sœurs. Colruyt Group est aujourd'hui une famille d'entreprises sœurs se tenant toutes sur un même pied d'égalité.

De l'efficacité vers la simplicité

Depuis la naissance de Colruyt, l'efficacité est très importante. Une condition essentielle afin de garantir les coûts les plus bas, et donc les meilleurs prix. Petit à petit, cette efficacité a évolué vers la simplicité. Le groupe veut offrir une plus-value qualitative à ses clients, ses collaborateurs, ses fournisseurs... Dans une société complexe, tendre vers la simplicité est un engagement que nous devons renouveler au quotidien.

Simplicité pour le client

La confiance du client occupe une place centrale chez chaque collaborateur de Colruyt Group. Tout ce que nous faisons, nous le faisons de manière durable afin de répondre aux besoins de nos clients. Si ces besoins évoluent, nous examinons directement et raisonnablement la meilleure manière d'y répondre. Et ce, le plus simplement possible. Nous voulons offrir des solutions aux clients en leur proposant plusieurs formules de magasin s'accordant à leur environnement, leur lieu de vie, leur situation familiale...

Mission et valeurs

L'identité commune de Colruyt Group est nécessaire pour créer l'unité entre toutes les filiales. Cette identité se traduit dans une "phrase mission" et en plusieurs groupes de valeurs.

Créer ensemble une valeur ajoutée durable fondée sur nos valeurs et notre savoir-faire dans la distribution.

- **Ensemble.** Ce n'est qu'avec le concours de nos collègues, fournisseurs, partenaires commerciaux, investisseurs et clients que nous pouvons faire une différence positive.
- **Valeur ajoutée.** Créer une valeur ajoutée sociétale donne du sens à notre travail, nous procure de la satisfaction et nous rend plus avisés. Tels sont les véritables et immuables « bénéfices ». L'argent est ni plus ni moins un moyen que nous investissons en vue de réaliser notre rêve commun.
- **Créer durablement.** Nous partons chaque jour d'une nouvelle page blanche. Nous portons un regard émerveillé sur le monde afin d'en déceler les possibilités, conscients de nos points forts et de nos limites. Aussi, nous ne gaspillons pas inutilement notre énergie et limitons le plus possible notre empreinte sur la communauté et la nature.
- **Fondée sur nos valeurs.** Nos valeurs constituent un cadre de référence commun, lequel détermine notre attitude et les accords que nous avons à conclure ensemble. Elles nous poussent à agir de manière conséquente et cohérente, dans tout ce que nous entreprenons.
- **Savoir-faire.** Un savoir-faire éprouvé est source de joie et de fierté. Le succès de notre entreprise repose sur les aptitudes, l'attitude et les connaissances de nos collaborateurs et de leurs équipes.
- **Dans la distribution.** La distribution reste le cœur de notre métier, même si notre esprit d'entreprendre et nos aspirations créatrices ont donné naissance à de nombreuses autres initiatives avec le temps.

Nous ne nous contentons pas de belles paroles, nous les traduisons également dans la pratique. Nous avons donc créé neuf valeurs, qui prennent vie au sein de l'entière du groupe. Grâce à elles, même s'ils ne vaquent pas tous aux mêmes occupations, nos collaborateurs les accomplissent toutes avec le même objectif. Nous veillons également à ce que tous nos collaborateurs donnent le meilleur d'eux-mêmes tous les jours et à ce qu'ils soient fiers de leur travail.

"Le **respect** est la base de tout, pour chaque individu. Nous sommes tous égaux. Nous stimulons en outre la **collaboration** à tous les niveaux afin d'accroître l'efficacité, la satisfaction et l'inspiration. Et qui dit efficacité, dit **simplicité**. Nos collaborateurs simplifient le plus possible leurs tâches. Nous aidons volontiers nos clients et nos collègues. La **serviabilité** est l'une de nos qualités. Nous **croions** les uns dans les autres. La **confiance** mutuelle génère de l'énergie positive. Nous espérons naturellement réussir dans tout ce que nous entreprenons. Nos collaborateurs disposent des moyens nécessaires pour cela. Ils disposent du temps et de l'espace nécessaire pour s'arrêter et faire le point sur leur travail, de manière à ce que chacun puisse s'épanouir au travail et en tant qu'individu. Il faut un équilibre entre toutes ces valeurs pour que chacun ait l'énergie et le **courage** de prendre des initiatives. Nous aurons ainsi la **force** de nous investir à fond et de prendre du plaisir dans notre travail."

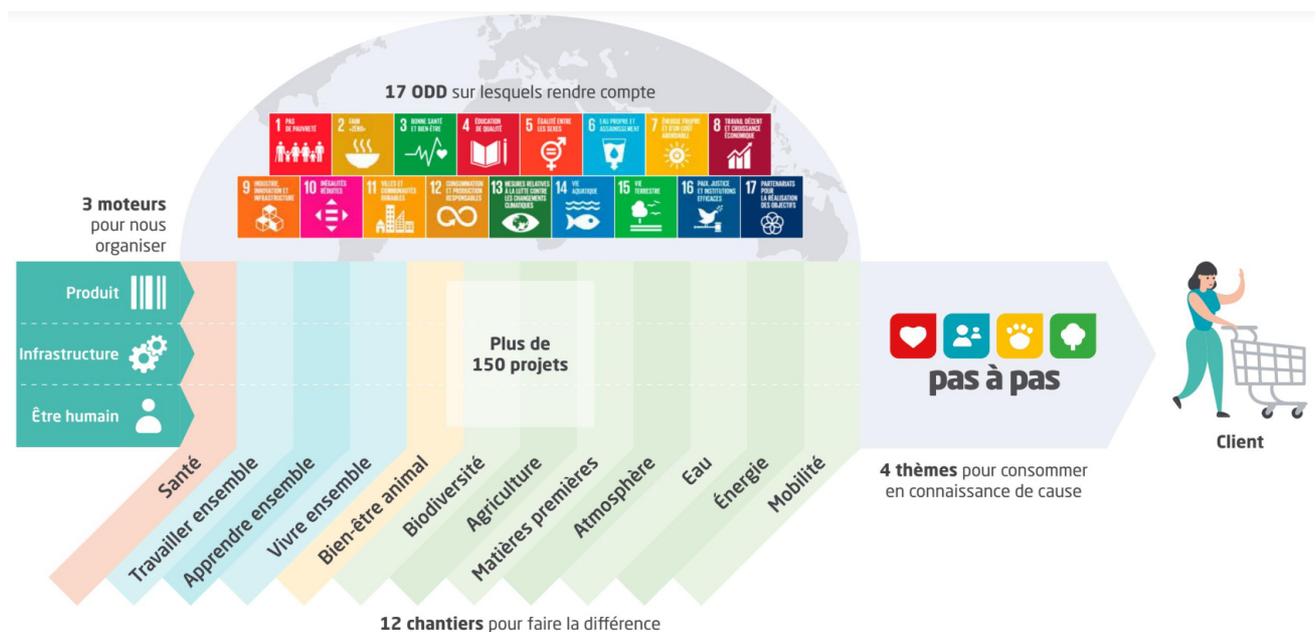
Entrepreneuriat durable

En plus du domaine économique, nous voulons également apporter notre contribution dans les domaines de l'écologie et de la société. La durabilité est dans les gènes de Colruyt Group. Nous espérons faire la différence grâce par exemple à une gestion durable du personnel, la production d'énergie renouvelable et en rendant notre assortiment plus durable.

Dans une société toujours plus complexe et plus mondialisée, nous réalisons que Colruyt Group n'est qu'un maillon de la chaîne. Les produits parcourent parfois un **très long chemin** avant d'arriver au consommateur. C'est pourquoi, dans notre gestion, nous accordons beaucoup d'importance à la santé, la traçabilité, l'éthique, l'empreinte écologique...

En tant que "maillon" de la chaîne, notre impact direct est parfois limité. C'est pourquoi nous collaborons souvent avec d'autres acteurs pour améliorer la prise de **conscience** par rapport à l'entrepreneuriat durable, en favorisant une meilleure compréhension et s'inspirer les uns les autres. Pas à pas, petit à petit.

Nous avons toujours un objectif clair, quel que soit le moment où nous intervenons dans la chaîne. Au départ d'une impulsion économique, nous créons une **dynamique positive** dans les domaines du social et de l'écologie. Pas par obligation, mais parce que nous voulons nous montrer reconnaissants pour les matières premières et les moyens dont nous profitons jour après jour. Il est aussi de notre devoir de laisser aux générations suivantes un environnement sain.



Stratégie :**Alimentation**

La distribution alimentaire constitue notre métier, que nous exerçons à travers des chaînes de magasins et des boutiques en ligne de premier plan, et une logistique efficace. Nous renouvelons et enrichissons notre assortiment en permanence, notamment avec des produits de parapharmacie, des colis-repas ou des fleurs. Nous produisons nous-mêmes environ un tiers de notre chiffre d'affaires en produits de marques propres.

Santé et bien-être

Nous entendons exercer une incidence positive sur la santé des collaborateurs, des clients et de la société. À cette fin, nous œuvrons à la mise en place d'un écosystème favorisant une approche préventive de la santé et du bien-être, notamment à travers les clubs de fitness Jims et la pharmacie en ligne Newpharma.

Non-food

Le non-food demeure un élément indispensable de notre offre globale. Et grâce à des marques de premier plan comme Zeb, Bike Republic, Dreambaby, ainsi qu'à notre participation dans Dreamland, nous sommes bien représentés sur le marché belge du non-food.

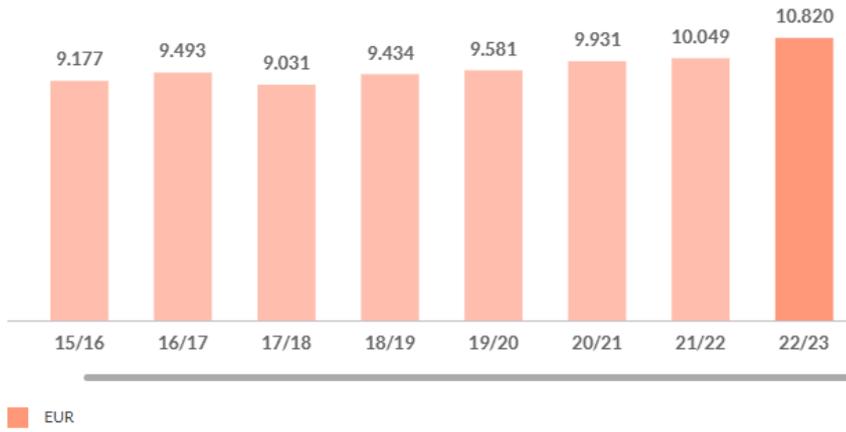
Énergie

Nous pouvons nous targuer d'une vaste expertise en matière de production d'énergie renouvelable solaire et éolienne, et dans sa distribution aux clients particuliers et professionnels.

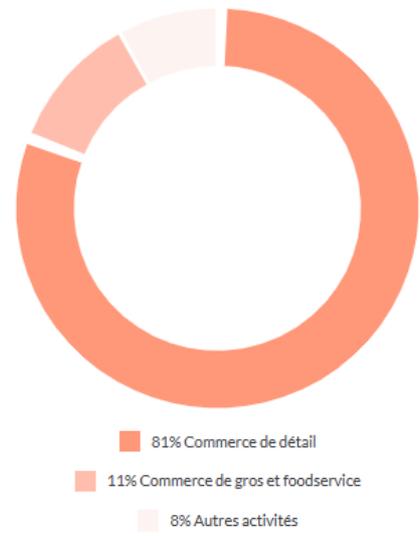
Chiffres clés 2022/2023 :**774**magasins en gestion propre
au 31/03/2023**576**magasins affiliés
au 31/03/2023**321**points d'enlèvement
Collect&Go
au 31/03/2023**463 millions**investissements
pour l'exercice 2022/23**33 384**collaborateurs
au 31/03/2023**974,5 millions**

cédés au Trésor belge en 2022/23

Chiffre d'affaires de Colruyt Group (en millions EUR)



Chiffre d'affaires 2022/23



4.2. L'ENSEIGNE COLRUYT

Pour un 2^{ème} magasin à Ath (30.000 habitants), c'est en toute logique l'enseigne phare du distributeur qui a été retenue, mais sur une surface modérée.

Le supermarché faisant l'objet de la présente demande disposerait d'une surface commerciale nette de 1.509 m², pouvant parfaitement répondre au potentiel de la zone de chalandise délimitée et pouvant parfaitement fonctionner en soutien de l'autre succursale Colruyt sur sol athois.



Colruyt Meilleurs Prix s'adresse essentiellement aux familles sensibles aux prix durant leurs achats hebdomadaires. Il s'agit également de la formule idéale pour les professionnels, associations et familles qui effectuent des achats efficaces en grandes quantités. Colruyt propose un vaste assortiment, une boucherie et un espace fraîcheur particulièrement bien achalandés. Chaque jour, la chaîne de magasins garantit à ses clients les meilleurs prix pour les marques nationales comme pour les marques maison Boni Selection et Everyday. Un concurrent des environs pratique un prix inférieur ? Colruyt baisse immédiatement son prix. Par ailleurs, la formule de magasins propose ses propres promotions et réagit à toutes les promotions de ses concurrents, tant au niveau national que régional. Colruyt accorde une grande importance à la simplicité, à l'efficacité et à la serviabilité.



A. FOOD

Ce département, **de première importance**, comprend un vaste assortiment de produits traditionnels, tels que biscuits, céréales, nourriture pour bébés, herbes et épices, aliments pour animaux, boissons, produits de nettoyage, de soins pour le corps, etc...

Ces produits sont présentés sous le maximum de conditionnements différents, de poids, de tailles, et l'assortiment s'étend en permanence.

Colruyt propose par ailleurs des conditionnements pour ménages mais également pour les collectivités, le secteur HoReCa qui fait partie de la clientèle de manière significative.

Le *food* est le département principal de l'assortiment du demandeur et occupe une grande partie de la surface de vente.

Après le succès des produits *light* et écologiques, les produits biologiques suscitent un intérêt croissant, ce qui a incité Colruyt à créer la marque Boni Sélection Bio.

Les plats exotiques connaissent également un succès croissant, tout comme les plats préparés, phénomènes liés à notre mode de vie.

B. FRISCOUNT OU DEPARTEMENT DES SURGELÉS

Il s'agit du département des surgelés.

Colruyt présente les produits surgelés dans des surgélateurs-coffres horizontaux fermés.

Ils prennent plus de place que les coffres verticaux mais présentent des avantages à ne pas négliger :

- les produits gardent une température centrale constante et conservent leurs qualités ;
- ces coffres consomment moins d'énergie et sont donc plus écologiques (ce ne sont pas des coffres vitrés).

Ce département connaît un succès croissant dans la plupart des filiales de l'enseigne. Notre mode de vie, le travail des conjoints, le désir de se reposer après les activités professionnelles a engendré ce succès.

L'horeca est un excellent client dans ce département et des conditionnements propres lui sont à présent réservés (ex. frites en paquets de 5 kg, glaces en pots de 5 l, etc...).

L'assortiment des produits surgelés couvre le segment de produits carnés, des légumes, des produits de pommes de terre, des plats préparés, des desserts glacés, etc...

C. LE PASSAGE RÉFRIGÉRÉ

Dans la plupart des supermarchés, les produits réfrigérés se trouvent dans des meubles frigorifiques classiques. Colruyt a imaginé un système unique : le passage réfrigéré qui est un espace clos dans lequel tous les produits sont maintenus ensemble à même température. Il s'agit d'une construction fixe avec système de refroidissement, d'éclairage et d'aération intégrés.

On y trouve :

- les fruits & légumes : ils occupent beaucoup de place toute l'année, les permanents étant toujours disponibles et complétés par les importantes gammes saisonnières ;
- les produits laitiers : laits, fromages, yaourts, desserts lactés, produits biologiques, diététiques, etc... de toutes sortes et de toutes tailles répondent à de nouvelles tendances alimentaires ;
- les plats préparés sont de plus en plus prisés et appréciés, leur choix et leur qualité ne cessant de croître.

D. NON-FOOD

Ce département couvre les produits non-alimentaires classiques qu'on trouve dans un supermarché, à savoir les produits d'entretien, de soins, de fournitures de bureau et scolaires de dépannage, de petits articles de jardin (semences et engrais), du ménager, etc...

E. AUTRES ESPACES

Ces m² sont réservés aux caisses et front-end. Le magasin en disposerait de 6, ce qui serait suffisant dans cet environnement afin de garantir à la clientèle tout le confort nécessaire à la fin de ses achats.

F. HALL COLLECT & GO

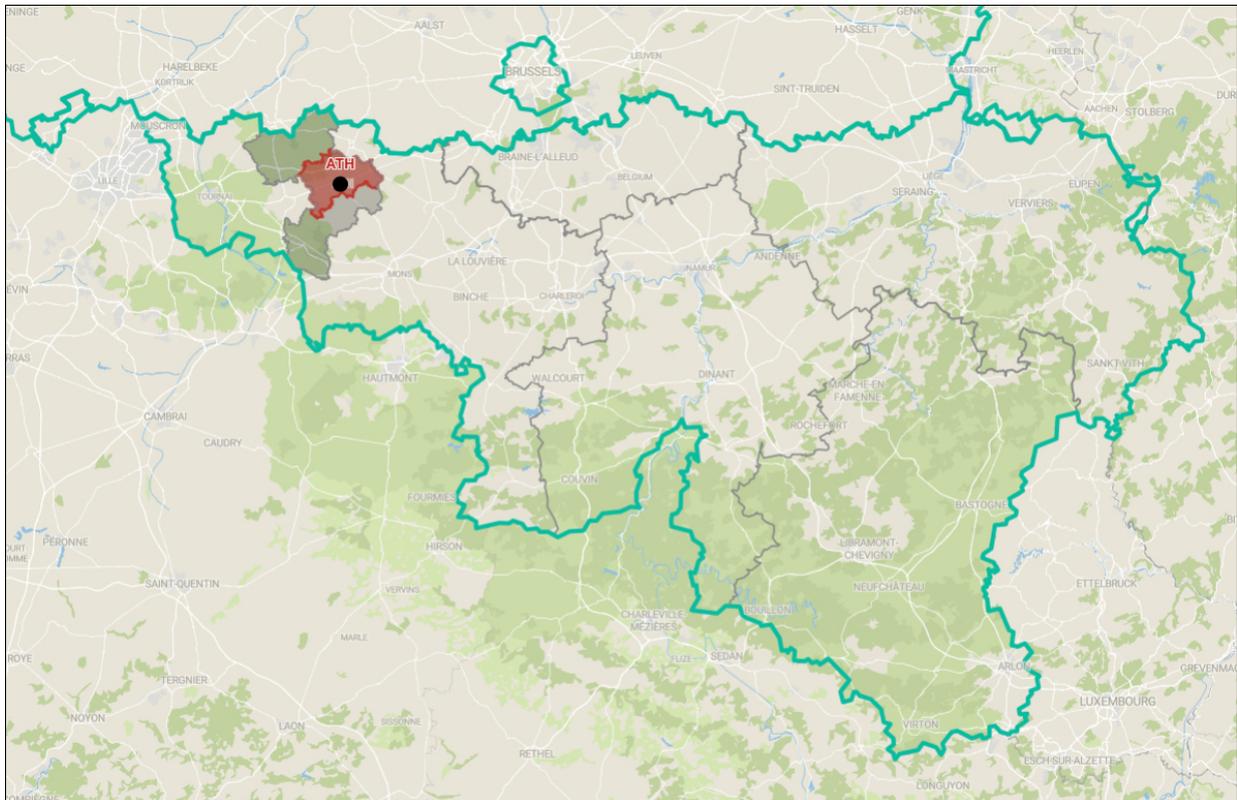
Enlèvement des marchandises commandées par internet. Ce concept est prévu d'être implémenté à Maffle.

5. LOCALISATION SPATIALE DU PROJET

Le site pressenti par Colruyt Group se trouve en Province du Hainaut, sur le territoire de la Ville d'Ath et plus précisément dans la section (ancienne commune) de Maffle.

Ath est une importante entité de transition entre la capitale, Mons et le Tournaisis.

Région Wallonne → Province du Hainaut → Arrondissement d'Ath → Ville d'Ath



Le site convoité par Colim borde la Chaussée de Mons, soit la N56, un des principaux axes de pénétration de la ville d'Ath (accès sud), ce qui est un véritable atout.

Après la Capitale de la Wallonie picarde, Tournai, cette ville est la plus importante du nord-ouest de la province de Hainaut et elle dispose d'un vaste hinterland entre Tournai, Enghien et Mons.

Au confluent des deux Dendres, Ath, dont le passé est riche et le folklore exceptionnel, est la capitale du *pays vert*. Elle est la cité des géants.

La proximité de l'autoroute A8 et des routes nationales/régionales et la présence d'une gare ferroviaire au trafic élevé en font un nœud de circulation d'importance régionale.

Au 1^{er} janvier 2023, Ath comptait 29.946 habitants (dont 309 travaillent dans une des composantes de Colruyt Group). La ville connaît une progression démographique linéaire. Le cap des 30.000 habitants devrait être franchi avant le prochain recensement au 1^{er} janvier 2024.

La région athoise est essentiellement agricole. Au centre d'une cuvette se situe la ville proprement dite.

Dotée d'un riche passé historique, Ath connût une forte croissance industrielle de 1850 à 1914 grâce à l'essor de l'industrie du bois, de l'agro-industrie (brasseries, sucrerie, moulins) et du textile.

Au 20^{ème} siècle, le déclin industriel a mis en évidence le rôle commercial, administratif et scolaire de la cité de Goliath. Au cours des 20 dernières années, la rénovation urbaine a permis la renaissance et le développement de nombreux quartiers alors que les monuments publics (hôtel de ville, églises, musées, bâtiments administratifs) étaient rénovés ou restaurés. Le dynamisme de la cité s'est affirmé avec l'aménagement réussi de la Grand-Place ou les projets de développement touristique. Aujourd'hui, le zoning de Ghislenghien regroupe un grand nombre des grandes entreprises présentes sur le territoire de la ville.

La ville d'Ath est une cité pleine de diversité en ce qui concerne son offre commerciale. Les grandes chaînes commerciales, généralement situées en périphérie, côtoient les commerçants indépendants du cœur de la ville.

Grâce à l'ACA (association des commerçants et artisans d'Ath), de nombreuses initiatives commerciales sont encouragées, soutenant ainsi l'appareil commercial local.

La N56 est la principale voirie d'accès à la Ville d'Ath lorsqu'on vient du sud, c.à.d. depuis Mons et le Borinage en général.

Cette Chaussée de Mons a logiquement attiré plusieurs distributeurs dont LIDL, Intermarché et Carrefour Market ; le souhait de Colruyt Group d'y installer sa seconde succursale sur le territoire de la ville est compréhensible tant les 2 configurations locales de l'enseigne seront complémentaires (centre-ville & 1^{ère} couronne).

Le site convoité par Colim est remarquablement accessible, du centre-ville comme des entités voisines

Il est également bien visible et doté d'une superficie confortable : Colruyt disposerait à Maffle d'une localisation de premier choix pour sa 2^{ème} implantation.

D'une superficie de près de 1,2 hectare, le terrain permet d'accueillir non seulement le supermarché mais également des logements tout en conservant une importante zone tampon verdurisée.

Tous les paramètres sont donc réunis pour développer ce nouveau commerce dans les meilleures conditions à cet endroit précis, sans causer de nuisances.

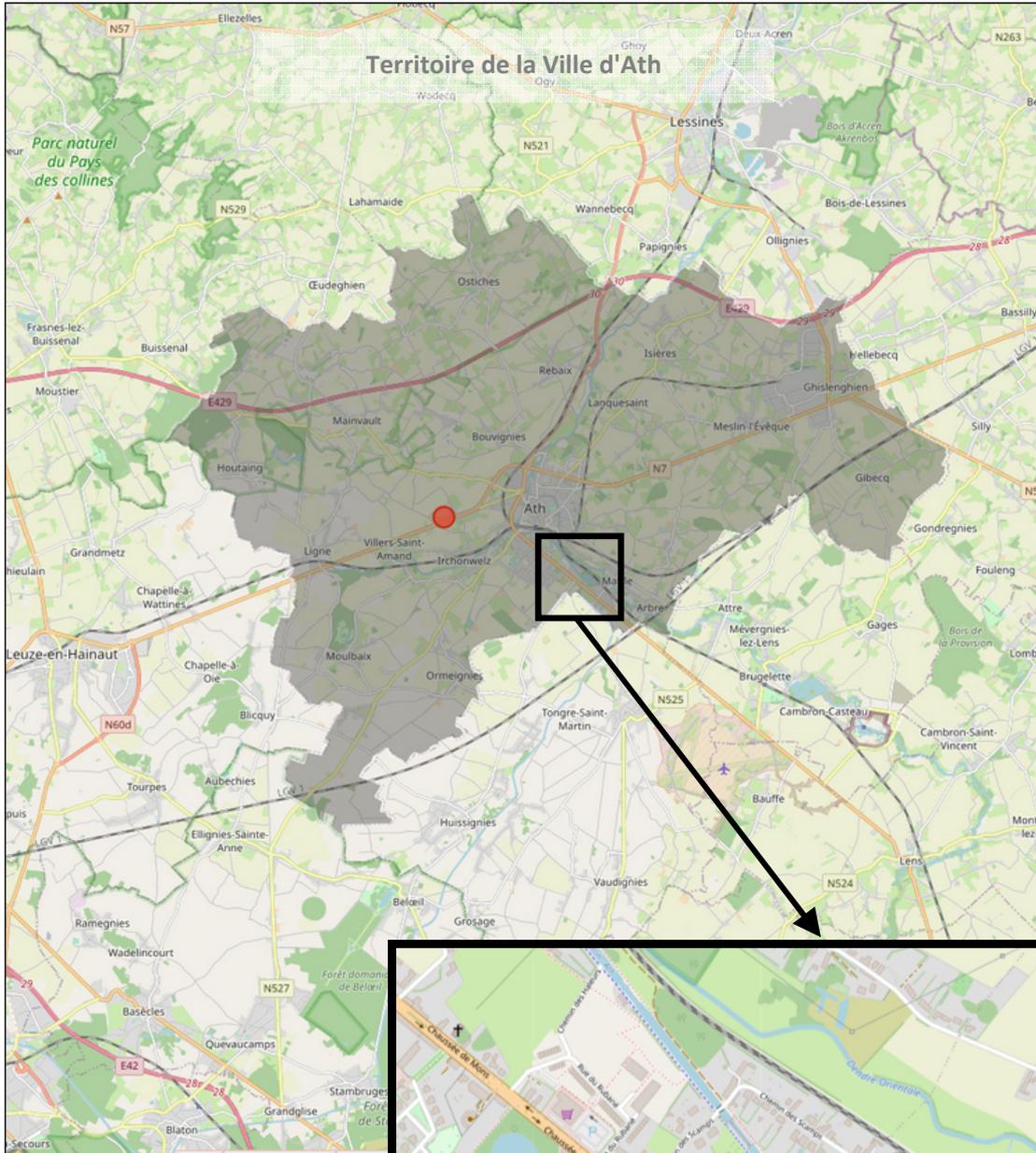
Le projet Colruyt se trouve en bordure de la dense agglomération de Ath, le long de la Chaussée de Mons, avant la ligne de chemin de fer (TGV/Eurostar) et la frontière communale. Il borde (à l'arrière) le canal Ath-Blaton.

Les gabarits de la N56 permettent d'absorber sans le moindre problème le fonctionnement quotidien du supermarché projeté. Sans être isolé mais suffisamment à l'écart de proches habitations, le site retenu par Colruyt peut être exploité sans provoquer de nuisances pour les habitants du quartier.

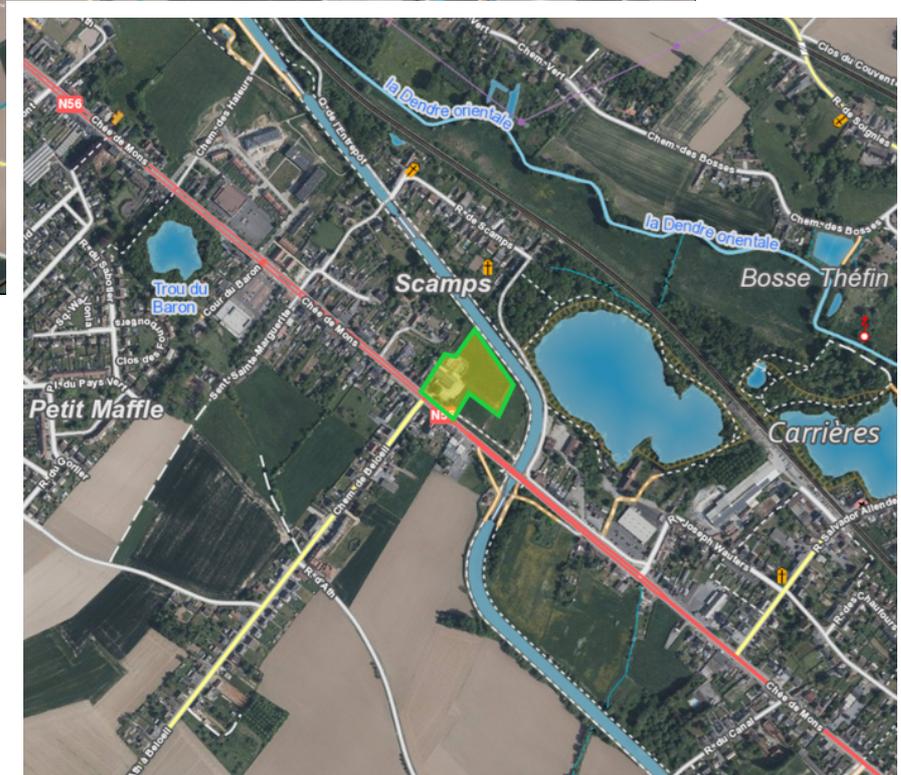
Tel qu'on le verra au long de l'analyse, la grande distribution n'a plus fort évolué à Ath depuis de nombreuses années, on peut clairement parler d'une situation statique. L'appareil commercial alimentaire d'Ath se positionne comme un petit pôle propre (l'Atlas et le S.R.D.C. reprennent d'ailleurs un bassin de consommation éponyme), supra-local dans son hinterland contenu entre les bassins commerciaux d'importance supérieure (Tournai et Mons e.a.).

Au regard de son maillage en région wallonne (et plus généralement en Belgique), le projet d'une seconde implantation Colruyt à Ath, ville peuplée et en franche évolution démographique, semble judicieux et légitime, tant pour l'acteur commercial concerné que pour le consommateur local.

Localisation du site sur plan de rues :



Localisation du site sur vue aérienne :



Plan cadastral :



Photos du site :







6. LES 4 CRITÈRES DE DÉLIVRANCE

Les critères de délivrance du permis d'implantation commerciale et du volet implantation commerciale des demandes de permis intégré sont les suivants :

1. La protection du consommateur,
2. La protection de l'environnement urbain,
3. La politique sociale,
4. La contribution à une mobilité plus durable.

Ces 4 critères de délivrance seront développés ci-dessous.

6.1. LA PROTECTION DES CONSOMMATEURS

Aire de marché :

Avant d'aborder le premier critère, c.à.d. "la protection des consommateurs" scindé en deux sous-critères ("*favoriser la mixité commerciale*" et "*éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*"), il convient de bien cerner la provenance des clients potentiels de ce futur Colruyt.

En tenant compte de l'attractivité et des spécificités du secteur du commerce de type courant (supermarché) auquel Colruyt appartient, il faut en établir l'aire de marché, soit l'espace géographique dans lequel le nouveau supermarché tirera la majorité de sa clientèle.

Le projet, localisé en bordure de l'agglomération dense de la ville, a une vocation supra-locale. Son aire de marché sera plus large mais moins dense que celle du supermarché Colruyt du centre-ville.

Tandis que l'appareil commercial global d'Ath remplit un rôle supra-local à très légère tendance subrégionale, on peut soutenir que l'aire de marché à laquelle s'adressera ce nouveau supermarché Colruyt, sur le territoire d'une ville déjà correctement équipée en équipement courant, sera d'ordre supra-local.

Polarités commerciales autour d'Ath :



Il y a entre ces pôles un hinterland spacieux à desservir, ce qui explique notamment la présence d'absolument tous les distributeurs alimentaires à Ath.

À Maffle, Colruyt s'adressera principalement à la population du sud de la ville.

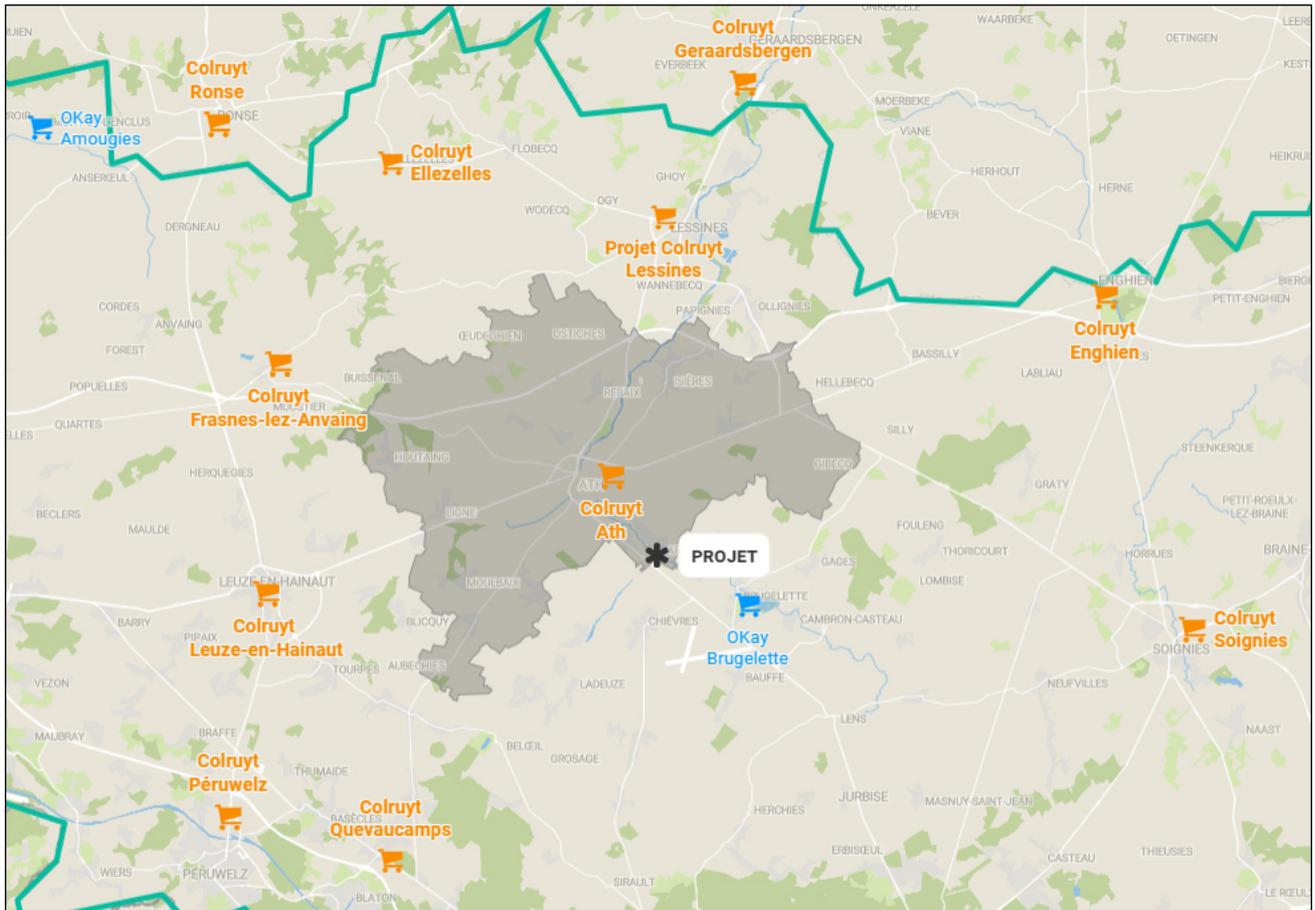
Sur un format raisonnable (1.509 m² de surface commerciale nette) et à un emplacement axial, Colruyt compte déployer un concept de portée locale à forte tendance supra-locale. Colruyt entend soulager certains magasins de la région (Ath-centre, Quevaucamps, OKay Brugelette) et ne cherche pas à attirer à Maffle une population étrangère à la localité ni même une population ne fréquentant jamais les enseignes du groupe. Colruyt compte principalement offrir davantage de confort et de facilité à la population locale et à sa clientèle fidèle.

On peut ensuite dresser les contours des zones de chalandise sur base de courbes isochrones. Elles le seront principalement grâce des courbes isochrones réelles, c.à.d. des courbes du temps de déplacement en conditions réelles de circulations (grâce aux données GPS) en journée et hors heures de pointe. Ces données sont fournies par un spécialiste reconnu, pionnier en la matière, la société belge Retail Sonar.

Pour ce faire, il faut également prendre en considération les éléments qui conditionnent de façon subjective l'aire de marché (parfois uniquement de façon occasionnelle ou individuelle) et qui incitent à pondérer les résultats de l'analyse :

- Le positionnement remarquable du site à la sortie du centre d'Ath et en bordure de la N56 en direction de Mons ;
- La densité urbaine ;
- La présence de quelques barrières naturelles et artificielles telles que la Dendre et le canal Ath-Blaton, la traversée d'Ath parfois difficile, les voies ferrées, ... ;
- L'attractivité globale de l'appareil commercial d'Ath au sein de l'arrondissement ;
- Les conditions de déplacement et le temps de déplacement nécessaire en voiture ou par transport en commun pour atteindre le site ;
- Les conditions sociodémographiques favorables de la région ;
- La dualisation des achats par les consommateurs étant désormais un fait dans tous les secteurs d'activité, le renforcement du maillage de Colruyt à Ath sera une aubaine pour bon nombre de consommateurs, étalant leurs achats dans plusieurs commerces ;
- Le positionnement commercial de Colruyt ;
- La renommée toute particulière de Colruyt dans la région, région qui accueille 2 plateformes logistiques du groupe (Ghislenghien sur le territoire d'Ath et Ollignies sur le territoire de Lessines) ;
- La complémentarité de Colruyt et OKay (il y a une filiale OKay à Brugelette) et leurs rôles respectifs bien spécifiques ;
- La présence d'une succursale historique de Colruyt à Ath (centre-ville) ;
- La présence à Ath d'un supermarché Match (lequel sera, sous réserve de l'avis de l'autorité de la concurrence, repris par Colruyt Group).

Enseignes de Colruyt Group aux alentours de Ath :



L'aire de marché de ce nouveau point de vente aura donc un rayon d'action géographiquement limité mais important au sein de la population locale, vu la place préminente de Colruyt Group dans la région.

On peut à présent établir les zones de chalandise pour le projet, sur base de courbes isochrones et des éléments particuliers listés ci-avant.

La manière la plus fiable de dessiner une zone de chalandise est de dresser une courbe isochrone, à adapter selon divers paramètres qui peuvent l'influencer.

L'Atlas du commerce confirme dans cette théorie : *"la distance-temps reste le meilleur indicateur de rayonnement potentiel d'un équipement commercial"*.

Dans l'absolu, une aire de marché peut se décomposer en zone primaire (comprenant une clientèle régulière, captive), zone secondaire (clientèle plus occasionnelle) et parfois zone tertiaire (commerces hyper spécialisés ou complexes de grande envergure).

Dans le cas présent, pour un nouveau supermarché discount faisant partie d'un groupe qui exploite d'autres points de vente dans la région, on ne retiendra qu'une zone primaire et une zone secondaire.

À l'aide de la technologie disponible aujourd'hui, la méthode la plus adéquate d'estimer une aire de marché consiste à dessiner une courbe isochrone "réaliste", c.à.d. une courbe isochrone tenant compte des conditions réelles de circulation :

- zone primaire (clientèle fréquente) : isochrone 5 minutes ;

- zone secondaire (clientèle plus occasionnelle) : isochrone 10 minutes.

En temps normal et pour un commerce alimentaire, la zone primaire peut atteindre 10 minutes de temps de déplacement et la zone secondaire 15 minutes. Mais dans le contexte du projet de Colruyt à Ath, où le groupe est déjà actif, ces courbes doivent donc être considérablement raccourcies.

Cette analyse est réalisée grâce à un logiciel élaboré par la société la plus avancée dans cette technologie, Retail Sonar, société belge qui plus est.

Ce logiciel permet de dresser des courbes isochrones :

- en tenant compte des données de Be Mobile (réseau GPS) et en excluant les conditions nocturnes, dominicales et en heures de pointe ; il s'agit donc de conditions moyennes et réelles de circulation ;
- en comptabilisant les habitants dans la zone ainsi déterminée sur base ultra précise c.à.d. NIS11 (et non sur base des sections de communes dont les contours sont trop aléatoires).

L'analyse de ces 2 courbes (effectuée, pour rappel, sur base ultra précise des secteurs NIS11 grâce à Retail Sonar révèle les chiffres suivants (index de prospérité Belgique = 100%) :

Colruyt Maffle (Ath)	Courbe isochrone voiture 0-05 min.	Courbe isochrone voiture 05-10 min.	Courbe isochrone vélo 0-10 min.
Nombre d'habitants	5.842	21.433	6.668
Nombre de ménages	2.600	9.976	3.053
Taille moyenne des ménages	2,25	2,15	2,18
Densité (moyenne) de population	328/km ²	296/km ²	628/km ²
Index de prospérité (BEL 100%)	93,20%	92,30%	91,50%

Globalement, c'est une aire de marché de proximité à tendance supra-locale qui assurera le succès de ce 2^{ème} magasin Colruyt à Ath.

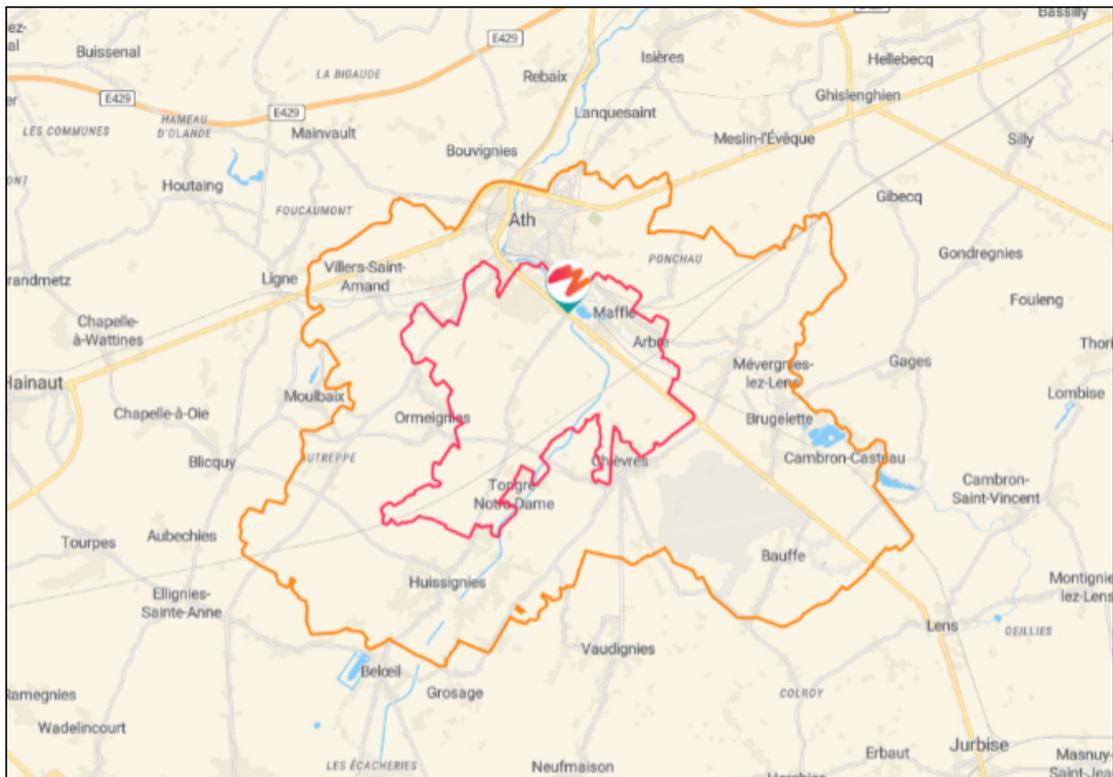
Il s'agit d'un environnement présentant une densité de population intermédiaire (densité moyenne en Belgique : 377 habitants au km²) et dont le niveau de vie s'inscrit dans la moyenne régionale (Belgique = 100%).

C'est un environnement au sein duquel on se déplace facilement.

L'aire de marché définie contient plus de 27.000 habitants (dans un rayon de 10 minutes en voiture à peine), ce qui est amplement suffisant pour le bon fonctionnement d'un supermarché. Le supermarché Colruyt du centre-ville, dont la vocation est fondamentalement différente, se trouve en dehors de la courbe de la zone primaire de chalandise.

Le taux de pénétration, soit le pourcentage d'habitants que contient l'aire de marché qui fréquenteront régulièrement ce point de vente sera très élevé en zone primaire, tous ces consommateurs y étant en mesure de trouver une offre commerciale digne de ce nom et propre à l'enseigne concernée dont le concept up to date et bien étudié garantit le succès. Il s'agit de la population qui fréquente déjà les 3 supermarchés de la Chaussée de Mons à Ath (LIDL, Carrefour Market, Intermarché).

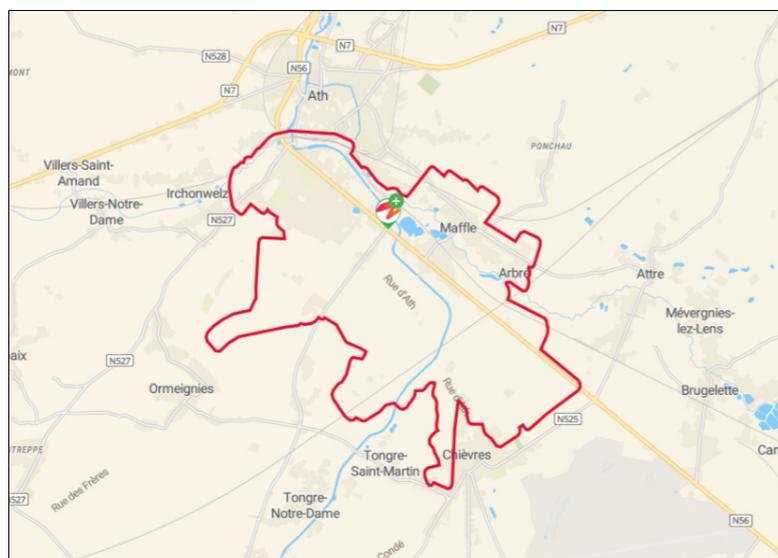
Détail courbes isochrones 5 et 10 minutes voiture et conditions moyennes de circulation (source Retail Sonar) :



La localisation en agglomération incite à dresser également une courbe isochrone de déplacements effectués à vélo. Dans les milieux très urbanisés, qui souffrent généralement de congestion automobile, un même déplacement est parfois effectué plus rapidement à vélo qu'en voiture. Ce n'est toutefois pas le cas à Ath.

Leurs modes de déplacements étant plus lents, les piétons et les cyclistes sont déjà inclus dans la courbe isochrone "voiture" (ce qui ne serait pas nécessairement le cas en milieu davantage urbanisé et souffrant de congestion automobile continue). Dans un rayon de 10 minutes (à vélo) autour du site, on comptabilise plus de 6.600 citoyens.

Détail courbe isochrone 10 minutes vélo (source Retail Sonar) :



Démographie :

Au cours des années '80, le taux de croissance annuel moyen de la population de la Belgique était proche de 0,10 %. Aujourd'hui, il est six fois plus élevé !

Si l'exode urbain continue à opérer depuis les agglomérations des grandes villes, mais sous une forme atténuée, il bénéficie moins aux banlieues qu'aux zones rurales sous influence urbaine. Même les zones rurales plus éloignées atteignent aujourd'hui des taux comparables à ceux des banlieues, voire plus élevés lorsqu'il s'agit de communes touristiques ardennaises.

La Ville d'Ath comptait 29.946 habitants au 01/01/2023 (dernier recensement officiellement publié par Statbel). Le prochain recensement (celui au 01/01/2024) laissera certainement apparaître le franchissement de la barre des 30.000 habitants. Parmi ces habitants, 309 travaillent aujourd'hui pour Colruyt Group.

Entre 2010 et 2023, la province du Hainaut a enregistré une croissance de l'ordre de 0,28 % l'an (3,59 % entre 2010 et 2023) alors que le royaume a connu une évolution de 0,61 % l'an dans le même laps de temps (soit 7,91 % entre 2010 et 2023). Quant à la Région wallonne, celle-ci a connu une progression annuelle de 0,40 % (5,24 % sur 13 ans).

La Province du Hainaut est donc clairement à la traine.

Mais la situation est meilleure à Ath, où on peut constater une croissance qui s'approche de celle relevée au niveau du Royaume.

En effet, pendant cette même période, Ath a enregistré une évolution démographique de 6,58 % (soit 0,53 % l'an) ! En l'espace de 13 ans à peine, la ville a gagné plus de 1.900 nouveaux habitants, ce qui est important en milieu semi-rural. Cette progression à elle seule explique déjà le souhait de Colruyt Group de renforcer son offre commerciale dans l'entité.

Ath affiche donc une bonne santé démographique dans un contexte général favorable, les communes voisines de Brugelette ou de Frasnes-lez-Anvaing connaissant des taux de croissance s'inscrivant dans la moyenne nationale.

L'environnement très agréable et verdoyant de la commune attire de nombreux nouveaux habitants.

L'autoroute E429/A8 facilite l'accès à la commune où on trouve encore des biens immobiliers à prix décents, contrairement au Brabant wallon où il est devenu excessivement onéreux de se loger.

La raréfaction des terrains disponibles en Brabant wallon et leurs prix devenus exorbitants ont fait propager le phénomène d'élargissement de la banlieue bruxelloise vers d'autres provinces, en s'éloignant toujours davantage de la capitale.

Il s'agit d'un véritable phénomène qui perdure depuis une cinquantaine d'années dû à l'explosion démographique et immobilière de la Capitale qui, loin de s'essouffler, s'est propagé vers les provinces de Namur (Gembloux, Éghezée, La Bruyère...), de Liège (Lincent, Hannut, Wasseiges,...), ou encore du Hainaut (Enghien, Pont-à-Celles, Les Bons-Villers,...et à présent la Wallonie picarde) et s'éloigne donc de la Capitale, en étendant sans cesse plus loin la zone résidentielle des migrants alternants.

Il en va de même pour Ath et sa sous-région qui ne se trouve qu'à une quarantaine de minutes de la Capitale et où il fait bon vivre et qui connaît une croissance démographique très nette.

D'autres communes hennuyères profitent davantage de l'exode depuis la capitale et de la proximité avec le Brabant wallon (Soignies, Braine-le-Comte, Enghien). Mais il est fort probable que la tendance se propage

vers Ath, qui n'est toujours qu'à 3/4 d'heure de Bruxelles et où les prix de l'immobilier sont (encore) abordables.

Le projet s'inscrit donc dans un contexte démographique nettement favorable au sein d'une région en pleine évolution : de nombreux habitants de la périphérie de Bruxelles et de Flandre (où les prix de l'immobilier sont également devenus impayables) découvrent massivement cette agréable région.

Cette croissance démographique devrait d'ailleurs se confirmer, voire s'amplifier, même si tous les moyens mis en œuvre pour faire revenir des habitants au cœur des grandes villes semblent séduire timidement.

Ath est une petite ville en zone semi-rurale où il fait bon vivre : ces indicateurs locaux et régionaux sont de bon augure pour l'évolution de la commune.

Dès lors, l'idée de créer du commerce "essentiel" pouvant desservir un vaste hinterland contenu entre Tournai/Mons/Ronse/Lessines/Leuze-en-Hainaut, dont la population ne cesse de croître, est pleinement d'actualité et clairement opportune.

Compléter ou moderniser l'offre commerciale de la ville ne peut que contribuer à augmenter son attractivité et y maintenir le pouvoir d'achat (qui, en termes hennuyers, est élevé). Y attirer de nouveaux habitants est une démarche positive, mais faut-il encore pouvoir retenir ces habitants dans l'entité pour tous leurs achats.

C'est dans cette optique que le projet vise à renforcer l'équipement commercial alimentaire de la ville.

Le potentiel actuel (et futur) est amplement suffisant pour que l'opération visée par Colruyt puisse se réaliser sans bouleverser l'appareil commercial du bassin de consommation d'Ath.

Le solide appareil commercial d'Ath mérite une autonomie totale qui implique et justifie qu'il soit complet et qu'il évolue au fil du temps.

Ce projet est étudié sur base tout à fait empirique dans le chef de Colruyt Group, le distributeur exploitant un magasin depuis 1974 dans le centre de la ville et le groupe connaissant particulièrement bien la région au travers de ses activités commerciales et logistiques.

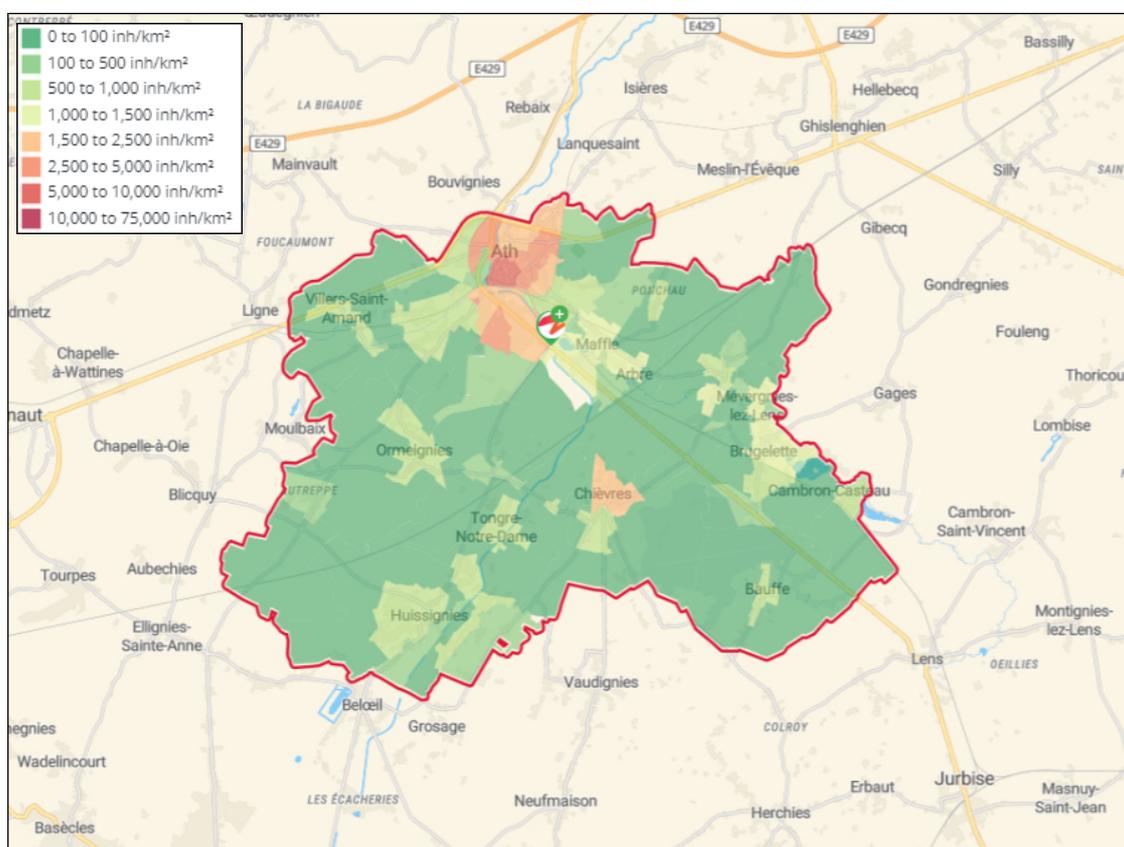
Colruyt Group ressent en tout cas les mouvements positifs qui créeront une synergie entre l'évolution générale de la région et l'amélioration de son maillage local qui y contribuerait ! Grâce aux relevés de la carte Xtra, le groupe est parfaitement en mesure d'évaluer les besoins de la population n'importe où dans le Royaume. La nécessité d'une 2^{ème} implantation à Ath et plus particulièrement à Maffle a été clairement démontrée par ces relevés.

En tout état de cause, le potentiel de ce vaste bassin de vie y est effectivement plus que favorable et suffisant pour rentabiliser l'investissement projeté.

Tableau de l'évolution de la population :

Population résidente de droit au 1er janvier, par année						Δ 2010-2023	% 2010-2023	% par an
ENTITE	1990	2000	2010	2020	2023			
Belgique	9.947.782	10.239.085	10.839.905	11.492.641	11.697.557	+ 857.652	+ 7,91%	+ 0,61%
Région de Bruxelles-Capitale	964.385	959.318	1.089.538	1.218.255	1.241.175	+ 151.637	+ 13,92%	+ 1,07%
Région flamande	5.739.736	5.940.251	6.251.983	6.629.143	6.774.807	+ 522.824	+ 8,36%	+ 0,64%
Région wallonne	3.243.661	3.339.516	3.498.384	3.645.243	3.681.575	+ 183.191	+ 5,24%	+ 0,40%
Province du Hainaut	1.278.039	1.279.467	1.309.880	1.346.840	1.356.895	+ 47.015	+ 3,59%	+ 0,28%
Arrondissement d'Ath	109.160	114.597	122.915	128.468	130.158	+ 7.243	+ 5,89%	+ 0,45%
Ath	23.849	25.430	28.026	29.494	29.946	+ 1.920	+ 6,85%	+ 0,53%
Beloeil	13.177	13.226	13.655	14.060	14.289	+ 634	+ 4,64%	+ 0,36%
Bernissart	11.517	11.433	11.669	11.852	11.932	+ 263	+ 2,25%	+ 0,17%
Brugelle	3.208	3.344	3.430	3.724	3.823	+ 393	+ 11,46%	+ 0,88%
Chièvres	5.871	6.006	6.566	6.925	7.045	+ 479	+ 7,30%	+ 0,56%
Ellezelles	5.408	5.580	5.876	5.992	5.969	+ 93	+ 1,58%	+ 0,12%
Enghien	10.160	10.863	12.688	14.061	14.347	+ 1.659	+ 13,08%	+ 1,01%
Flobecq	2.964	3.194	3.316	3.433	3.422	+ 106	+ 3,20%	+ 0,25%
Frasnes-lez-Anvaing	10.708	10.872	11.214	11.833	12.100	+ 886	+ 7,90%	+ 0,61%
Lessines	15.948	17.178	18.346	18.746	18.865	+ 519	+ 2,83%	+ 0,22%
Silly	6.350	7.471	8.129	8.348	8.420	+ 291	+ 3,58%	+ 0,28%

Précision : les communes de Lessines, de Silly et d'Enghien ne font partie de l'arrondissement d'Ath que depuis le 01/01/2019 (Décret du 25/01/2018 modifiant des articles relatifs au code de la démocratie locale et de la décentralisation de la Région wallonne). Avant ce transfert, ces communes appartenaient à l'arrondissement de Soignies. Afin de faire apparaître un taux de progression démographique cohérent et pertinent pour l'arrondissement d'Ath, ces communes ont été rajoutées dans le tableau ci-dessus pour les années antérieures à ce transfert. En réalité, l'arrondissement d'Ath n'a longtemps compté qu'entre 70.000 et 85.000 habitants avant l'intégration de ces 3 communes.

Densité de population courbe isochrone voiture 10 minutes (source Retail Sonar) :

Les revenus :

Parmi les différents critères socio-économiques, le revenu constitue une variable essentielle car il reflète la situation que les individus occupent au sein des rapports de production et de la division sociale du travail, tout en mesurant, de manière relative, leur pouvoir d'achat.

Les "Statistiques fiscales des revenus - Exercice 2022 - Revenus 2021" publiées par Statbel et reprises par le S.P.F. Economie, P.M.E., Classes moyennes et Énergie font état des revenus moyens suivants :

Revenus fiscaux : Exercice 2022, Revenus 2021 (montants en euros) <i>Source: Statbel</i>			
Entités administratives	Valeurs moyennes		
	Revenu moyen par déclaration	Revenu médian par déclaration	Revenu moyen par habitant
Belgique	36.066	26.917	20.357
Région flamande	38.232	28.909	21.776
Région wallonne	33.602	25.193	19.192
Communauté germanophone	36.086	27.332	19.985
Région de Bruxelles-Capitale	31.137	21.870	16.068
Province du Hainaut	30.910	23.843	17.713
Arrondissement d'Ath	34.594	26.330	20.108
Ath	34.311	26.149	20.669
Beloil	32.372	25.825	18.838
Bernissart	31.676	24.667	18.613
Brugellette	33.866	26.576	18.547
Chièvres	35.315	27.872	19.583
Ellezelles	35.983	27.692	20.837
Enghien	38.108	26.958	21.650
Flobecq	35.150	26.776	21.184
Frasnes-lez-Anvaing	35.708	27.506	20.356
Lessines	32.055	24.845	18.603
Silly	40.493	30.245	22.968
Arrondissement de Charleroi	28.752	22.616	16.319
Arrondissement de Mons	30.469	23.330	17.419
Arrondissement de Soignies	34.399	26.018	19.390
Arrondissement de Thuin	32.807	25.147	19.095
Arrondissement de Tournai-Mouscron	31.427	24.432	18.157
Arrondissement de La Louvière	29.633	23.024	17.100

"En Wallonie, les niveaux de revenu sont particulièrement faibles à la fois dans les agglomérations du sillon de vieille industrialisation, dans les bassins méridionaux de recrutement de main d'œuvre de ces agglomérations et enfin dans la vallée de la Meuse en amont de Dinant et dans la vallée de la Semois. La situation est moins défavorable dans les communes rurales du centre de l'Ardenne comme du Hainaut occidental." (CRISP 2012, Courrier Hebdomadaire, La démographie des communes belges de 1980 à 2010).

On peut observer que les revenus moyens des habitants de l'arrondissement d'Ath sont légèrement inférieurs à la moyenne nationale mais ils dépassent nettement la moyenne régionale wallonne.

Le Hainaut est la province où les revenus moyens par habitant comptent parmi les moins élevés du pays, exception faite de Bruxelles.

Province	Revenu moyen par habitant (en euros)
Province du Brabant flamand	23.527
Province du Brabant wallon	23.442
Province de Flandre orientale	22.073
Province de Flandre occidentale	21.325
Province d'Anvers	21.270
Province de Limbourg	20.633
Province de Luxembourg	20.004
Province de Namur	19.867
Province de Liège	18.906
Province de Hainaut	17.713
Région de Bruxelles-Capitale	16.068
Moyenne nationale	20.357

Mais plus localement, on constate que les revenus moyens des habitants d'Ath dépassent la moyenne régionale, la moyenne provinciale et la moyenne au niveau de l'arrondissement. Ils s'approchent de la moyenne nationale.

Colruyt Maffle (Ath)	Courbe isochrone voiture 0-05 min.	Courbe isochrone voiture 05-10 min.	Courbe isochrone vélo 0-10 min.
Index de prospérité (BEL 100%)	93,20%	92,30%	91,50%

Ces revenus sont l'apanage d'une population active et bâtitrice qui engendre la croissance démographique constatée et qui est le fruit d'une migration mais aussi un solde naturel positif.

La région est de plus en plus prisée par des navetteurs bruxellois pour qui le Brabant wallon est devenu impayable. La région est agréable et son accessibilité est remarquable grâce à la E429/A8.

Il en va de même pour des personnes issues de Flandre qui trouvent à Ath des biens immobiliers moins chers qu'en Flandre.

Ces phénomènes ont indubitablement une influence sur l'indice de prospérité dans l'aire de marché.

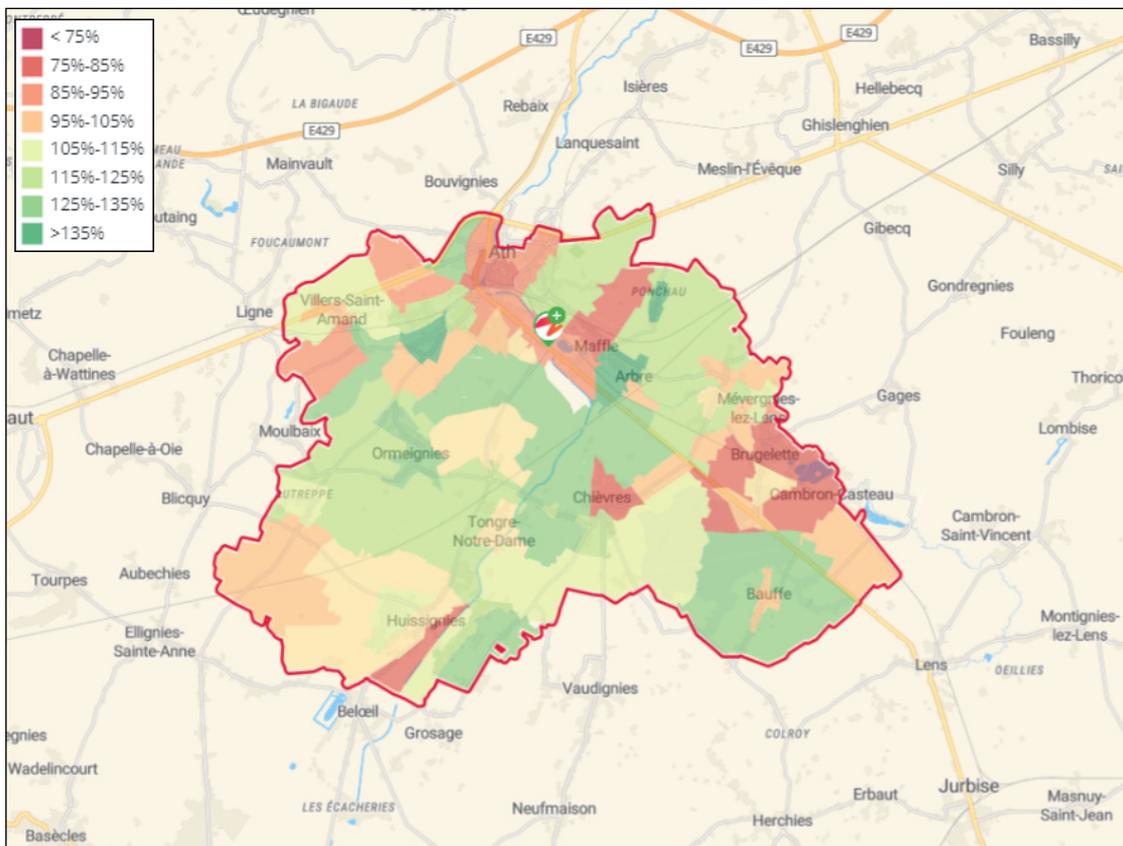
Cette situation financière positive a toutefois moins d'influence que par le passé sur le fonctionnement du commerce de détail courant. Désormais, la guerre des prix et la dualisation des achats qui s'est généralisée ont pour conséquence que chacun, dans tous les types d'environnement socio-économique, est aujourd'hui attentif aux prix pratiqués dans le commerce. Il n'en va pas autrement dans un environnement tel que celui d'Ath où les revenus disponibles sont plus élevés qu'ailleurs dans le Hainaut.

De plus en plus, le consommateur panache ces achats dans plusieurs commerces afin de profiter de meilleurs prix et d'une offre plus variée.

Malgré cela, ces revenus élevés, couplés à la qualité de l'emplacement, constituent évidemment un gage de succès pour la modernisation d'un commerce de détail.

Il faut également tenir compte de l'expérience de Colruyt Group à Ath depuis 1974. Colruyt connaît le potentiel qu'offre l'aire de marché et ne se lancerait pas dans un projet de 2^{ème} magasin si ce potentiel était insuffisant.

Index de prospérité courbe isochrone voiture 10 minutes (source Retail Sonar) - Belgique = 100% :



6.1.1. FAVORISER LA MIXITÉ COMMERCIALE

Ce critère vise à mesurer et à assurer une mixité d'offre commerciale via un libre accès au marché, dans l'intérêt du consommateur.

La présente demande porte sur l'installation à Maffle d'un supermarché de type discount traditionnel (Colruyt en étant le pionnier en Belgique), type de commerce déployé dans toutes les entités d'une certaine importance, l'aire de marché qui a été calculée étant suffisamment dense pour en absorber l'arrivée.

Généralement, le consommateur est choyé pour ce type d'achat qu'il réalise continuellement, la grande distribution alimentaire étant particulièrement bien développée en Belgique.

L'appareil commercial d'Ath se positionne comme un pôle propre, supra-local (avec une tendance subrégionale) dans son hinterland contenu entre les pôles de Tournai et Mons principalement.

En toute logique, compte tenu de sa démographie et de son attractivité commerciale, de nombreuses grandes surfaces représentent la grande distribution à Ath, où on y recense la présence de bon nombre de distributeurs actifs en Belgique, certainement dans l'alimentaire (une des particularités d'Ath étant d'héberger sur son sol chacun des distributeurs alimentaires actifs en Wallonie, dont Colruyt).

La présente demande porte sur l'installation d'une 2^{ème} succursale Colruyt à Ath, plus précisément à Maffle, le long de la N56 (chaussée reliant Ath à Mons).

À Ath, Colruyt Group prévoit l'installation d'un supermarché Colruyt de ("seulement") 1.509 m² S.C.N. dans la section de Maffle en configuration solitaire.

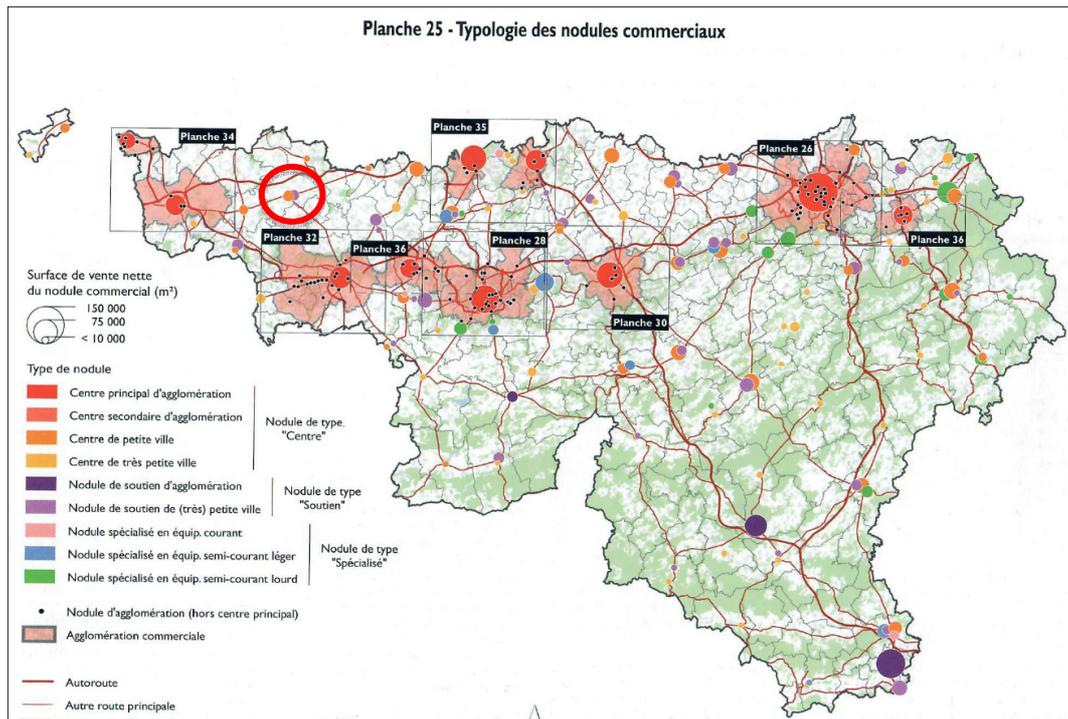
Colruyt Group est devenu un acteur économique et social de premier rang en Wallonie picarde (centrales de distribution à Ghislenghien et Ollignies) et est dès lors bien conscient du potentiel qu'offre la région. Il est donc logique que le groupe souhaite y renforcer sa présence, au profit du consommateur et de la mixité commerciale.

En plus de la progression démographique constatée sur les dernières décennies, cette région se porte bien. Toutes les conditions sont réunies pour y trouver une concentration élevée de maisons individuelles et de plus en plus d'appartements. Tous ces ménages doivent pouvoir compter sur une offre commerciale complète, diverse et moderne sur place ou à proximité directe de leur lieu de résidence.

Diversifier et/ou consolider l'équipement commercial existant est opportun dans ce contexte favorable.

Pour cette 2^{ème} succursale Colruyt à Ath, c'est l'enseigne phare du groupe, Colruyt, qui a été retenue par le Groupe (qui exploite également OKay, Bio-Planet et Spar), mais sur une surface modérée.

La grande distribution est principalement installée le long de la Chaussée de Bruxelles (Match, Colruyt, Delhaize, ALDI) et le long de la Chaussée de Mons (Carrefour Market, Intermarché, LIDL).

Extrait de la Planche 25 - Typologie des nodules commerciaux (Atlas du Commerce en Wallonie) :

Les outils planologiques (S.R.D.C., Atlas du Commerce, Logic) n'identifient que 2 nodules commerciaux proprement dits à Ath :

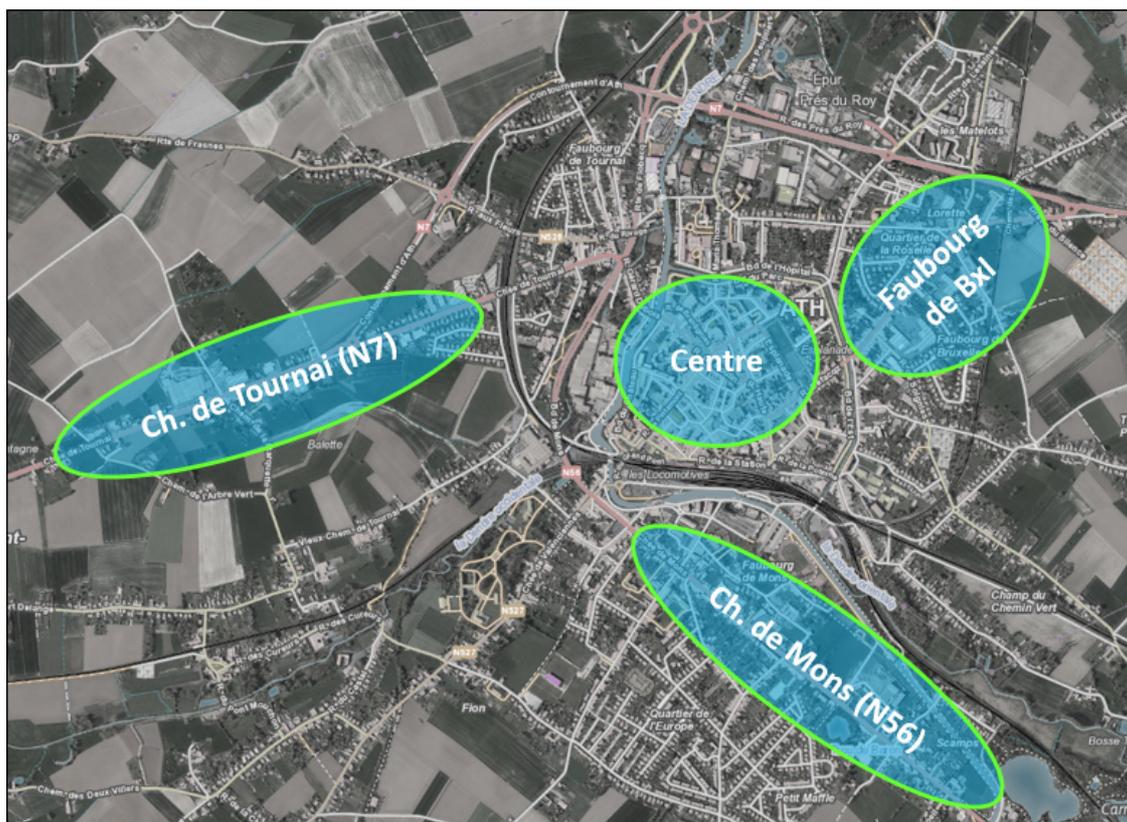
- 1) Le centre-ville ("centre de petite ville") ;
- 2) Le Faubourg de Bruxelles ("nodule de soutien de petite ville").

Ces outils n'identifient aucun nodule le long de la Chaussée de Mons (N56) ni même le long de la Chaussée de Tournai (N7).

Le projet est donc réputé se trouver en dehors de tout nodule commercial. Or, on peut clairement identifier cette polarité commerciale au sud de la ville, principalement animée par LIDL, Intermarché, Carrefour Market et Trafic ; en ajoutant une succursale Colruyt à ces 4 grands magasins, on peut supposer la reconnaissance prochaine d'un nodule commercial en bordure de cette N56.

Une offre commerciale complète et surtout qualitative dans chacun des 3 courants d'achat est opportune, pouvant ainsi remplir un rôle d'approvisionnement de proximité fortement apprécié par la population de toute une région.

En réalité, on peut identifier 4 concentrations commerciales à Ath :



Ath est éloignée des pôles commerciaux plus importants que sont Tournai et Mons-Borinage. Il est dès lors impératif pour ce type d'entité de disposer d'un appareil commercial autonome dans chacun des courants d'achat. C'est clairement le cas.

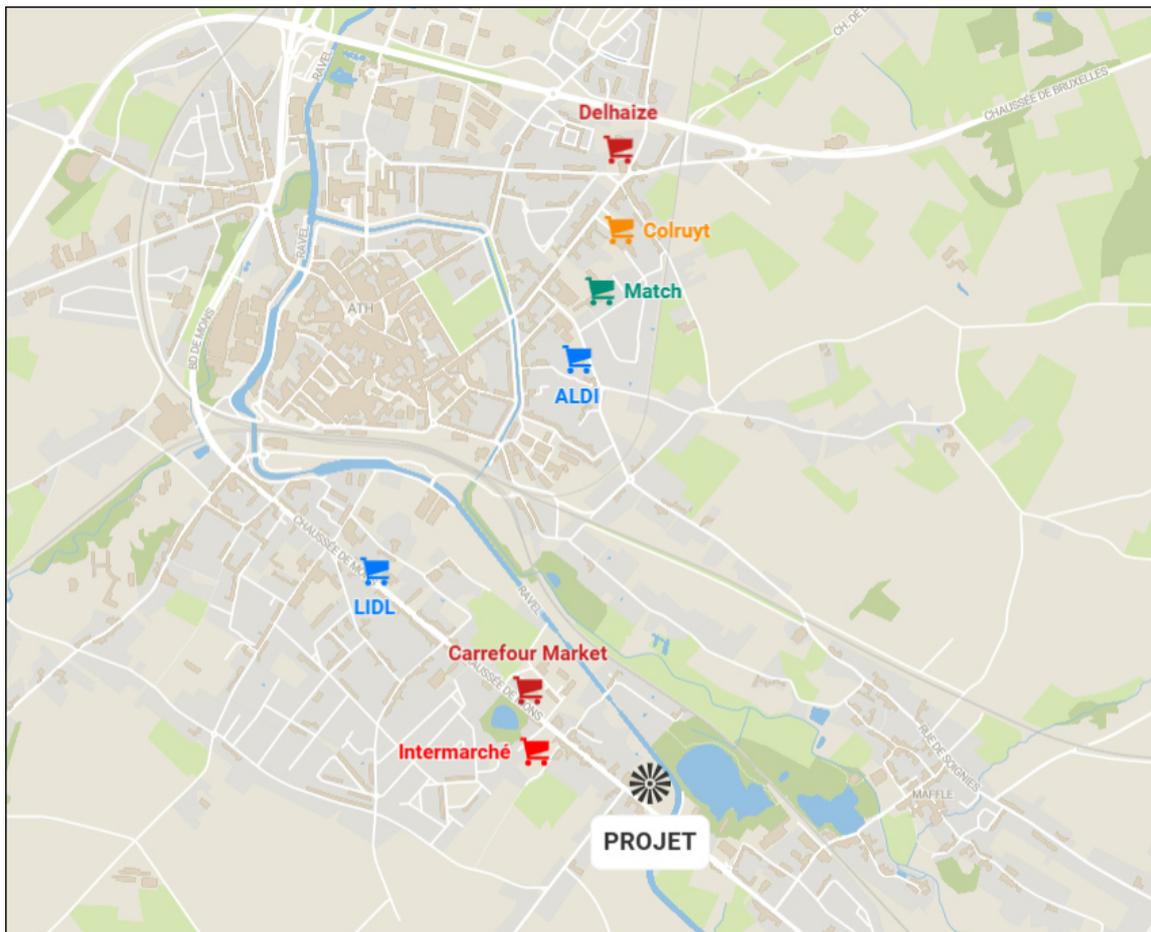
L'Atlas du commerce confirme cette particularité d'Ath : *"La distance parcourue est également induite par la couverture non homogène du territoire en équipement commercial et peut donc varier en fonction du lieu de résidence des consommateurs wallon. D'autres communes présentent des faibles distances de déplacement de manière isolée, indiquant une attractivité suffisante pour éviter le déplacement de leurs habitants vers d'autres polarités : Ath, Spa, Malmedy, Beauraing ou encore Ciney"*.

Il s'agit d'une ville de près de 30.000 habitants dont la progression démographique est linéaire et, sans qu'il s'agisse de vouloir concurrencer des pôles dont l'attractivité est régionale, ces nombreux habitants doivent pouvoir disposer d'une offre commerciale digne de ce nom dans chaque courant d'achat et dans de nombreuses typologies commerciales (alimentation, bricolage, soins de santé, habillement, équipement de la maison, ...).

On constate souvent la présence de plusieurs filiales d'un même distributeur dans des villes de cette taille.

Ce n'est manifestement le cas d'aucun distributeur à Ath (sauf d'Intermarché si on tient compte de l'Intermarché de Ghislenghien, qui fut ouvert sous enseigne Carrefour by Mestdagh en 2018).

Offre commerciale alimentaire grande distribution à Ath (S.C.N. >400 m²) :



Localement, c.à.d. lorsqu'on se penche sur l'appareil commercial de la N56, on peut affirmer que la différence sensible entre les concepts déjà présents (LIDL, Intermarché, Carrefour Market) et celui de Colruyt est garante d'une bonne mixité commerciale au profit du consommateur.

Le site pressenti se trouve le long de la Chaussée de Mons (N56), à l'entrée de la ville.

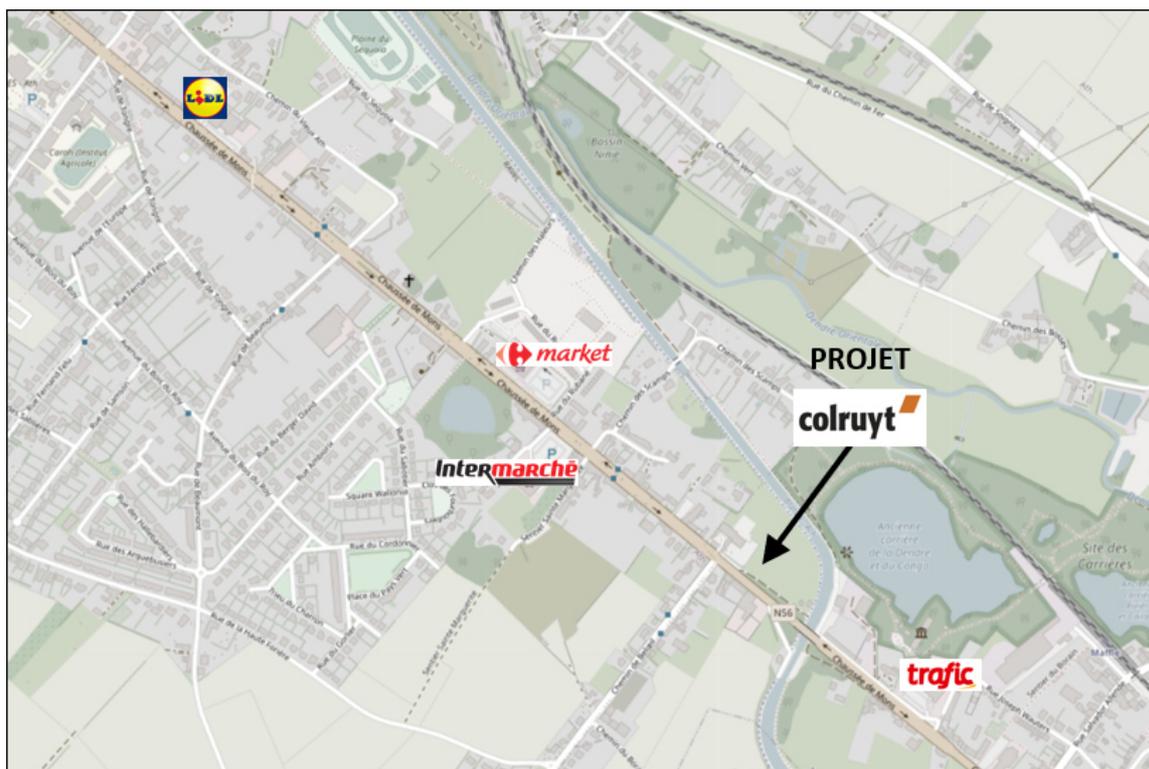
On peut en tous cas affirmer que ce supermarché se trouvera dans le prolongement du petit noyau commercial de la Chaussée de Mons.

Le rôle de ce 2^{ème} supermarché Colruyt à Ath sera d'assurer une offre locale et légèrement supra-locale en alimentation générale aux meilleurs prix à toute la partie méridionale de la ville et à une partie de l'hinterland entre Mons et Ath.

Colruyt apportera de la variété dans l'appareil commercial local, en proposant notamment la dualité marques propres et marques nationales, à des prix hyper concurrentiels.

Par ce projet, la mixité de l'offre alimentaire s'en trouverait fondamentalement modifiée mais surtout nettement améliorée.

Le projet Colruyt renforcerait le maillage de l'enseigne et modérément l'attractivité de la section de Maffle, sans bouleverser l'équilibre en place.

Offre commerciale grande distribution Chaussée de Mons :

Le marché alimentaire à Ath n'a quasi pas évolué depuis une vingtaine d'années. Hormis le nouvel Intermarché de Ghislenghien (ouvert en 2018 sous enseigne Carrefour Market by Mestdagh), le dernier acteur de la grande distribution alimentaire à s'être installé à Ath est LIDL, en 2003. Le paysage est donc quasi statique depuis 20 ans.

Enseigne:	Concept:	SCN approx.:	Ouverture:
Delhaize	Généraliste franchisé	2.044 m ²	1972
Colruyt	Discount traditionnel intégré	2.315 m ²	1974
Match	Généraliste intégré	1.950 m ²	1973
ALDI	Hard discount intégré	1.200 m ²	1992
LIDL	Smart discount intégré	400 m ²	2003
Carrefour <u>Market</u>	Généraliste franchisé	1.300 m ²	1984
Intermarché (Ath)	Généraliste franchisé	1.426 m ²	2004
Intermarché (Ghis.)	Généraliste franchisé	1.525 m ²	2018
Colruyt	Discount traditionnel intégré	1.504 m ²	?

À une échelle plus globale, l'amélioration et la création de commerces doivent également contribuer au maintien d'une attractivité commerciale locale (qui passe par une bonne mixité e.a.) afin de rester compétitifs face à des développements commerciaux plus éloignés mais de plus grande envergure.

Il en découle que le projet répond clairement à un des objectifs poursuivis, dans l'intérêt du consommateur, notamment de *"favoriser l'accès au marché à de nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée et ce parmi les différents types d'achat (courant/semi-courant léger, semi-courant lourd)"* (cfr. le décret du 05/02/15, l'arrêté du Gouvernement wallon du 02/04/15 précisant les critères à prendre en considération lors de l'examen des projets d'implantation commerciale et le Vademecum édité par le SPW Economie). Le projet s'inscrit parfaitement dans ces objectifs, celui-ci ayant attiré à l'amélioration de l'offre en achats courants.

Colruyt Group est le 1^{er} groupe de distribution alimentaire en Belgique lorsqu'il s'agit de parts de marché. Il est donc légitime que la société (belge) souhaite améliorer sa couverture dans cette ville de presque 30.000 habitants.

L'objectif est de consolider l'offre en achats courants, ni plus ni moins.

Plus on modernisera l'appareil commercial, moins les habitants iront ailleurs. Le projet n'a pas pour vocation d'attirer une nouvelle clientèle (énormément d'Athois se rendent déjà à fréquence variable chez Colruyt) mais uniquement de permettre à la population locale pour qui l'accès au Colruyt du centre-ville est trop contraignante de pouvoir quand-même se fournir chez Colruyt.

L'arrivée de Colruyt à Maffle apporterait sans aucun doute un complément de choix adéquat mais permettrait également de contribuer de manière positive au rayonnement d'une porte d'entrée de la ville dont la vocation commerciale est indéniable.

En conclusion, ce 1^{er} sous-critère est rencontré.

6.1.2. ÉVITER LE RISQUE DE RUPTURE D'APPROVISIONNEMENT DE PROXIMITÉ

Le 2^{ème} sous-critère qui vient préciser la protection du consommateur est celui qui vise à éviter les situations commerciales extrêmes de sur ou sous-offre commerciale, dans l'optique d'une offre de proximité suffisante (aspect déjà partiellement traité dans le cadre de l'analyse du 1^{er} sous-critère).

Le projet s'inscrit dans un contexte adéquat, en termes géographique et commercial, puisque sa réalisation permettrait de renforcer et de diversifier l'équipement courant de proximité de l'entité et plus particulièrement celui du sud d'Ath. Plus singulièrement, il a pour vocation de renforcer la couverture de Colruyt Group dans le bassin de consommation d'Ath.

Le rayonnement commercial d'Ath est d'ordre supra local et globalement (c.à.d. les 3 courants d'achat confondus) l'offre en place est proportionnée au nombre d'habitants de sa zone d'attraction comme au nombre important de ses visiteurs (importante clientèle de passage ou de "crochet").

Colruyt veut améliorer le service qu'il propose aux nombreux consommateurs du bassin de Ath : tant ceux qui fréquentent ou habitent le centre (en délestant quelque peu le magasin historique du centre-ville lequel arrive à saturation) que la population habitant dans les nombreux villages qui gravitent autour du centre en s'installant également à Maffle.

Ce nouveau supermarché aura donc une vocation supra-locale assumée tandis que celui du centre-ville devrait davantage se concentrer sur sa zone primaire.

Ath compte 1.920 habitants de plus qu'il y a 13 ans ! À l'échelle de l'arrondissement, ce sont 7.243 nouveaux habitants supplémentaires que compte la région en 13 ans à peine. Le projet permettra donc de repropotionner l'offre alimentaire en place au nombre d'habitants de la zone d'attraction d'Ath comme au nombre important de ses visiteurs.

Pour certains assortiments, le consommateur se déplace jusqu'à Tournai, Soignies ou Mons, comme pour l'ameublement ou pour des concepts spécifiques (certaines marques de mode par exemple).

Mais lorsqu'il s'agit de se fournir en produits courants (c.à.d. en denrées quotidiennes), il est évident que le consommateur préfère pouvoir s'approvisionner à proximité de son lieu de résidence. À Maffle, Colruyt exercerait un rôle de proximité essentiel pour la population nombreuse et croissante d'Ath et plus particulièrement pour les personnes pour qui l'accès au centre-ville est fastidieux.

Il ne s'agit certainement pas de déforcer le centre-ville, bien au contraire ; le projet permettra de soulager le centre-ville d'un trafic dont le centre pourrait bien se passer, c.à.d. du trafic des milliers d'automobilistes fréquentant des supermarchés pour leurs courses quotidiennes, au détriment des visiteurs qui fréquentent la ville pour sa fonction primaire (services à la population, tourisme, commerce d'agrément "window shopping", ...).

Un automobiliste qui pénètre dans le centre-ville pour y fréquenter un supermarché (Colruyt, Delhaize, Match, ALDI) et qui en repart aussi tôt lorsque ses courses sont faites n'apporte pas de réelle plus-value à ce centre-ville dont il contribue à l'encombrement. C'est ce consommateur là que Colruyt compte accueillir à Maffle, toujours dans un esprit de proximité. À Maffle, Colruyt sera très facilement accessible, tous moyens de transport confondus (voiture, marche, vélo), pour les nombreux habitants de la périphérie athoise et plus particulièrement ceux issus des nouveaux quartiers situés entre le projet et la gare d'Ath.

L'aire d'influence d'Ath doit donc être autosuffisante dans cet équipement précis, ce qui permet à la population locale de disposer d'une offre complète et accessible à distance raisonnable de son lieu de résidence.

Le renforcement de Colruyt à Ath ne risque pas d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité pour le consommateur, bien au contraire, cette opération ne ferait que renforcer l'offre commerciale courante d'une ville en progression constante.

L'installation de ce nouveau magasin alimentaire s'inscrit dans un esprit de proximité, en permettant aux habitants de pouvoir se fournir sur place dans tous les secteurs de base du commerce de détail courant.

Cette complémentarité répond clairement à l'exigence de proximité.

En plus de cet aspect de proximité, le projet s'inscrit également dans un esprit de complémentarité. Colruyt, avec son concept commercial bien spécifique et unique, viendra compléter l'offre existante de la polarité commerciale constatée en bordure de la N56 (LIDL, Intermarché, Carrefour Market, Trafic).

À Ath, de nombreuses personnes sont adeptes du concept Colruyt, comme dans bon nombre de communes du Hainaut occidental, la présence de plateformes logistiques à Ghislenghien et Ollignies n'y étant pas étrangère.

La localisation précise du projet témoigne immédiatement de sa vocation de proximité. Le projet se trouve en bordure du centre de la ville ... mais parfaitement accessible depuis les nombreux villages qui font partie de l'entité. De plus, il se trouve le long d'un axe structurant qui assure l'accès principal à la ville depuis le sud.

L'accessibilité est donc garantie.

Pour le citoyen, la proximité de l'équipement en achats courants est vitale, bien plus encore que pour les 2 autres courants d'achat.

L'installation d'un nouveau supermarché, dont les prix les plus bas font partie de l'ADN, est dès lors tout à fait opportune et ne pourrait causer de déséquilibre.

Au niveau de l'appareil commercial en général, Colruyt apportera de la variété en proposant notamment la dualité marques propres et marques nationales, tout en assurant la proximité de l'offre alimentaire. Cette amélioration de l'offre de proximité répond à un besoin et offre une facilité pour la population de disposer d'une large gamme de denrées alimentaires et de produits ménagers sans devoir se rendre jusqu'aux pôles commerciaux situés aux limites de son aire de marché voire au-delà de ses frontières.

Dans le chef du consommateur, il est naturel et écologiquement bon qu'il dispose d'une offre de proximité pour les achats alimentaires et ménagers quotidiens (de type "courant"). Pour le citoyen, la proximité de l'équipement en achats courants est de première importance, bien plus que pour les 2 autres courants d'achat.

Une offre commerciale complète et surtout qualitative dans le courant d'achat principal (alimentaire) est indispensable pour ainsi remplir un rôle d'approvisionnement de proximité fortement apprécié par la population de toute une région.

Selon le S.R.D.C., l'Atlas du Commerce en Wallonie et Logic, Ath constitue un bassin de consommation autonome pour l'équipement courant.

Ces divers outils de régulation dressent des contours parfois différents pour les bassins de consommation.

Quoi qu'il en soit, ils retiennent chacun Ath comme épice centre d'un bassin de consommation éponyme.

Extrait de la base de données de Logic - Synthèse de l'offre commerciale dans le bassin de consommation d'Ath pour chaque courant d'achat :

Bassin de consommation				
	Nom	Nombre de communes	Population	Offre commerciale (m ²)
› Courant:	Ath	6	71793	22843
› Semi-courant léger:	Ath	7	75228	21686
› Semi-courant lourd:	Ath	8	81232	38195

Bassin de consommation courant de ATH
• 71793 habitants
• Densité : 182 hab/km ²
• 24432 m ² d'équipement spécialisé en courant
• 6 communes

L'Atlas du commerce en Wallonie précise : "Qu'ils soient peuplés ou non, les bassins de consommation en achats courants présentent des taux d'équipement relativement proches de la moyenne wallonne (33,9 m²/100 hab.), ce qui confirme les deux caractéristiques fondamentales de ce type d'achat : la proximité et la bonne couverture de l'offre. En majorité, ceux-ci varient entre 29 et 37 m²/100 hab. avec des extrêmes observés les bassins ruraux reculés où le taux d'équipement est très influencé par quelques investissements privés risqués."

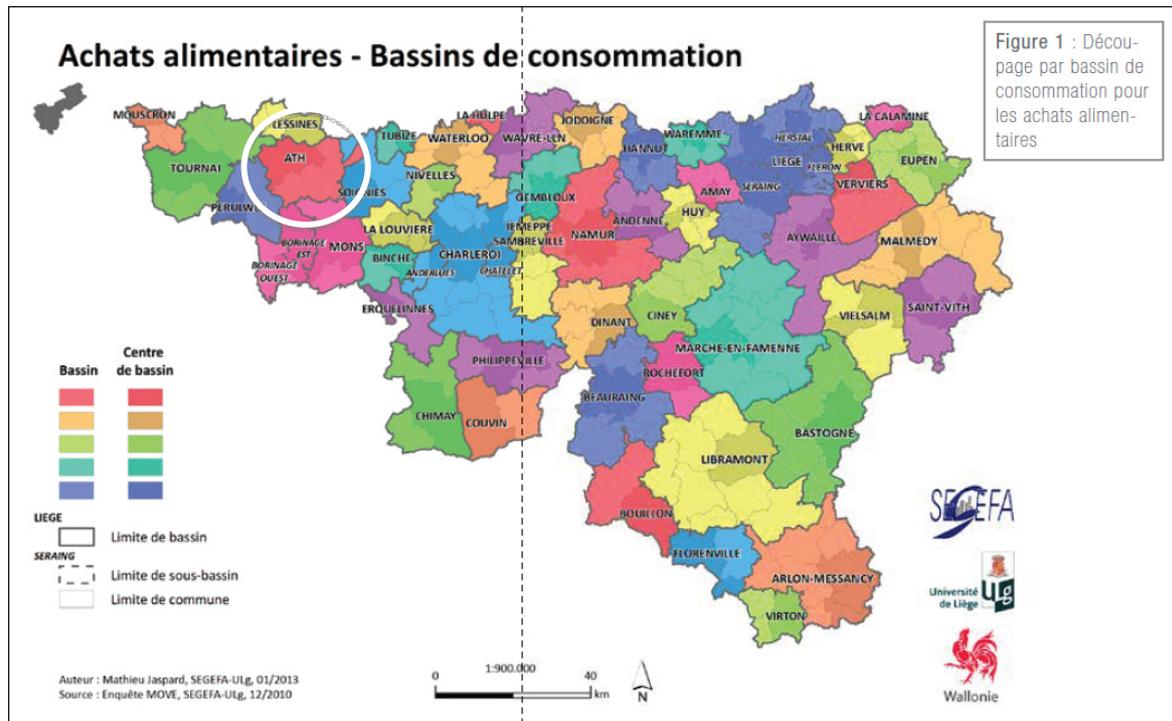
Extrait de l'Annexe 1 de l'Atlas du Commerce - Valeurs synthétiques de bassins de consommation :

Bassins de consommation - Achats courants (1)						Bassins de consommation - Achats courants (2)					
Nom	Offre (m ²)	Population	Taux d'équipement (m ² /100 hab.)	Équivalents-clients	Évasion hors Wallonie (%)	Nom	Offre (m ²)	Population	Taux d'équipement (m ² /100 hab.)	Équivalents-clients	Évasion hors Wallonie (%)
Amay	11 100	35 873	31,0	30 626	0,1	La Hulpe	10 300	29 153	35,2	30 033	1,6
Anderne	12 400	41 500	29,9	34 531	0,3	La Louvière	46 100	141 755	32,5	152 412	1,1
Arlon - Messancy	30 200	83 079	36,3	75 248	13,4	Lessines	7 500	27 538	27,3	20 485	18,5
Ath	12 100	50 365	24,0	47 157	4,0	Libramont	19 700	47 564	41,4	46 403	2,6
Aywaille	17 200	45 164	38,0	34 142	0,9	Liège	218 100	602 020	36,2	632 421	0,5
Bastogne	9 900	32 626	30,3	31 528	4,4	Malmedy	18 000	39 743	45,2	43 551	3,7
Beauraing	7 000	22 107	31,9	19 388	9,7	Marche-en-Famenne	18 600	55 803	33,3	54 466	0,4
Binche	9 700	40 376	24,1	32 041	2,5	Mons	86 400	247 687	34,9	259 758	2,6
Bouillon	5 600	11 408	49,2	9 928	9,0	Mouscron	23 900	70 161	34,1	51 150	16,7
Charleroi	175 500	460 200	38,1	450 324	0,9	Namur	50 400	165 501	30,5	167 930	0,4
Chimay	4 900	23 566	20,7	17 661	8,6	Nivelles	11 800	36 763	32,2	43 466	0,7
Ciney	9 500	31 771	29,9	30 083	0,5	Péruwelz	15 500	55 724	27,8	43 645	7,7
Couvin	7 000	19 371	36,2	14 210	14,5	Philippeville	4 900	16 496	29,5	12 853	9,7
Dinant	11 000	37 820	29,0	26 393	8,0	Rochefort	4 900	14 698	33,6	16 531	0,0
Erquelinnes	6 700	20 808	32,3	18 771	6,6	Saint-Vith	5 000	18 697	26,7	12 532	13,5
Eupen	17 900	53 970	33,1	48 625	7,9	Soignies	23 600	70 403	33,5	57 704	3,5
Florenville	5 300	10 598	50,2	9 346	5,3	Tournai	30 700	109 790	28,0	102 738	13,1
Gemboux	16 100	44 453	36,2	46 225	0,8	Tubize	9 600	34 034	28,3	28 882	14,2
Hannut	10 700	29 730	35,9	32 498	0,9	Verviers	32 300	110 477	29,2	112 169	1,1
Herve	9 800	26 591	36,7	21 737	0,3	Vielsalm	4 700	15 857	29,5	9 045	23,4
Huy	16 800	42 977	39,1	47 939	0,2	Virton	4 900	16 210	29,9	14 857	11,3
Jemeppe - Sambreville	23 600	68 061	34,7	69 387	1,9	Waremme	10 200	32 673	31,4	25 618	0,2
Jodoigne	12 700	35 311	36,0	29 055	2,4	Waterloo	39 100	122 714	31,9	111 213	3,8
La Calamine	5 400	20 460	26,2	14 375	13,5	Wavre - LLN	33 700	111 009	30,4	119 484	1,5

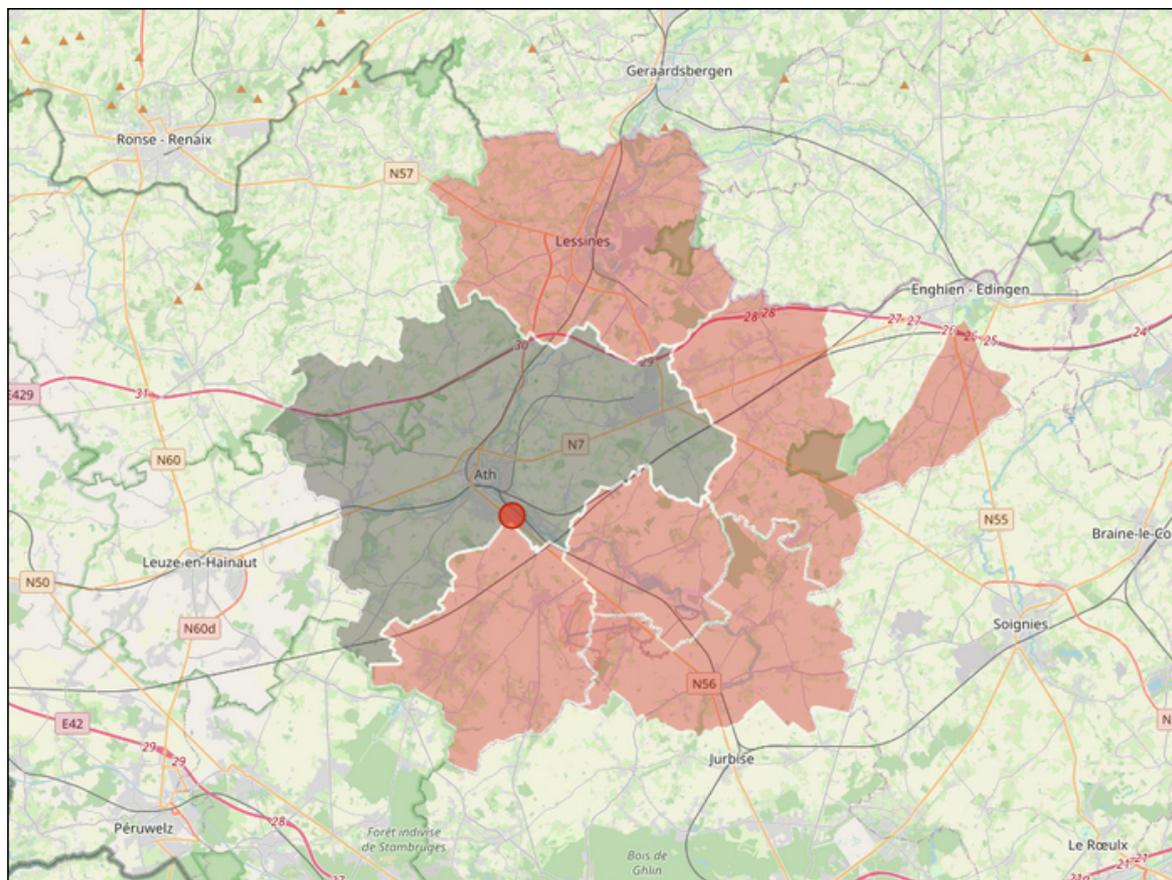
Le bassin de consommation d'Ath se situe en dessous de la moyenne wallonne, avec 24,0 m²/100 habitants pour le secteur alimentaire, ce qui pourrait permettre encore de nombreux développements futurs.

La vocation du projet n'est pas de concurrencer les villes voisines en termes de rayonnement commercial mais uniquement de permettre à l'entité d'Ath d'être totalement autosuffisante en achats courant grâce au choix élargi.

Extrait de la Figure 1 - Découpage par bassin de consommation pour les achats alimentaires (S.R.D.C.) - IDEM Extrait de la Planche 22 - Bassins de consommation - achats courants (Atlas du commerce en Wallonie) :



Extrait de Logic - Découpage du bassin de consommation d'Ath pour les achats courants :



Extrait du Tableau 1 : Évaluation de la sur-/sous-offre pour les achats alimentaires (Schéma Régional de Développement Commercial) :

NOM	SITUATION	NOM	SITUATION
AMAY	équilibre	LA HULPE	forte sous-offre
ANDENNE	équilibre	LA LOUVIERE	sous-offre
ARLON-MESSANCY	équilibre	LESSINES	équilibre
ATH	forte sous-offre	LIBRAMONT	suroffre
AYWAILLE	forte suroffre	LIEGE	équilibre
BASTOGNE	sous-offre	MALMEDY	suroffre
BEAURAING	suroffre	MARCHE-EN-FAMENNE	équilibre
BINCHE	sous-offre	MONS-BORINAGE	équilibre
BOUILLON	forte suroffre	MOUSCRON	forte suroffre
CHARLEROI	suroffre	NAMUR	forte sous-offre
CHIMAY	sous-offre	NIVELLES	forte sous-offre
CINEY	sous-offre	PERULWEZ	suroffre
COUVIN	forte suroffre	PHILIPPEVILLE	suroffre
DINANT	suroffre	ROCHEFORT	sous-offre
ERQUELINES	suroffre	SAINT-VITH	suroffre
EUPEN	équilibre	SOIGNIES	suroffre
FLOREVILLE	forte suroffre	TOURNAI	sous-offre
GEMBLOUX	forte sous-offre	TUBIZE	sous-offre
HANNUT	forte sous-offre	VERVIERS	sous-offre
HERVE	suroffre	VIELSALM	forte suroffre
HUY	équilibre	VIRTON	sous-offre
JEMEPPE-SAMBREVILLE	équilibre	WAREMME	équilibre
JODOIGNE	suroffre	WATERLOO	forte sous-offre
LA CALAMINE	suroffre	WAVRE-LLN	forte sous-offre

Pour les achats de type courant, le S.R.D.C. fait état d'une forte sous-offre dans le bassin de consommation d'Ath.

Point de suroffre problématique donc.

À Ath, l'offre alimentaire peut être globalement considérée comme historique et vieillissante même si certains outils de travail ont été adaptés et modernisés ou sont en passe de l'être.

Cumulé à des projets d'autres distributeurs, le projet Colruyt ne pourrait donc qu'améliorer la situation, celui-ci portant sur l'adjonction d'une unité d'une chaîne moyennement représentée pour un tel appareil et dont la réalisation assurerait la proximité de son offre au consommateur, insuffisante actuellement. À lui seul, ce projet ne sera pas en mesure d'inverser la tendance. Mais le projet s'inscrit néanmoins dans une situation favorable, plus précisément dans une situation permettant (ou requérant) le renforcement de l'offre alimentaire... et dans un climat de progression démographique.

Dans son créneau et avec sa politique commerciale particulière et bien définie, Colruyt apporterait plus de variété au sud de la ville, en proposant la dualité entre marques propres et marques nationales à prix discount.

Le projet s'inscrit dans un contexte adéquat, que ce soit au niveau socio-économique, commercial et géographique. Il survient dans une constellation commerciale de proximité, en visant l'amélioration de l'offre commerciale quotidienne.

Le projet peut se réaliser sans le moindre remous négatif, bien au contraire.

6.2. LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN

6.2.1. ABSENCE DE RUPTURE D'ÉQUILIBRE ENTRE LES DIFFÉRENTES FONCTIONS URBAINES

L'objectif poursuivi par ce sous-critère est d'éviter la création de déséquilibres entre les différentes fonctions urbaines tout en poursuivant la redynamisation des centres-villes.

D'après le Vade-mecum (DGO6, SPW | Éditions) établi dans un but pédagogique et d'aide à la compréhension du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, il faut entendre par fonctions urbaines non seulement les commerces mais également les logements, les bureaux, les services aux personnes et aux entreprises, l'horeca, les lieux publics, les industries, les bâtiments agricoles, les espaces non-bâties etc.

Toujours selon ce Vade-mecum, une mixité fonctionnelle équilibrée au cœur des quartiers est essentielle à la construction d'un environnement viable cohérent. Les commerces sont indispensables pour atteindre cet équilibre fonctionnel car ils contribuent au maintien de l'animation au cœur des quartiers et des centres-villes.

Le projet mené par Colim à Maffle s'inscrit dans cette recommandation de "mixité fonctionnelle équilibrée" étant donné qu'il combine plusieurs fonctions :

- Commerce
- Habitat
- Loisirs/formation/mobilité douce (jardin didactique connecté au RAVeL, connexion accessible 7/7 et 24/24)

La ville d'Ath présente une structuration claire de son commerce : son petit centre-ville historique, le Faubourg de Bruxelles et les commerces (nécessitant de grandes surfaces) qui se sont installés le long des N7 et N56.

La localisation remarquable du projet a déjà été soulignée, le long de la N56 reliant Ath à Mons. C'est le principal axe d'accès à Ath lorsqu'on vient du sud. Cette voirie régionale constitue, après l'autoroute E419/A8, un des 2 axes structurants de la ville (avec la N7).

À cet endroit précis, aux portes de la ville mais suffisamment écarté de l'habitat dense, le redéveloppement du site concerné ne peut en aucun cas nuire à son environnement urbain. Grâce à l'étendue de la parcelle, Colim prévoit de vastes zones vertes qu'on peut considérer comme zones tampon.

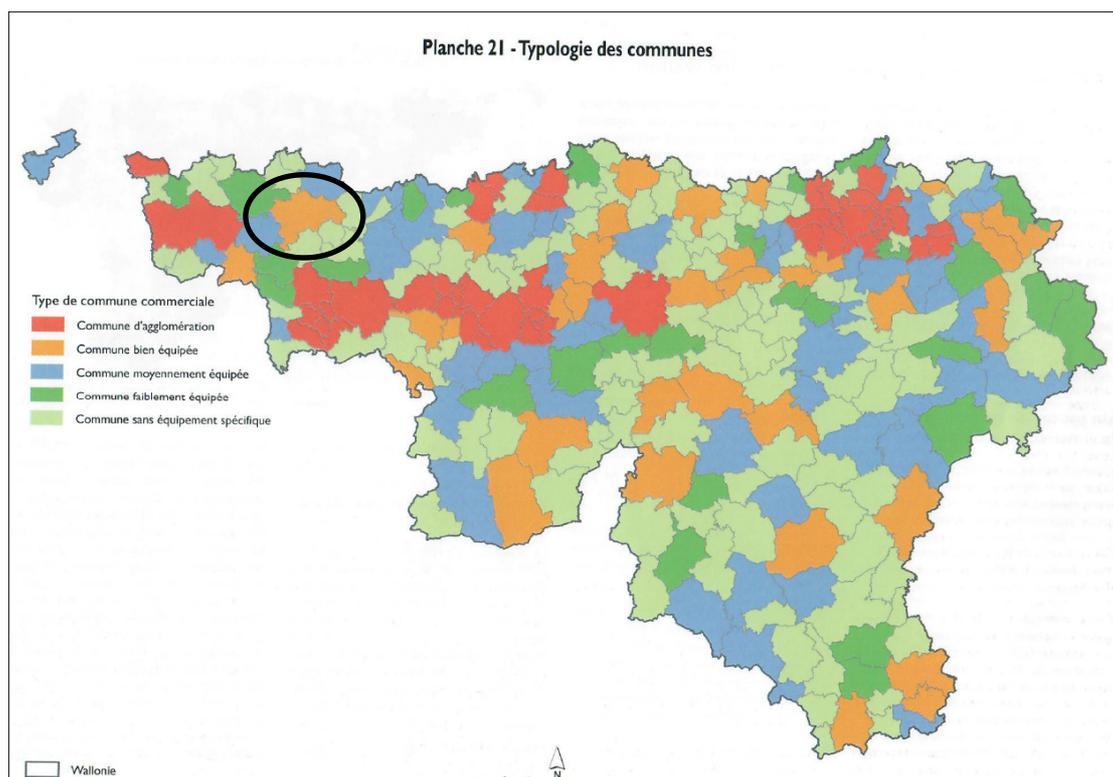
L'Atlas du commerce en Wallonie classe (en toute logique) Ath parmi "les communes bien équipées".

La multitude d'activités commerciales présentes sur tout le territoire de la ville (dont son centre-ville dynamique) témoigne en effet d'un excellent taux d'équipement.

Cette classe englobe des communes se distinguant par leur milieu moins urbain que les grandes villes. *"Il s'agit de communes correspondant à des villes localisées en dehors des agglomérations et jouant le rôle de polarité. Ce rôle est accompagné d'une offre commerciale importante, répartie sur plusieurs nodules (dont le centre de la commune), et généralement dominée par l'équipement semi-courant léger."*

La configuration d'Ath reflète toutes ces caractéristiques.

Extrait de la Planche 21 - Typologie des communes (Atlas du commerce en Wallonie) :



Le projet mené par Colim ne pourra que renforcer ce constat de bon équipement.

Extrait de la Planche 21 - Typologie des communes (Atlas du commerce en Wallonie) :

Figure 32 - Valeurs synthétiques de la typologie des communes

Classe de commune (Nombre de communes dans la classe)	Distribution de l'offre	Environnement	Mixité de l'offre
Commune d'agglomération (43)	Concentrée en nodule	Milieu urbain	Généraliste
Commune bien équipée (34)	Concentrée en nodule	Milieu mixte	Dominance de l'équip. léger
Commune moyennement équipée (52)	Variable	Milieu rural	Dominance de l'équip. courant
Commune faiblement équipée (28)	Dispersée	Milieu rural	Dominance de l'équip. lourd
Commune sans équipement spécifique (105)	Hors analyse		

L'outil d'aide à la décision Logic confirme cette classification :



Colruyt pourrait opportunément renforcer le paysage commercial local et plus précisément celui de la Chaussée de Mons. Le site se trouve "hors nodule" selon Logic mais on peut sans conteste affirmer qu'il se trouve au cœur d'un regroupement commercial (Intermarché, Carrefour Market, Trafic, LIDL) auquel il apportera de la diversité.

Le projet présente un sain équilibre entre les différentes fonctions urbaines : il combine habitat et commerce tout en faisant la part belle à un vaste jardin et à accueil optimal des cyclistes provenant de la piste RAVeL qui longe le canal Ath-Blaton (quai de halage). Ce projet est exemplaire à bien des égards.

Les diverses fonctions se côtoient sans conflit à Ath et à Maffle, l'espace et le potentiel généraux permettant leur coexistence aisée et harmonieuse.

L'habitat constitue une autre composante des environs, composé principalement de maisons individuelles bordant la chaussée et les rues adjacentes ou se trouvant plus en retrait de la N56 (quartiers résidentiels au sud de la N56 et nombreux développements immobiliers résidentiels entre la N56 et le canal Ath-Blaton).

Au sud d'Ath, la N56 forme un lien important entre de nombreuses sections et villages.

La configuration commerciale d'Ath est celle que l'on retrouve typiquement dans un chef-lieu d'arrondissement avec un centre-ville commercial historique.

Le projet répond clairement à un maintien voire une amélioration d'équilibre des différentes fonctions urbaines présentes aux alentours :

- L'élément déclencheur du projet est le commerce de détail ;
- Colruyt prévoit bien sûr un point de retrait "Collect & Go", offrant ainsi à la population la possibilité d'enlèvement de produits Colruyt, BIO-Planet ou même DreamBaby et DreamLand ;
- Il permet la création de nouveaux logements de qualité et durables.

Le renforcement de l'enseigne Colruyt à Ath serait bénéfique pour la population locale qui disposerait désormais d'un choix élargi lorsqu'il s'agit de se fournir sur place en denrées alimentaires et ménagères de base. En pouvant compter sur la présence de 2 supermarchés Colruyt à Ath, les clients de l'enseigne pourront choisir dans lequel se rendre, en fonction de leur mode de transport, de leur provenance et de leur destination.

Pour demeurer très bien équipée, une ville telle que Ath doit voir son appareil commercial évoluer et se moderniser tout en veillant à limiter le nombre de cellules vides. La consolidation de l'offre existante est primordiale afin de pouvoir garantir ce niveau d'offre. Or, l'offre alimentaire est statique depuis 20 ans à Ath (qui a gagné >4.500 nouveaux habitants sur ces 20 années).

Le mode de fonctionnement de ce nouveau magasin est conçu pour éviter le maximum de nuisances, avec un cachet architectural soigné veillant à une saine intégration dans le paysage picard.

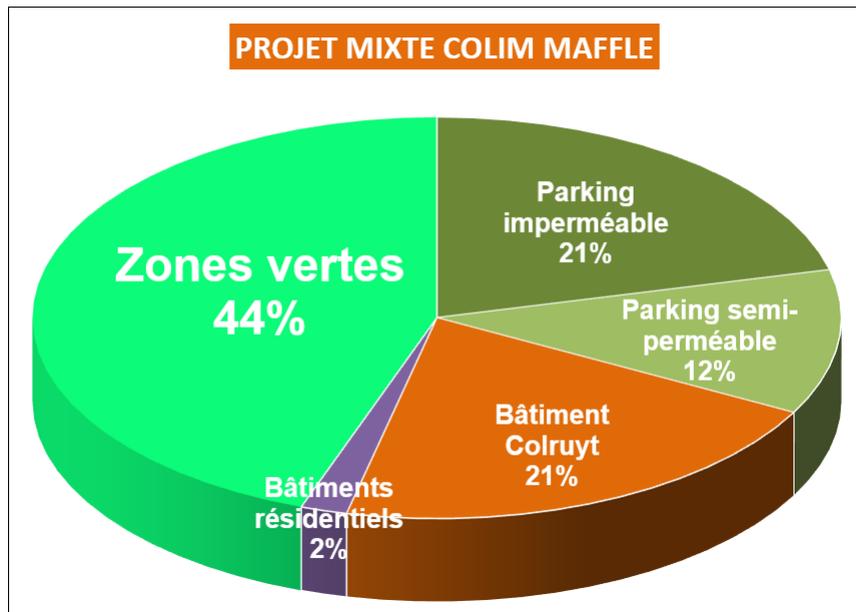
Colim érigera pour Colruyt un bâtiment fonctionnel à l'architecture adaptée à l'environnement direct, lequel s'intégrera facilement entre la chaussée et le canal.

Le point de vente serait équipé d'un parking de 128 emplacements, capacité suffisante pour éliminer tout risque de débordements et de manœuvres sur la voie publique. À cet égard, il est utile de rappeler qu'à Maffle, Colruyt projette d'exploiter un format modéré de son enseigne phare : 1.509 m² S.C.N. (contre 1.800 m² voire plus dans bon nombre d'autres magasins). De nombreux aménagements sont prévus par le demandeur afin d'éviter toute nuisance.

Comme de coutume désormais chez tous les distributeurs mais depuis longtemps au sein de Colruyt Group, des efforts sensibles et onéreux seront également fournis en vue d'une intégration harmonieuse du point de vente dans le contexte architectural local, Les façades seront particulièrement soignées. Un autre effort particulier sera apporté au traitement de la végétalisation du parking et des zones vertes.

Jardin didactique :

Une grande partie de la parcelle sera verdurisée : près de la moitié de la parcelle sera dédiée à des espaces verts, en ce compris un jardin didactique. 65 % de la parcelle sera perméable !



Dans le cas d'un projet mixte (le projet comprend 4 nouveaux logements), le succès du magasin dépend beaucoup de la relation entre le magasin d'une part et les clients et les voisins d'autre part. Dans ces cas, Colim renforce ce lien en apportant un soin particulier aux espaces verts autour du magasin.

Colim aménagera un jardin didactique à l'arrière du site (voir [2.1.2.](#)), lequel sera raccordé à la piste RAVel qui longe le site à l'arrière (quai de halage).

- 1) **Environnement Éducatif** : Un jardin didactique est conçu pour être un lieu d'apprentissage actif. Il offre un cadre naturel où les étudiants, enfants ou adultes, peuvent apprendre sur divers sujets, principalement liés à la botanique, l'écologie et l'agriculture.
- 2) **Diversité des Plantes** : Ces jardins contiennent souvent une grande variété de plantes, incluant des légumes, des fruits, des herbes, et parfois même des plantes indigènes ou spécifiques à une région. Cela permet d'enseigner la biodiversité, les cycles de vie des plantes, et les écosystèmes.
- 3) **Interaction Pratique** : Les visiteurs peuvent souvent participer à des activités pratiques comme planter, arroser, récolter et prendre soin des plantes. Cela favorise une compréhension pratique de la croissance des plantes et des techniques de jardinage durable.
- 4) **Outils Pédagogiques** : Des panneaux éducatifs, des ateliers, et des guides peuvent être présents pour fournir des informations et faciliter l'enseignement.

Le supermarché Colruyt sera parfaitement intégré au tissu qui en constitue le voisinage tout en devenant une pierre à l'édifice commercial local.

Le projet assure le respect de l'environnement urbain du site et de ses alentours.

Respect de l'environnement :

Colruyt Group attache effectivement énormément d'importance à l'apparence de ses points de vente et au respect de l'environnement.

Un effort particulier est consenti en permanence pour en dégager une architecture propre au groupe et en soigner la qualité comme celle des parkings bien dotés d'espaces verts.

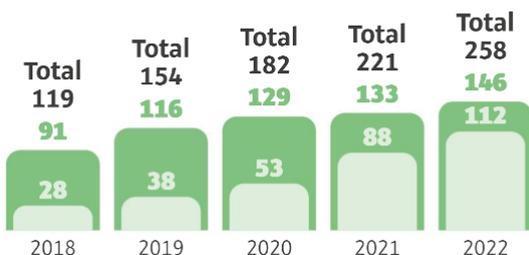
D'autre part, depuis toujours, Colruyt Group est particulièrement attentif au respect de l'environnement : le projet de construction à Maffle aura donc un caractère durable :

- panneaux solaires en toiture
- système de récupération des eaux de pluie
- système de récupération de la chaleur émise par les groupes de réfrigération
- système de réfrigération au propane (réduction de 90% des émissions de gaz à effet de serre)
- isolation de niveau "K20"
- une isolation thermique optimale (e.a. sous la dalle de sol)
- façades verdurisées
- de l'éclairage LED, tant pour le magasin que pour le parking

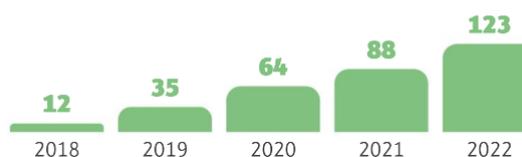
Chauffage

En 2022, nous avons généré **16% de gaz à effet de serre de moins** que l'année précédente à des fins de **chauffage**. Cette forte baisse s'explique par les températures supérieures à la moyenne et par les mesures d'économie que nous avons introduites dans la foulée de la crise énergétique. Ainsi, Colruyt Meilleurs Prix a remis en place les rideaux isolants dans l'espace fraîcheur et nous avons diminué le chauffage de nos bâtiments. Parallèlement, nous poursuivons la rénovation de nos bâtiments, que nous isolons de manière à ce qu'ils acquièrent les caractéristiques de magasins basse énergie. Par ailleurs, 123 magasins ont été équipés entre-temps d'un système de **récupération de chaleur**. 89 magasins ont même **cessé tout recours aux combustibles fossiles**.

Magasins basse énergie ● nouvelle construction
● rénovation



Magasins équipés de récupération de chaleur



6.2.2. INSERTION DE L'IMPLANTATION COMMERCIALE DANS LES PROJETS LOCAUX DE DÉVELOPPEMENT ET DANS LA DYNAMIQUE PROPRE DU MODÈLE URBAIN

Ce point traite spécifiquement de l'adéquation du projet concerné aux politiques régionales et communales telles que définies par les divers outils planologiques : il découle de l'analyse faite ci-après que le projet de redéveloppement mené à Maffle par Colim pour Colruyt et pour les autres volets du projet (habitat, parc) est en parfaite conformité avec tous ces outils.

Toutes les grandes enseignes déploient leurs activités à des endroits géographiquement choisis en fonction de leurs caractéristiques propres dont une, primordiale est de pouvoir exercer ces activités sur des surfaces de vente de taille suffisamment importante vu l'espace qu'occupe leur assortiment.

La surface commerciale nette est donc "le nerf de la guerre" : il s'agit d'un élément fondamental lors de la conception d'un supermarché ou de tout commerce une fois l'emplacement sélectionné. Il en ira de même à Maffle où la parcelle est suffisamment grande pour pouvoir construire non seulement un supermarché mais également 4 habitations individuelles et un jardin didactique (ouvert à tout le monde).

Pour Colruyt, il est généralement compliqué de trouver chaussure à son pied, la surface nette visée étant généralement de 1.500 à 1.800 m². Il lui faut par conséquent disposer d'un terrain de plus d'un hectare.

Le projet mené à Ath peut être qualifié de modéré étant donné que la surface nette souhaitée par l'enseigne ne sera que de 1.509 m². Toujours est-il que le terrain est bien assez vaste, ce qui permet d'ailleurs de prévoir le programme résidentiel ainsi que le jardin public. La mixité fonctionnelle est donc clairement de mise.

Comme désormais de mise, le bâtiment que le demandeur (Colim) projette de construire pour l'enseigne Colruyt proposerait un certain cachet architectural.

L'architecture sera réfléchi dans le but d'intégrer le bâtiment de façon optimale dans un quartier qu'on peut qualifier d'entrée de ville.

Les 4 habitations se trouveront à l'avant du site (alignement avec les habitations voisines), le supermarché se trouvera au centre du terrain et le jardin se trouvera à l'arrière en bordure du canal.

Le parking du supermarché sera scindé en 2 parties, ce qui permet d'éviter un effet de masse et ce qui permet d'intégrer idéalement le supermarché dans son environnement (parking principal en premier rang et parking secondaire davantage verdurisé sur le côté). De plus, cela permet de créer une sorte de "placette" d'entrée depuis la N56, ce qui donne un agrément certain au site.

Plan de Secteur :

En termes d'aménagement du territoire, l'affectation du site en **zone d'habitat** selon le Plan de Secteur en vigueur permet le principe du redéveloppement projeté et l'exploitation d'une activité commerciale à cet endroit.

La fonction résidentielle est quant à elle très certainement autorisable en zone d'habitat.

En effet, la zone d'habitat est définie comme suit par l'article D.II.24 du CoDT :

Art. D.II.24 De la zone d'habitat.

*La zone d'habitat est principalement **destinée à l'habitat**. Les activités d'artisanat, de service, de **distribution**, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.*

La mixité du projet est tout à fait opportune.



S.O.L./P.C.A. :

Le site concerné par la présente demande n'est pas couvert par un Schéma d'Orientation Local (Plan Communal d'Aménagement).

S.D.C./S.S.C. :

La Ville d'Ath n'est pas encore régie par un Schéma de Développement Communal (anciennement Schéma de Structure Communal).

G.C.U./R.C.U. :

La ville d'Ath n'est pas régie par un Guide Communal d'Urbanisme (Règlement Communal d'Urbanisme), hormis un règlement de 1991 relatif à l'affichage et à la publicité.

S.C.D.C. :

La ville d'Ath n'est pas encore dotée d'un Schéma Communal de Développement Commercial selon les prescriptions du Décret sur les Implantations Commerciales.

D.P.R. :

Lors de son investiture, le Gouvernement wallon a publié sa déclaration de politique régionale pour la législature 2019-2024. L'aménagement du territoire en ce compris la fonction commerciale sont abordés dans ce document.

"La revitalisation des centres-villes ne peut pas s'envisager selon la perspective isolée de la problématique commerciale. Le commerce n'est que l'un des composants du centre-ville : les moyens de redynamiser le tissu commercial s'inscrivent dans une approche multifactorielle qui doit prendre en compte les différents déterminants du centre-ville (aménagement urbain, logement, accessibilité, qualité et fonctionnalité de l'espace public, stationnement, diversité des services aux usagers, etc...).

Le Gouvernement veillera notamment à ce que les choix d'implantation des équipements publics, parcs d'activités économiques, logements et commerces soient situés dans ou à proximité des noyaux d'habitation existants, ruraux comme urbains.

Le Gouvernement déploiera une stratégie régionale pour augmenter l'accès aux services et équipements publics ou collectifs, et aux petits commerces, dans les noyaux urbains, périurbains et ruraux existants. D'une manière générale le gouvernement entend :

- *favoriser la concentration des commerces aux centres des villes et des communes rurales*
- *veiller à localiser dans les centres urbains et ruraux des entreprises, commerces et services qui peuvent adéquatement s'inscrire dans le tissu bâti en vue d'assurer une bonne mixité des fonctions et de réduire les déplacements*
- *encourager la localisation des commerces de proximité (en particulier les commerces de détail) dans les centres urbains à travers une meilleure concertation au sein des bassins de vie et par le renforcement du schéma régional de développement du commerce"*

Ces recommandations visent bien-sûr la protection et le renforcement des centralités.

Le renforcement du petit pôle commercial de la Chaussée de Mons à Ath sera bénéfique à la centralité concernée.

Ajouter un supermarché à cette concentration commerciale qui fonctionne en appui du centre-ville est donc cohérent et s'inscrit dans ce mouvement de diversification de l'appareil alimentaire "extra muros".

Le projet consiste en l'implantation d'une activité commerciale absolument essentielle, c.à.d. de type quotidienne (alimentaire). Il est indispensable d'installer ce type d'activité commerciale à proximité immédiate des citoyens et/ou le long d'axes empruntés massivement par ces citoyens.

Ce nouveau supermarché Colruyt à Maffle fonctionnera en complémentarité étroite de celui du centre-ville.

Ce n'est fort heureusement pas le cas de Ath, mais de très nombreuses villes en Wallonie souffrent de désertion, tant de leurs commerces que de leurs habitants. Or, l'un ne va pas sans l'autre : pas de commerces sans habitants et pas d'habitants sans commerces. Le projet permet la diversification et le renforcement de l'offre commerciale d'une ville connaissant une progression démographique significative. Cette progression à elle seule justifie déjà pleinement le projet.

Schéma de Développement du Territoire :

Le site commercial se trouve à front de la N56, à l'entrée méridionale de la ville. Il se trouve en bordure de la section principale/centrale de la ville.

Le projet, mixte, s'inscrit en renforcement d'une petite polarité commerciale existante (Chaussée de Mons).

Le projet s'inscrit dès lors pleinement dans les recommandations énoncées par le **Schéma de Développement du Territoire** (S.D.T.), tel que révisé et adopté par le Gouvernement wallon par arrêté du 16 mai 2019 (et publié au Moniteur belge du 12 décembre 2019).

En effet, le S.D.T. prévoit au titre des mesures de gestion et de programmation : *"autoriser, dans le respect des dispositions du schéma régional de développement commercial, les ensembles commerciaux d'une surface commerciale nette de plus de 2.500 m² uniquement dans les centralités et plus en périphérie, sauf à démontrer qu'une installation en périphérie ne porte pas préjudice aux centralités urbaines environnantes"* (voy. Objectif DE.1 du S.D.T.).

Dans ce cas précis, il ne s'agit pas d'un nouvel ensemble commercial mais uniquement de l'implantation d'une activité commerciale autonome (↔ ensemble commercial) laquelle fonctionnera en soutien de la polarité commerciale de la Chaussée de Mons ainsi qu'en soutien du centre-ville d'Ath (en ce compris du supermarché Colruyt historique de Ath).

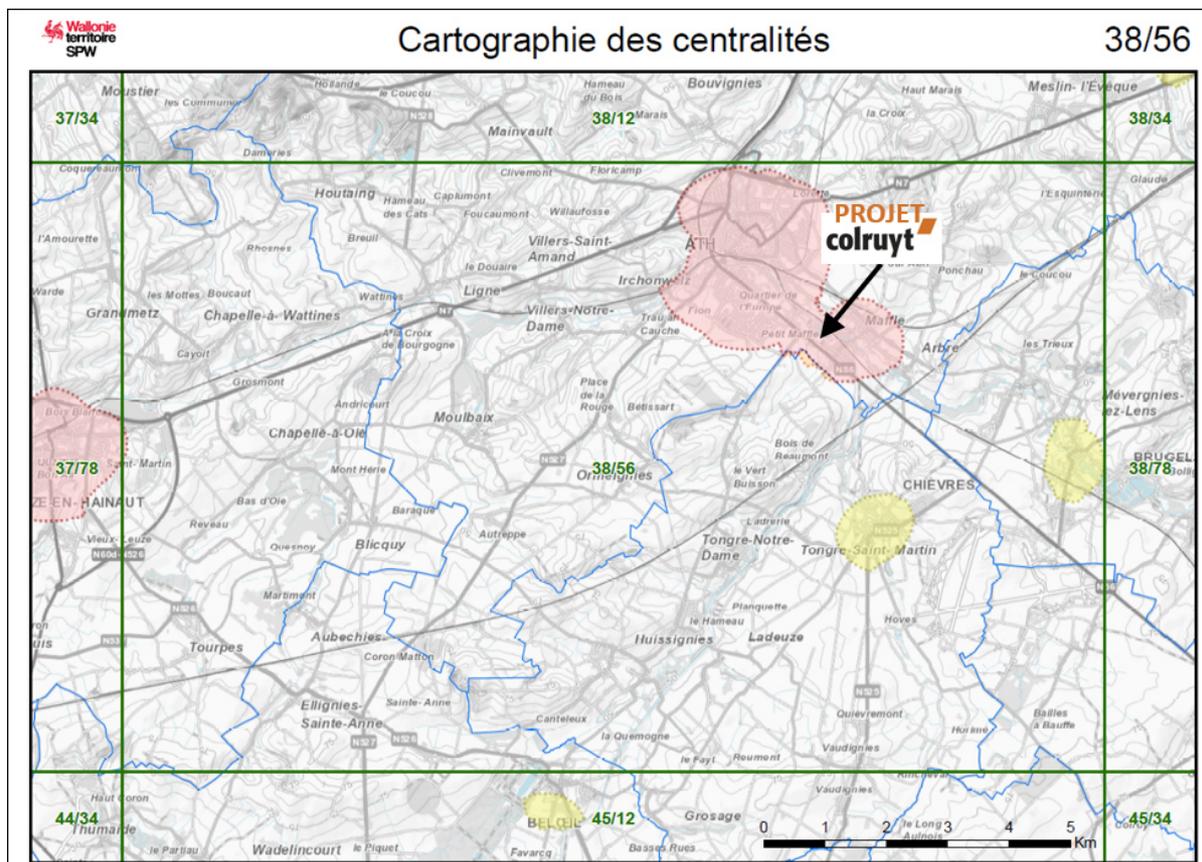
Le seuil d'alerte du S.D.T. n'est fort heureusement pas dépassé, Colruyt prévoyant de déployer à Maffle un format intermédiaire entre OKay et les plus grands des Colruyt.

Le S.D.T. devrait connaître une révision importante cette année encore (l'enquête publique s'est déroulée du 30/05/2023 au 14/07/2023) ; lorsqu'il sera adopté, ce nouveau S.D.T. devrait sonner le glas du régime de régulation des implantations commerciales que l'on connaît aujourd'hui (en parallèle, le Gouvernement wallon pourrait déterminer et annoncer la date de l'abrogation du Décret sur les Implantations Commerciales), cette matière sera alors intégrée dans le CoDT.

Une nouveauté très importante sera la notion de "centralité" ; selon ce S.D.T. (en projet), le développement d'implantations commerciales devrait être réservé aux centralités. Il est dès lors heureux de constater que le site à redévelopper à Maffle par Colim se trouve dans les contours d'une "centralité urbaine de pôle" (soit la catégorie la plus dense parmi les différentes centralités).

Selon ce S.D.T., ces centralités urbaines de pôles sont les plus propices à l'accueil d'implantations commerciales.

Le projet est donc conforme tant aux outils actuels qu'aux outils futurs d'aménagement du territoire.



- Trame des cartes | Raamwerk van de kaarten
- Communes | Gemeenten
- Centralité villageoise | Centrale dorpsfunctie
- Centralité urbaine | Centrale stadsfunctie
- Centralité urbaine de pôle | Centrumstedelijke kernfunctie

D.P.R. Ville d'Ath :

Lors de la mise en place du Collège des Bourgmestre et Échevins de la Ville d'Ath, celui-ci a -à l'instar d'un gouvernement fédéral ou régional- également publié une déclaration de politique communale générale (2018-2024).

Une des 10 priorités de cette déclaration est le développement économique.

"Une Commune en développement économique :

Insuffler le courage d'entreprendre.

L'emploi, le pouvoir d'achat et le développement économique sont au cœur des préoccupations de la majorité et des citoyens. Favoriser l'emploi durable et de qualité ainsi que le développement d'activités économiques sur notre territoire est donc un objectif prioritaire.

La Majorité s'engage :

- *À soutenir les commerçants tant en centre-ville que dans villages et hameaux- en concertation avec les acteurs concernés ;*
- *À développer des secteurs verts ;*
- *À développer Ath pour en faire une commune entreprenante et dynamique qui développe l'économie et soutient les commerces notamment via l'Agence de Développement Local, des associations professionnelles et des structures ad hoc, en facilitant l'activité commerciale et en promouvant l'entreprenariat ;*
- *À soutenir le développement économique durable de la cité, notamment grâce au tourisme, aux pôles muséaux et à la culture ;*
- *Accompagner l'initiative citoyenne du SolAToi, notre monnaie commune, dans un but de soutien au commerce local ;*
- *À faire d'Ath une commune du commerce équitable. À adopter et mettre en œuvre une politique d'achats responsables, écologiques et équitables."*

Il est indéniable que Colruyt est un des acteurs majeurs de la vie économique athoise, en plus d'être un très important créateur local d'emplois de qualité. Aujourd'hui, 65 personnes travaillent déjà chez Colruyt au Faubourg de Bruxelles. À Maffle, ce sont 35 emplois supplémentaires que le groupe créera à Ath (et sans tenir compte des nombreux emplois exercés en logistique à Ghislenghien).

Conclusion :

Eu égard à ce qui précède, on peut dès lors objectivement soutenir que les lieux conviennent particulièrement bien à l'exploitation d'une 2^{ème} succursale Colruyt sur le territoire de la Ville de Ath, assortie de nouveaux logements et d'un petit parc public.

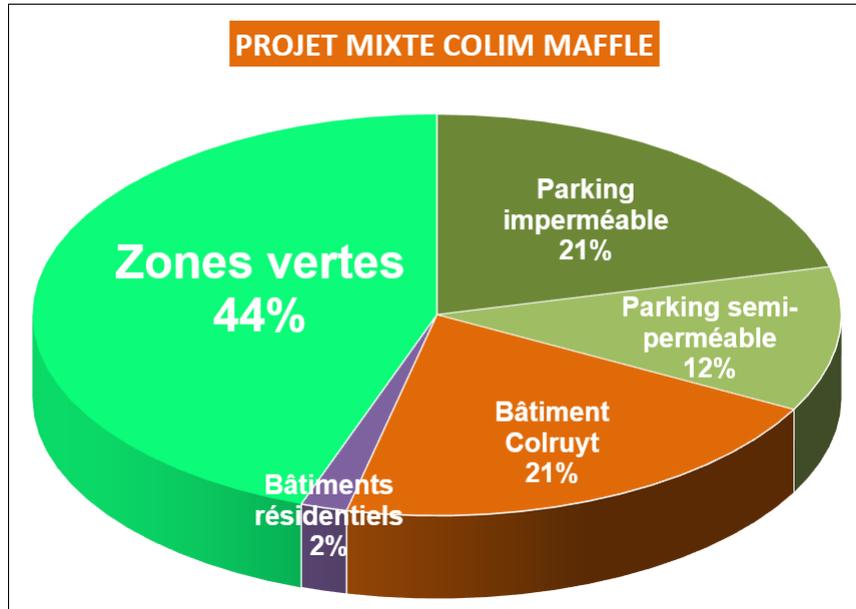
L'accent est incontestablement mis sur la mixité et la proximité sans oublier une intégration urbaine et environnementale harmonieuse.

Colruyt Group attache énormément d'importance à l'apparence de ses points de vente.

Pionnier en la matière en Belgique, Colruyt Group est particulièrement attentif au respect de l'environnement.

Colruyt Group a établi une solide réputation en termes de qualité de construction, d'entretien de son parc immobilier et de conscience écologique et elle se justifie pleinement.

Un effort particulier est consenti en permanence pour en dégager une architecture propre au groupe et en soigner la qualité comme celle des parkings bien dotés d'espaces verts. Plus de 44 % de la superficie foncière du site seront végétalisés !



6.3. LA POLITIQUE SOCIALE

6.3.1. DENSITÉ DE L'EMPLOI

Colruyt annonce la création importante de 35 nouveaux emplois dans ce 2^{ème} supermarché sous enseigne Colruyt à Ath :

- 27 emplois exercés à temps plein
- 8 emplois exercés à temps partiel

27 de ces 35 emplois sont proposés à temps plein (77%, ce qui s'approche de la moyenne déjà très favorable au niveau du groupe).

COLRUYT MAFFLE - EMPLOI			
Régime	Département	Nombre	Heures
Temps pleins	Supermarché	20	36 h/sem
	Bouchers	7	
Temps partiels	Supermarché	7	27 h/sem
	Bouchers	1	
TOTAL :		35 nouveaux emplois	

On constate, comme toujours dans les enseignes de Colruyt Group, de très nombreux emplois exercés à temps plein.

De nombreux étudiants renforcent encore les équipes permanentes durant les weekends et vacances scolaires.

Pour une surface commerciale nette de 1.509 m², ceci représente un emploi pour 43 m² par employé, ce qui correspond à la moyenne de l'enseigne Colruyt et la moyenne générale de l'équipement courant.

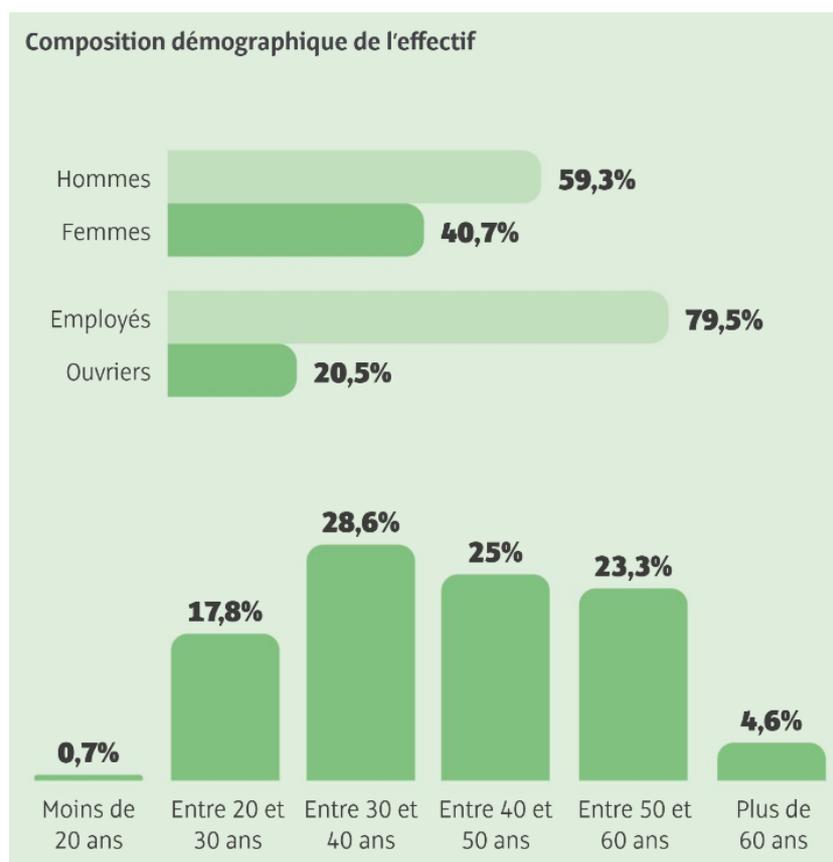
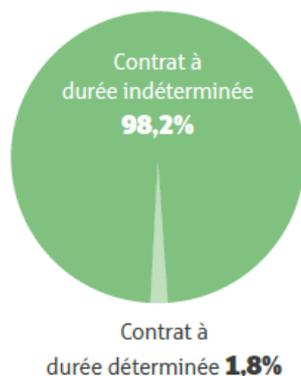
Il est envisageable sans optimisme excessif que quelques postes supplémentaires soient créés pendant les années suivant l'inauguration, selon l'évolution du chiffre d'affaires.

Cette création intéressante d'emplois mérite aussi d'être soulignée. Le service technique de Colruyt Group signale avoir remarqué qu'au fil des ans il fallait prévoir des vestiaires toujours plus vastes au sein des nouveaux magasins, ce qui témoigne d'une augmentation graduelle de la densité de l'emploi exercé dans les magasins.

Proposer et garantir de l'emploi à 35 personnes, dans le climat actuel du marché de l'emploi et dans une province plus gravement touchée par le phénomène du chômage que d'autres provinces wallonnes serait une excellente chose.

Ces emplois sont stables et leur création ne provoquerait pas de glissement d'un établissement à l'autre dans l'aire de marché.

L'emploi au sein de Colruyt Group en Belgique (exercice 2022/2023) :

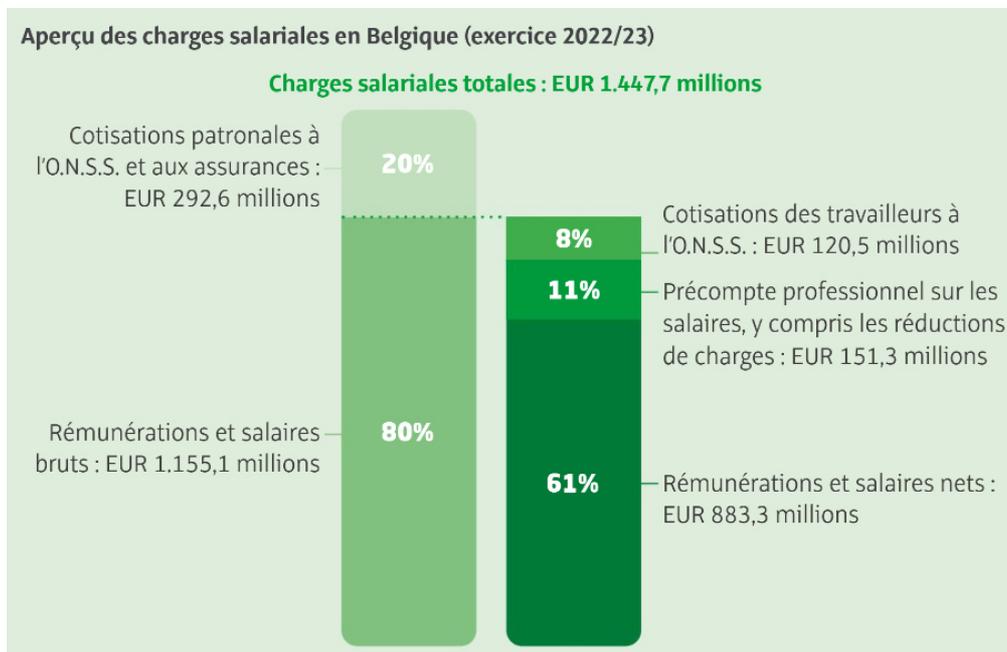


Soulignons également la présence sur le territoire de Ath de l'une des 3 principales centrales de distribution de Colruyt Group, plus précisément à Ghislenghien. Chez "Waldico", ce sont aujourd'hui XXX personnes qui sont employées. De la sorte, Colruyt Group est un employeur de premier plan dans la région et plus singulièrement à Ath :

- Colruyt Faubourg de Bruxelles : 65 salarié(e)s
- Colruyt Maffle (projet) : 35 salarié(e)s
- Waldico Ghislenghien : 800 salarié(e)s

En plus de procurer de l'emploi (et donc un revenu) à des milliers de personnes, Colruyt Group est également un des plus importants contribuables du Royaume, ce qui bénéficie à toute la collectivité.

Lors du dernier exercice (2022/2023), Colruyt Group a versé près de 300 millions € à l'O.N.S.S. en cotisations sociales (patronales). Ce chiffre ne tient pas compte des autres taxes et impôts versés par Colruyt Group au trésor (impôt des sociétés, accises, précomptes immobiliers, ...) ni des impôts des travailleurs.

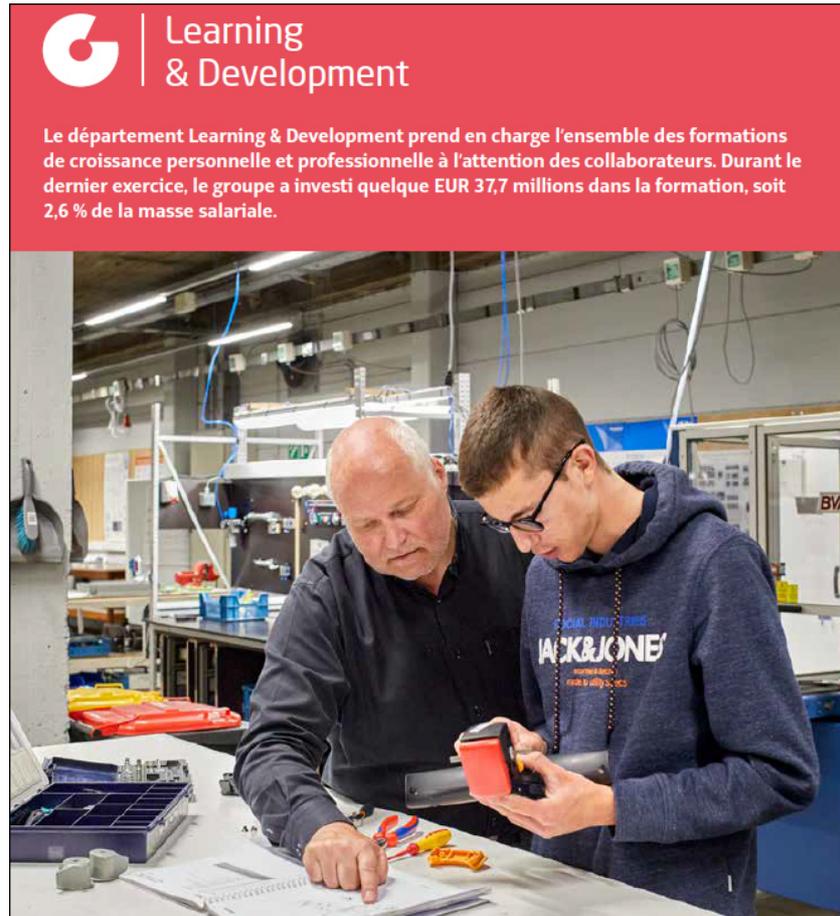


6.3.2. QUALITÉ ET DURABILITÉ DE L'EMPLOI

Comme évoqué dans le chapitre consacré à la présentation de l'enseigne, une attention particulière est apportée aux conditions et à la qualité du travail.

Dans toutes les composantes de Colruyt Group, des formations sont dispensées aux travailleurs dont beaucoup sont jeunes et parfois sans qualifications spécifiques.

Lors du dernier exercice (2022/2023), Colruyt Group a investi plus de 37 millions € (contre 39 millions € l'année précédente et 32 millions € l'année encore antérieure) dans la formation de ses employés (soit >2,6 % de la masse salariale) et ce sont des milliers de collaborateurs qui ont suivi une ou plusieurs formation(s).



Learning & Development

Le département Learning & Development prend en charge l'ensemble des formations de croissance personnelle et professionnelle à l'attention des collaborateurs. Durant le dernier exercice, le groupe a investi quelque EUR 37,7 millions dans la formation, soit 2,6 % de la masse salariale.

Colruyt Group est un des plus importants employeurs du pays avec 33.384 collaborateurs au 31/03/2023 (contre 32.996 collaborateurs au 31/03/2022) ; c'est absolument énorme et doit être souligné.

- Colruyt Group comptait **33.384 collaborateurs** au 31 mars 2023, soit 388 de plus qu'à l'exercice précédent.
- L'**ancienneté** moyenne s'élève à **11 ans**.
- **78,8%** de nos collaborateurs occupent un **poste à temps plein**.
- **99%** de nos collaborateurs ont un **contrat à durée indéterminée**.
- Durant l'exercice 2022/23, **3.030 collaborateurs** ont effectué une **rotation de fonction**.

	Nombre de collaborateurs en ÉTP (équivalent temps plein)		
	Exercice 2021/22	Exercice 2022/23	Évolution emploi
Belgique	28.215	28.332	117
Grand-Duché de Luxembourg	147	157	10
France	2.320	2.369	49
Autres pays	528	677	149
Total Colruyt Group	31.210	31.535	325

(ce tableau évolue des "équivalents temps pleins" et ne reprend donc pas le nombre total de collaborateurs)

Colruyt Group est une entreprise qui fonctionne dans le respect des conventions collectives conclues au sein de sa commission paritaire et dont la Direction assimile qualité de l'offre commerciale et qualité du service rendu, lequel ne peut l'être que si le travail est effectué dans un climat sain et constructif.

Ces nombreux emplois seront exercés dans un bâtiment neuf comprenant des locaux de repos confortables et fonctionnels. Le jardin derrière le supermarché sera bien-sûr accessible aux collaborateurs de Colruyt durant leur pause (jardin ouvert à tout le monde).

C'est un phénomène bien connu au sein de la grande distribution : le taux de "turnover" est particulièrement faible chez Colruyt, preuve d'un climat de travail sain et équilibré.

Il s'agit, comme toujours au sein de Colruyt Group, d'une majorité d'emplois à temps plein. Au sein du groupe, 78,8 % des emplois sont exercés à temps plein (contre 78,6 % l'année précédente). À Maffle, ce seront 77,1 % de temps pleins.

Contrairement à la plupart des entreprises de grande distribution, l'emploi est principalement exercé à temps plein chez Colruyt Group. Quant aux quelques emplois exercés à temps partiel, il est important de souligner qu'il s'agit d'emplois nettement plus effectifs que des "mi-temps" (voir tableau chapitre précédent). En fonction des besoins socio-économiques du supermarché et avec l'accord du personnel concerné, des temps partiels peuvent être amenés à évoluer vers des temps pleins.



Lieu de travail inclusif où chacun a sa place

Colruyt Group entend se profiler comme une **organisation inclusive**, ouverte à toutes et à tous, à l'écoute et permettant à chaque individu d'être lui-même. L'inclusivité est indispensable à l'enrichissement de la **diversité**. Nous reconnaissons et apprécions le fait que chaque individu représente la somme de ses caractéristiques uniques, visibles (telles que l'âge, la langue, l'ethnicité...) et moins visibles (telles que les traits de caractère, les convictions, les compétences, les besoins, la maladie, le handicap, le style de travail, les préférences sexuelles, la croyance religieuse...).

En tant qu'entreprise, nous entendons abattre un maximum de barrières et nous ne tolérons **aucune forme de discrimination ou de racisme**. Nous sommes convaincus que le savant mélange hétéroclite de talents, compétences, personnalités et expériences de nos collaborateurs constitue le terreau fertile dans lequel nous créons ensemble une valeur ajoutée.

- Colruyt Group compte **94 nationalités**.
- Notre **offre de formations** fait la part belle aux équipes multiculturelles et à la communication interculturelle.



People & Organisation

People & Organisation coordonne et appuie la politique du personnel de Colruyt Group. Épaulés par des effectifs externes, plus de 350 employés permanents s'assurent que les collaborateurs évoluent vers la meilleure version d'eux-mêmes. Le partenaire RH propose différents services : du traitement des salaires au recrutement, en passant par la prévention, le service médical, les conseils juridiques et les relations avec les partenaires sociaux. Le centre de connaissances RH couvre des thèmes tels que le développement des individus et des équipes, la rémunération, la croissance personnelle, le leadership, le bien-être et le savoir-faire.

Our 9 historically developed values help us accomplish our mission. They summarise the essence we represent.



6.4. LA CONTRIBUTION À UNE MOBILITÉ PLUS DURABLE

6.4.1. MOBILITÉ DURABLE

L'implantation commerciale projetée jouirait d'une accessibilité multimodale exceptionnelle par les routes locales ou régionales qui desservent la ville et toutes ses sections ainsi que les communes avoisinantes.

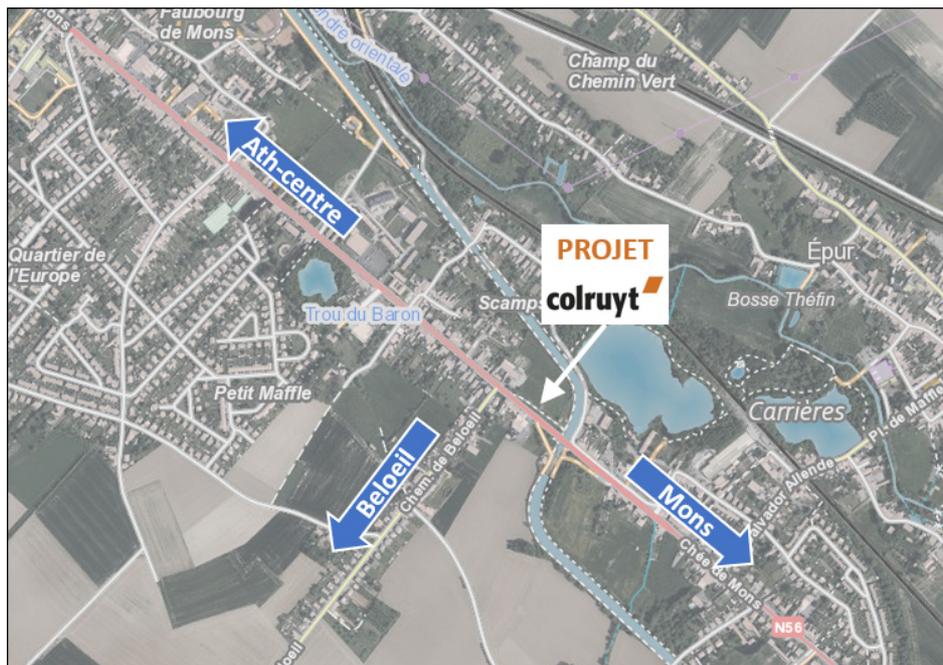
Le projet se trouve en effet le long de la N56 au sud de la ville, c.à.d. en direction de Mons en passant par Jurbise.

Il s'agit de l'axe de pénétration majeur du sud la ville.

L'accessibilité au site en mode de transport alternatif à la voiture individuelle sera optimale : les facilités pour cyclistes seront idéales.

6.4.1.1. Clientèle motorisée

La localisation axiale du site le long d'un des principaux axes structurants de la ville, la N56, est tout à fait opportune et adéquate.



Le supermarché se trouvera à proximité de la section centrale et très dense de la ville (le centre-ville).

La Chaussée de Mons remplit les fonctions d'échanges rapides entre le bassin de vie de Ath et les autres villages qui constituent l'entité et les entités limitrophes. De façon supralocale, la N56 permet une liaison aisée avec Chièvres, Brugelette, Lens, Jurbise et Mons.

Localisé le long de cette excellente voie d'accès, le site sera doté (pour les automobilistes) d'un parking de 128 emplacements à ciel ouvert, dont :

- 7 emplacements réservés aux nouvelles habitations ;

- 4 emplacements pour les personnes à mobilité réduite ;
- 32 emplacements accessibles 24/7 ;
- 8 emplacements permettant la recharge de véhicules électriques.

Cette capacité est amplement suffisante et tout report de stationnement dans les espaces voisins est exclu, même en période de forte affluence. Rappelons à cet effet qu'il s'agira d'un format Colruyt "réduit" (1.509 m² S.C.N.), ce qui implique une plus faible fréquentation que dans des magasins Colruyt "XL". À Maffle, Colruyt fonctionnera en complément du supermarché se trouvant dans le centre-ville, ce qui signifie une fréquentation moindre que dans une filiale unique ou exclusive dans une petite ville.

À cet endroit précis, l'implantation commerciale est en mesure de s'adresser à son aire de marché de proximité.

Félicitons par ailleurs les efforts mis en œuvre par Colruyt en termes de mobilité durable et plus particulièrement en ce qui concerne les modes de transports individuels alternatifs et écologiques. Lors de chaque nouvelle construction ou rénovation, Colruyt Group installe des bornes de recharge pour voitures électriques et/ou hybrides. Les clients de Colruyt peuvent recharger les batteries de leur véhicule écologique pendant la durée de leurs courses.

En plus de 8 emplacements qui seront électrifiés dès réalisation du projet (6 x recharge rapide et 2 x recharge lente), de nombreux emplacements seront "précablés" afin de pouvoir être dotés de bornes de recharge facilement (cf. norme actuellement en vigueur en région wallonne).

L'électricité proposée peut être produite de façon écologique sur le toit du magasin grâce à des panneaux photovoltaïques.

La filiale énergie du groupe, DATS24, a récemment inauguré la plus grande aire semi-publique de chargement de véhicules électriques. Rien qu'en 2022, Colruyt Group veut tripler son nombre de points de recharge en Belgique.

Cette nouvelle aire de recharge se trouve au siège social de l'entreprise à Halle. Elle est équipée de 54 doubles bornes et d'un chargeur rapide, le tout permettant de recharger simultanément 209 véhicules électriques ou hybrides (+100 depuis le début du mois de novembre 2024). En dehors des heures de travail, cette zone est accessible pour les riverains.

Fin 2022, Colruyt Group disposait déjà d'un réseau de 232 points de recharge permettant chacun la recharge de 2 véhicules (donc capacité 464 véhicules). Récemment, Colruyt a annoncé vouloir installer 10.000 bornes électriques supplémentaires d'ici 5 ans en Belgique.

6.4.1.2. Clientèle non-motorisée

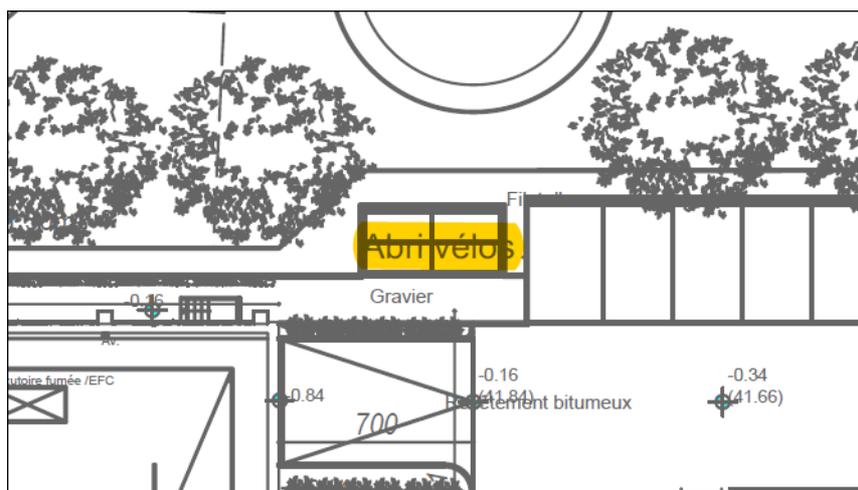
Piétons :

La clientèle empruntant la Chaussée de Mons peut la traverser en toute sécurité grâce des trottoirs aménagés de chaque côté de la voirie. On peut par contre déplorer l'absence d'un passage clouté qu'il serait pourtant facile à aménager.



Cyclistes

Les cyclistes, de plus en plus nombreux, sont également les bienvenus chez Colruyt qui prévoit pas moins de 44 emplacements pour vélos (32 pour les clients et 12 pour les collaborateurs). Sur ces 44 emplacements, la plupart seront couverts.



La Chaussée de Mons (N56) est équipée d'un marquage pour cyclistes de chaque côté, ce qui est appréciable même si une piste en site propre offre plus de sécurité et de confort à ceux-ci.



De nombreuses villes et communes wallonnes accusent un certain retard en équipements spécifiques pour les cyclistes dont Ath.

Toutefois, une piste RAVeL longe le site à l'arrière, il s'agit en réalité du chemin de halage le long du canal Ath-Blaton. Ce sentier, en site propre, permet une liaison très agréable et sécurisée entre Maffle et le centre de Ath, à l'écart complet des voitures.



Transports en commun

Le site est également accessible par les transports publics.

2 lignes des Bus du TEC Hainaut parcourent en effet logiquement la N56.

3 arrêts de bus se trouvent à proximité du site :

- L'arrêt "Chez Léonel", situé à quelques mètres du site le long de la Chaussée de Mons, en direction du centre-ville ;
- L'arrêt "Route de Beloeil" se trouve juste en face du site, le long de du Chemin de Beloeil ;

- L'arrêt "Maffle Rue de la Station", situé un peu plus loin du site que le premier, en direction de Mons.

Ces arrêts sont desservis à cadence régulière par les lignes :

- 81 : Ath - Blaton ;
- 100 : Ath - Saint-Ghislain.



Il s'agit d'une offre moyenne, telle qu'on retrouve généralement en milieu "provincial" où - malheureusement- la voiture reste le moyen de locomotion idéal.

On peut dès lors conclure que le site concerné est doté d'une bonne accessibilité en transport en commun au vu du contexte local. Soulignons également la présence de la gare ferroviaire (SNCB) de Maffle.

Conclusion :

Compte tenu de ce qui a été relevé comme facilités décrites ci-dessus, le développement d'un nouveau supermarché Colruyt, dans l'agglomération d'Ath, ne serait pas de nature à y modifier sensiblement la circulation.

Les infrastructures, tant existantes qu'à venir, permettent de rejoindre le site facilement et en sécurité, quel que soit le moyen de transport.

Colruyt vient en renforcement et en diversification de l'offre alimentaire qui est proposée aujourd'hui au sud de l'entité.

La dualisation des achats (c.à.d. leur éparpillement au travers de plusieurs enseignes) est un phénomène qui fait aujourd'hui partie des mœurs de bien des consommateurs. Le projet permettra à la clientèle du nodule présumé de Maffle (Intermarché, Carrefour Market, LIDL, Trafic) de combiner ses achats (ce qui n'induit pas nécessairement une augmentation significative du nombre d'usagers de la polarité).

L'accessibilité pour les cyclistes est optimale, ceux-ci pouvant circuler sur le quai de halage du canal Ath-Blaton (RAVeL) en toute sécurité. Cette piste cyclable sera connectée directement au jardin didactique qui sera aménagé par Colim derrière le supermarché.

6.4.2. ACCESSIBILITÉ SANS CHARGE SPÉCIFIQUE POUR LA COLLECTIVITÉ

Ce sous-cirière vise à garantir une accessibilité adéquate du et vers le projet commercial sans nécessiter une intervention extérieure. Le but étant d'avoir une voirie en adéquation avec l'activité commerciale sans charge spécifique pour la collectivité et sans affecter la sécurité routière.

Compte tenu de ce qui précède, on peut objectivement conclure à une bonne accessibilité au travers du réseau routier existant le long et à proximité immédiate du site.

Les réseaux routiers et de transports publics permettant aujourd'hui et pour le futur de rejoindre le site sans aucune intervention spécifique ou spéciale extérieure, on peut conclure à une concordance du projet avec ces objectifs, à une accessibilité aisée au travers du réseau existant.

Les voiries existantes sont en parfaite adéquation avec le concept de proximité (taille moyenne) qui serait déployé par Colruyt à Maffle et avec ses activités de type courant.

La desserte en transports en commun (bus et trains) est correcte tout comme les facilités pour les piétons.

L'accessibilité pour les cyclistes est quant à elle exceptionnelle grâce à la connexion directe à la piste RAVeL depuis le jardin didactique qui sera aménagé par le demandeur.

En soi, les voiries existantes (N56 principalement) sont adéquatement calibrées pour pouvoir accueillir les activités du distributeur alimentaire et peuvent supporter les flux qui seront générés par Colruyt.

En pouvant compter sur la présence de 2 supermarchés Colruyt à Ath, les clients de l'enseigne pourront choisir dans lequel se rendre, en fonction de leur mode de transport, de leur provenance et de leur destination. Ce qui sera bénéfique pour la mobilité en général et ce qui pourra quelque peu délester la Chaussée de Bruxelles (là où est installé le supermarché Colruyt historique de Ath).

Ce projet ne sollicite aucune intervention publique mais bénéficiera justement à l'attractivité de l'entité et de la collectivité qui la fréquente, y habite ou y travaille.

Livraisons :

Les manœuvres des véhicules de livraison se feront *in situ*, évitant ainsi tout débordement sur la voie publique.

La nouvelle construction prévoit un quai de déchargement totalement fermé, un peu comme un garage.

Après avoir effectué sa manœuvre, le camion "s'enferme" dans ce quai et peut être déchargé sans aucune nuisance sans aucune nuisance visuelle ou sonore. C'est important pour le voisinage, d'autant plus que 4 nouveaux logements (maisons individuelles) sont prévus sur le site et que de nombreuses habitations entourent celui-ci.

Pour les livraisons nocturnes, ce procédé garantit aussi la sécurité absolue du chauffeur.



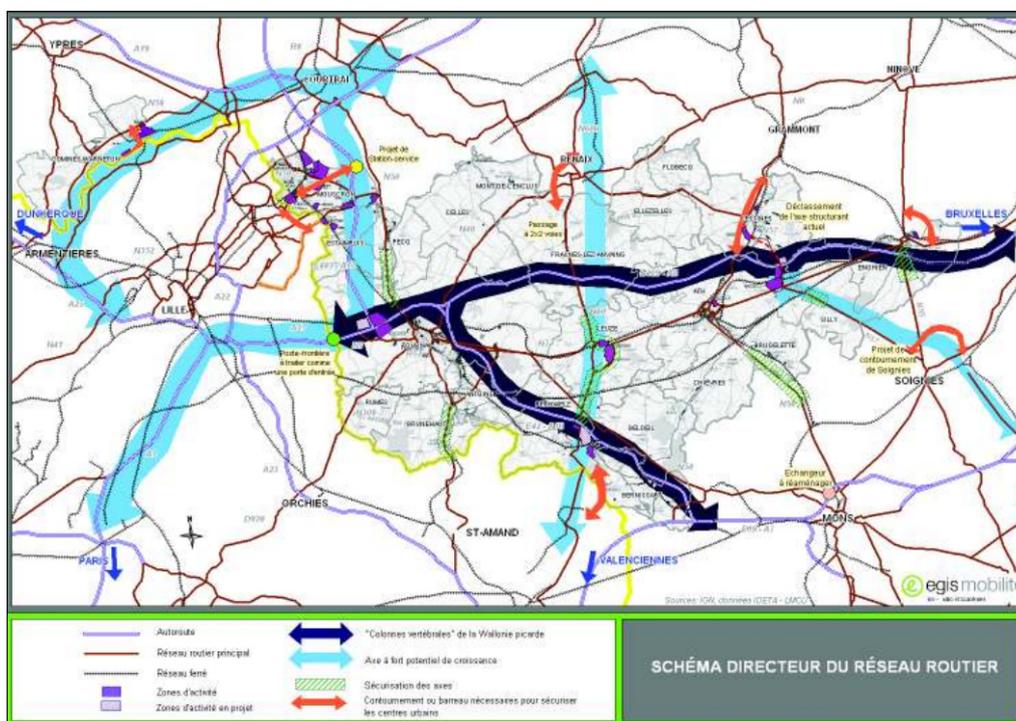
Plan de mobilité :

La Ville d'Ath ne dispose pas encore d'un propre Plan Communal de Mobilité.

En revanche, elle partage un Plan Intercommunal de Mobilité avec de nombreuses communes de Wallonie picarde et dont la version la plus récente date déjà de 2009, ce qui dispense le demandeur d'une analyse approfondie.

Ce Schéma porte en grande partie sur les améliorations souhaitables des réseaux de transports publics.

"La Wallonie picarde possède un réseau dense de voie de communication qui permet une irrigation complète du territoire et une bonne accessibilité externe."



7. NOTICE D'ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Voir volet 'permis d'urbanisme' de la présente demande de permis intégré.

8. CONCLUSION

Le projet mixte mené par Colim porte avant tout sur le redéveloppement d'un site déjà bâti, sous-utilisé, vétuste et sans qualité architecturale.

Il porte plus précisément sur :

- 1) La construction de nouveaux logements ;
- 2) L'implantation d'un 2^{ème} supermarché Colruyt sur le territoire de la ville ;
- 3) L'aménagement d'un jardin didactique ouvert à toutes et à tous.

C'est un projet exemplaire à bien des égards.

Colruyt Group est devenu un acteur de 1^{er} rang à Ath, tant au travers de ses activités commerciales qu'au travers de ses activités logistiques. Il est dès lors légitime que Colruyt Group souhaite renforcer son offre commerciale dans cette petite ville en croissance permanente.

Le projet rencontre sans failles les 4 critères d'appréciation prévus par le décret sur les implantations commerciales et ses arrêtés d'exécution.

- ✓ Le projet permet d'améliorer la diversité et la mixité commerciale dans le secteur alimentaire à Maffle, petite polarité commerciale du sud de la Ville de Ath ;
- ✓ Il permettrait à Colruyt de couvrir parfaitement l'entité, laissant le choix au consommateur de se rendre dans le centre-ville (Ch. de Bruxelles) ou à Maffle (Ch. de Mons) lorsqu'il veut se rendre chez Colruyt ;
- ✓ Ce projet constitue une opportunité unique pour Colruyt Group d'améliorer sa couverture dans la cité picarde ;
- ✓ La synergie est évidente entre Colruyt d'une part et les autres grandes surfaces installées au sud d'Ath d'autre part (dualisation des achats) ;
- ✓ Le projet permettra le redéveloppement total (reconstruction) d'un ensemble de bâtiments qui sont désuets et vétustes ; il s'agit donc d'un recyclage immobilier ;
- ✓ Le projet comprend plusieurs fonctions, il est multifonctionnel et permet de renforcer l'offre locale en logements modernes, durables et abordables ; la création d'un jardin didactique sera bénéfique pour la collectivité (car accessible à tout le monde et permettant une connexion directe au chemin de halage à l'arrière) ;
- ✓ La création de ce nouveau supermarché permettrait de créer de nombreux emplois (35) dont une majorité de temps pleins (77 %), stables et exercés dans un bâtiment neuf offrant sécurité et facilités de travail ;
- ✓ Ce nouveau supermarché peut être déployé sans augmenter la pression sur la mobilité locale, la localisation étant particulièrement opportune (N56) ;
- ✓ La population qui fréquentera ce supermarché se déplace déjà quotidiennement sur cette chaussée, tous moyens de transport confondus, le projet ne pourra avoir pour conséquence une augmentation des flux de long de celle-ci.



Notice d'évaluation des incidences sur l'environnement

Contenu minimum

Cadre 1 – Demandeur

Nom : **COLIM srl représentée par Hamelrijckx Frank - Responsable département immobilier**

Qualité : **Maître de l'ouvrage**

Domicile : **Chaussée d'Enghien 196 – 1500 HALLE**

Numéro de téléphone : **02/363.55.45**

Numéro de télécopie : **/**

Date de la demande : **15/02/2024**

Cadre 2 - Présentation du projet

Pour chacune des phases, décrire le projet selon les aménagements et constructions ou démolitions prévus en indiquant les principales caractéristiques de ceux-ci (superficie, dimensions, etc) :

Construction d'un magasin Colruyt et de 4 habitations avec parkings et espaces paysagers entendant :

- la démolition d'une habitation vide avec dépendances, hangars et anciennes surfaces sportives (tennis/padel) ;
- la construction du nouveau projet avec aménagement paysager des abords, jardin didactique, cabine HT et enseigne.

Les indications en terme de surfaces, gabarits,... sont repris sur les plans (cfr.plan de permis d'urbanisme).

Mention des divers travaux s'y attachant (déboisement, excavation, remblayage, etc....) :

Terrassements classiques liés au projet : remblais/déblais avec nivellement reprenant le niveau de la Chaussée de Mons en référence. Le projet nécessite un remblai partiel du terrain.

Mention des modalités d'opération ou d'exploitation (procédés de fabrication, ateliers, stockage...) :

Voir volet commercial.

Autre caractéristique pertinente :

Le projet comporte un aménagement paysager important avec jardin didactique ouvert au public et circulation traversante (mode doux) entre le chemin de halage et la chaussée de Mons. (cfr.plan de permis d'urbanisme). Sur les 11.964 m² de superficie (cadastrale) du terrain, 5.287 m² seront "verts" (zones vertes, chemins, zones humides, jardin didactique). Cette "verdurisation" représente donc 44,50 % de la capacité de la parcelle. Nous noterons que les jardins didactiques mis en œuvre par Colruyt Group ne sont pas de simples espaces aménagés pour le principe, mais bien des espaces travaillés où Colruyt Group accueille également des associations et y organise des moments d'information.

Joindre tous les documents permettant de mieux cerner les caractéristiques du projet (croquis, vue en coupe, etc).

Cadre 3 - Situation existante de droit en aménagement du territoire, urbanisme et patrimoine.

- Indiquer en surimpression sur le plan de secteur la destination et/ou périmètre du terrain. **Le site est affecté en zone d'habitat au plan de secteur.**



Indiquer la destination du terrain au schéma d'orientation local (SOL) **Le bien n'est pas concerné**

Le terrain est-il situé :

- * dans un permis d'urbanisation non périmé ? ~~OUI~~ – NON
- * dans un périmètre de protection et/ou inscrit sur une liste de sauvegarde¹ ? ~~OUI~~ – NON
- * à proximité d'un bien immobilier classé¹, d'un site archéologique¹ ? **OUI** – ~~NON~~

Un site dit « Four à chaux des Carrières de Rivière, Place et alentours » classé par arrêté du 12/08/1988 se situe à proximité. Le bien est également inscrit dans un périmètre visé à la carte archéologique mais reste sans impact vu l'absence d'excavation au droit de la zone concernée.

* dans un périmètre de protection visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, sites Natura 2000 : **Parcelle non concernée.**

* à proximité d'un périmètre de protection visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, sites Natura 2000 Le bien se situe à +-200 mètre d'un site Natura 2000 (Haute-Sambre en aval de Thuin - forêts indigènes de grand intérêt biologique)

Autre élément de sensibilité environnementale : **Le site se situe le long du canal navigable BLATON-ATH avec la présence du chemin de halage et des vues paysagères différenciées que celui-ci apporte. Présence d'un arbre (chêne) à l'entrée du site non repris sur la liste des arbres remarquable mais d'intérêt paysager vu sa taille et sa perception depuis le domaine public. Aucun autre élément de sensibilité environnementale à considérer pour ce projet.**

Cadre 4 - Description du site avant la mise en œuvre du projet.

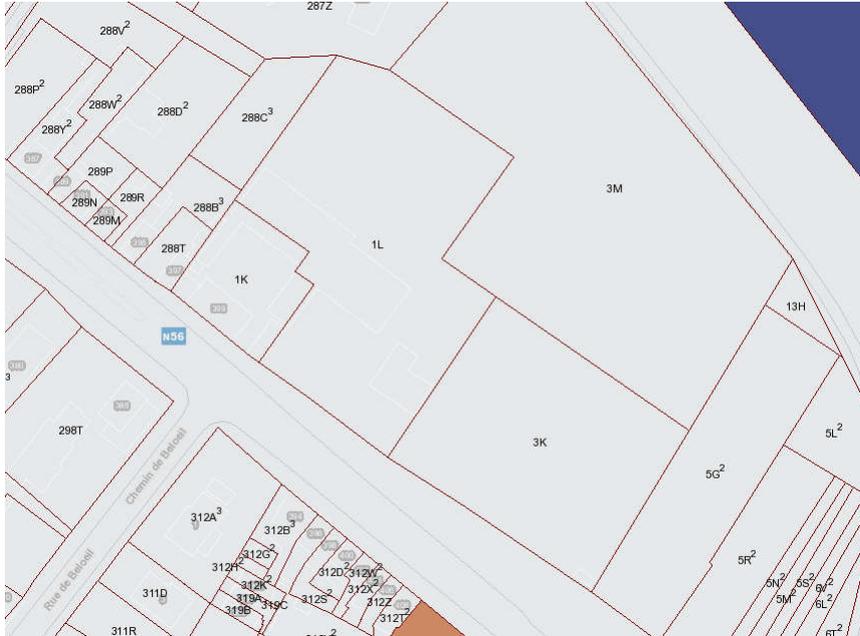
Relief du sol et pente du terrain naturel : inférieure à 6%, ~~entre 6 et 15 %~~, supérieure à 15 %

¹ Voir le Code wallon du Patrimoine ou le décret du 23 juin 2008 de la Communauté germanophone relatif à la protection des monuments, du petit patrimoine, des ensembles et sites, ainsi qu'aux fouilles.

La zone occupée par les anciens de tennis/padel et les constructions est une zone remblayée. Le terrain ne présente pas un dévers important mais un creux continu traversant marque toutefois le site de manière longitudinale.

Nature du sol :

Sols limoneux à drainage naturel favorable / Sols artificiels ou non cartographiés.



Le terrain n'est pas repris en zone particulière à la BDES.

Occupation du sol autre que les constructions existantes (friche, terrain vague, jardin, culture, prairie, forêt, lande, fagnes, zone humide...) :

Prairie, zone humide.

Présence de nappes phréatiques, de points de captage :

Néant.

Direction et points de rejets d'eau dans le réseau hydrographique des eaux de ruissellement :

Le Site est localisé dans le sous-bassin hydrographique de la Dendre occidentale qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif (RAC). Il n'y a pas de système de récupération des eaux connus à ce jour et les rejets se font via le collecteur public en ce qui concerne les constructions, et dans le terrain naturel pour les abords (infiltration naturelle et évaporation).

Le site ne présente pas de risque particulier d'inondation.

Cours d'eau, étangs, sources, captages éventuels :

Présence du canal BLATON-ATH le long du terrain (fond de parcelle) et de la Dendre orientale à +- 300mct. Pas de captage.

Evaluation sommaire de la qualité biologique du site :

Pas d'évaluation biologique particulière réalisée sur le terrain concerné. Nous ne relevons pas d'éléments particuliers pouvant mettre en avant une qualité biologique du site exceptionnelle.

Nous ne notons pas une abondance, une diversité et une activité exceptionnelle d'organismes vivants particuliers participant au fonctionnement des sols et leur permettant de remplir des fonctions essentielles (production de biomasse, stockage de carbone, régulation d'espèces nuisibles, dégradation de polluants, cycles biogéochimiques...).

Evaluation sommaire de la qualité du site Natura 2000, des réserves naturelles ou forestières : **Site non directement concerné. Le site dit « Four à chaux des Carrières de Rivière, Place et alentours » à proximité représente un ensemble d'intérêt particulier.**

Raccordement à une voirie équipée (route, égout, eau, électricité, gaz naturel, ...) :

Le site est raccordé aux différents impétrants dont l'égout public.

Présence d'un site classé ou situé sur une liste de sauvegarde ? **NON - NON**

Présence d'un site archéologique? **OUI - NON**

Le bien est inscrit dans un périmètre visé à la carte archéologique mais est non concerné vu l'absence de modification du sol ou du sous-sol nécessitant des excavations pouvant justifier une intervention de recherche archéologique.

Présence d'un site Natura 2000, réserves naturelles ou réserves forestières ? **NON**

Autre élément de sensibilité environnementale :

Pas d'éléments autres à relever.

Cadre 5 -Effets du projet sur l'environnement.

1) Le projet donnera-t-il lieu à des rejets de gaz, de vapeur d'eau, de poussières ou d'aérosols ou des résidus?

- dans l'atmosphère :

Lors des visites de terrain réalisées par l'Auteur, ce dernier n'a constaté aucune odeur particulière. En fonctionnement normal, la mise en œuvre du Projet engendrera des rejets d'air provenant de :

- **La fréquentation par des véhicules motorisés ;**

- **L'utilisation d'énergies ;**

- **La ventilation des bâtiments : rejets d'air vicié.**

Au niveau du commerce projeté, le projet ne prévoit pas d'activité de cuisson ou de fumage susceptible d'engendrer des nuisances olfactives. Les déchets organiques, notamment les fruits et

légumes périmés, sont stockés dans des récipients séparés et repris quotidiennement par camion. De par leur enlèvement rapide, aucune génération d'odeurs par fermentation n'est possible. Les déchets issus de la boucherie (environ 150 kg/jour) sont quant à eux stockés dans un conteneur fermé dans un endroit réfrigéré. Ils sont évacués une fois par semaine. Ainsi, la logistique et les dispositions de stockage prévues par le Demandeur évitent toutes nuisances olfactives.

- indiquez-en :

* la nature : **CO, air vicié**

* le débit

En ce qui concerne la fréquentation par les véhicules motorisés, celle-ci est estimée à 7000 clients par semaine, à 35 ETP (personnel) + 4 poids lourds, 1 camionnette pour le commerce. Nous n'estimons pas de différence majeure pour le logements tenant compte de l'occupation initiale (1 habitation / 3 appartements) et considérons que le site initial (tennis/padel – club-house - stockage) devait générer de l'ordre de 150 clients par semaines.

En matière de débits réels, il y a lieu de considérer le projet dans son cadre urbanistique et donc en regard de la fréquentation de la Chaussée de Mons et de la polarité commerciale. Nous estimons que l'augmentation des rejets au droit de la zone ne devrait en réalité pas dépasser de l'ordre de 7 à 10% par rapport aux rejets existants.

En ce qui concerne les autres éléments, les rejets peuvent être considérés comme insignifiants.

2) Le projet donnera-t-il lieu à des rejets liquides ?

-dans les eaux de surface : **OUI - NON**

-dans les égouts : **OUI - NON**

-sur ou dans le sol : **OUI - NON**

- indiquez-en :

* la nature (eaux de refroidissement, industrielles, pluviales, boues,...)

Eaux de pluies, eaux de ruissellement et eaux usées

* le débit ou la quantité :

Eaux pluviales : Estimation des volumes incidents en cas d'extrêmes pluvieux (Volume de pluie incident et ruisselant)

La formule de calcul permettant d'évaluer la quantité d'eau pluviale générée lors d'un épisode pluvieux (Q) est la suivante : $Q = A \times CR \times S \times t$

1. Surface impactante des logements : Surface toiture => 321 m2 – le rejet se fait à l'égout public avec reprise partielle via citerne Tempo de 5200l/logement.

2. Surface impactante de la partie commerciale :

2.1. Surface toiture : 2462 m². La surface végétalisée ramène la surface à : $2462\text{m}^2 \times 0,6 = 1477,2 \text{ m}^2$

2.2. Surface imperméable (voirie) : 2095 m²

2.3. Surface perméable (parking) : $1395 \text{ m}^2 \times 0,7 = 976,5 \text{ m}^2$

2.4. Surface perméable (verte) : $5287 \text{ m}^2 \times 0,15 = 793,05 \text{ m}^2$

Soit un total de : 5 341,75 m²

Etant donné que la pluie incidente pour une pluie de période de retour de 25 ans et de 20 minutes est de 24,7 mm, le volume total d'eau ruisselant au niveau du périmètre du Site est de 131,94 m³ ($5\ 341,75 \text{ m}^2 \times 24,7 \text{ mm} \times 1 \text{ m}/1000 \text{ mm}$).

Volume de fuite :

Le volume de fuite pendant la durée de la pluie d'orage est fonction de débit de fuite admissible. Plus le débit de fuite sera réduit et plus le volume de rétention devra être important. Cette donnée doit être coordonnée avec le gestionnaire du réseau en aval (ici, IPALLE). À défaut, la norme préconisée par le GT Inondations est de 5 l/s par hectare.

Volume de rétention idéal :

Le volume de fuite pendant la durée de cette pluie est de 6,74 m³ ($20 \text{ min} \times 60 \text{ s}/\text{min} \times 5 \text{ l}/\text{s} \cdot \text{ha} \times 11\ 239 \text{ m}^2 \times 1 \text{ ha}/10.000 \text{ m}^2$). Le volume de rétention à prévoir pour une pluie de 20 minutes, occurrences 25 ans, est ainsi de 125,2 m³ (Q-V de fuite).

En procédant de manière itérative pour différentes durées de pluie, il ressort que le volume de rétention maximal calculé est de 165 m³, correspondant à une pluie de 60 minutes.

Le volume du bassin d'orage est de l'ordre de 171 m³ et permet donc de reprendre effectivement en charge une pluie d'orage de période de retour 1/25 ans et de durée variable.

Eaux pluviales : aspect qualitatif

Les eaux pluviales des toitures peuvent être assimilées à des eaux claires et ne nécessitent dès lors pas de traitement préalable. De plus elles seront partiellement utilisées dans les sanitaires. Au niveau des voiries externes et de l'emplacement de stationnement à l'extérieur, étant donné la faible activité qui s'y déroule, les eaux ne nécessitent pas de traitement particulier avant rejet à l'égout. L'impact qualitatif des eaux pluviales sur le milieu récepteur est donc négligeable. L'attention se porte plutôt sur leur impact quantitatif, c'est-à-dire sur les volumes d'eau générés lors de pluies intenses.

Eaux usées :

Une distinction peut être faite entre les eaux usées domestiques et les eaux usées industrielles :

◇ Eaux usées domestiques des locaux sociaux (EUD) : elles sont constituées des eaux provenant des locaux sociaux (eaux des lavabos et sanitaires) et du nettoyage. Elles transitent via une fosse septique non obligatoire avant rejet à l'égout public.

◇ Eaux usées domestiques des logements : 5EH/logement. Le rejet se fait directement à l'égout public.

◇ Eaux usées domestiques de la boucherie : Il s'agit plus particulièrement des eaux du nettoyage de la boucherie. Le volume d'eaux usées industrielles est estimé $\pm 1,2 \text{ m}^3/\text{jour}$. Elles passent par un nouveau dégraisseur de 720 l, lequel permet de récupérer les graisses contenues dans les eaux. Ce dernier est mis en avant sur le plan d'égouttage. La fréquence d'entretien est de 1 x par mois. Les eaux traitées sont reversées vers l'égout public. Le volume total des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles peut être estimé sur base des consommations à: $376 \text{ m}^3/\text{an}$.

Sur base de l'estimation de la consommation en eau en situation projetée, le rejet d'eaux usées du magasin est estimé à $2,26 \text{ m}^3/\text{j}$, ce qui équivaut à $0,055 \text{ l/s}$ si on estime la répartition de ce débit sur une journée de travail de 11h30 (08h30-20h00), soit 41.400 secondes. Ce débit de fuite représente 1,1 % du débit de fuite conseillé pour le bassin d'orage 5 l/s.ha . Ce volume n'a pas d'impact significatif sur l'égouttage public.

Un plan indiquant le(s) point(s) de déversement dans les égouts ou dans les cours d'eau doit être joint au dossier.

3) Le projet supposera-t-il des captages ?

- en eau de surface : OUI - NON

*lieu

* quantité

- en eaux souterraines : OUI - NON

* dénomination du point de captage

* quantité

4) Description de la nature, de la quantité, du mode d'élimination et/ou de transport choisis pour les sous-produits et déchets produits par le projet envisagé :

Pour les logements :

L'ensemble des déchets (déchets ménagers, PMC, papier-carton) sera collecté par l'intercommunale au rythme habituel du ramassage. Aucun déchet dangereux ne sera ni produit ni stocké sur le Site. Seuls quelques produits couramment employés comme des bidons d'huile, de peinture, de solvants, de produits d'entretien, etc. seront stockés en faibles quantités chez les particuliers.

Chaque logement bénéficie d'un local de rangement et d'un petit abri en fond de propriété permettant l'organisation des poubelles et autres tris.

Pour la surface commerciale :

Les déchets générés par le commerce projeté sont les suivants :

◇ Déchets d'emballages : plastiques et cartons issus des emballages des produits livrés. Pour les emballages en carton, leur quantité maximale générée est de 80 t/an. Maximum 300 kg sont présents sur Site. Pour les emballages en plastique, leur quantité maximale générée est de 4 t/an. Maximum 30 kg sont présents sur Site ;

◇ Déchets organiques : il s'agit principalement des fruits et légumes abîmés ou invendus. Leur quantité maximale générée est de 60 t/an. Maximum 200 kg sont présents sur Site ;

◇ Déchets banals : Déchets ne se retrouvant pas dans les autres catégories ci détaillées (ordures ménagères, etc.). La production est estimée à 50 t/an. Maximum 200 kg sont présents sur Site ;

◇ Déchets de la boucherie : il s'agit de déchets de sous-produits d'animaux provenant essentiellement de la découpe selon les commandes de la clientèle, aucune préparation de viandes n'étant réalisée au sein de l'Établissement projeté. 10 t sont générées annuellement. Maximum 150 kg sont présents sur site.

5) Le projet pourra-t-il provoquer des nuisances sonores pour le voisinage ? **OUI - NON**

* de quel type :

Le charroi présent sur la Chaussée de Mons (N56) constitue la principale source sonore significative aux alentours du site. Les valeurs limites générales des niveaux de bruit applicables dans les différentes zones du plan de secteur sont fixées par l'AGW du 4 juillet 2002 fixant les conditions générales d'exploitation des établissements classés.

Pour les riverains, l'ambiance sonore venant du site est marquée par le commerce. Celui-ci comporte plusieurs équipements techniques susceptibles d'affecter l'ambiance sonore et vibratoire dans ses abords, à savoir :

◇ La présence de Drycoolers de l'espace fraîcheur en toiture, entre autres vers l'habitation à l'Ouest du Site. L'intensité de ces installations varie selon les conditions climatiques, ainsi que selon l'activité du magasin ;

◇ Des cheminées d'évacuation des gaz de combustion des aérothermes du magasin et des chaudières de production d'ECS (boucherie et locaux sociaux).

A ces équipements techniques s'ajoutent des activités pratiquées sur le Site :

◇ Le trafic généré au droit du Site par les clients et le personnel : 7000 clients par semaine et 35 ETP, répartis entre 06h00-20h15 en semaine et le samedi et 06h00-21h15 le vendredi ;

◇ Les nuisances sonores liées aux activités de livraison charroi et opération de (dé)chargement au niveau de la zone dédiée non couverte : 4 poids lourds, 1 camionnette répartis entre 06h00 et 22h00. Bien que leurs nuisances ne soient pas considérées par l'arrêté du 4 juillet 2002 portant sur les conditions générales d'exploitation d'établissements, les parkings et livraisons des commerces génèrent des nuisances sonores et vibratoires ponctuelles.

Les logements ne présentent pas d'impacts significatifs.

* de façon permanente ou épisodique.

Voir supra.

6) Modes de transport prévus et les voies d'accès et de sortie :

* pour le transport de produits :

Les entrées-sorties se font via un accès unique depuis la Chaussée de Mons. A noter que cet accès est décalé de la rue de Beloeil afin de limiter les risques à ce niveau.

* pour le transport de personnes : **Au niveau de l'accessibilité routière, le site est accessible via la Chaussée de Mons. Cette chaussée est desservie par les transports en commun (bus). L'entrée pour les clients est prévue le long des habitations et/ou via la même entrée que celle des camions. A noter que la sortie du site se fait uniquement à ce niveau.**

Une accessibilité spécifique pour les modes doux est prévue depuis la Chaussée de Mons mais également depuis le chemin de halage avec une entrée/sortie spécifique et un sentier traversant le site.

* localisation des zones de parking :

Cfr. plans. Les parkings sont organisés en partie à l'avant du site, formant une forme de placette avec l'arbre conservé et permettant un stationnement libre pour tout public. Un deuxième parking est situé côté Est. Ce parking est fermé en dehors des heures d'ouvertures.

Les logements bénéficient de leur propre zone de stationnement avec carport. A noter la possibilité de 2 à 4 places face aux logements le long de la chaussée de Mons.

* localisation des pipelines, s'il y en a : **Néant.**

7) Le projet portera-t-il atteinte à l'esthétique générale du site ? OUI - NON

Le projet porte atteinte à l'esthétique générale du site dès lors qu'il tend à modifier celui-ci.

Nous noterons cependant que le bâti existant ne présente pas de qualité patrimoniale et/ou architecturale particulière et que les zones non bâties ne font pas l'objet d'un soin particulier.

Le projet vise de plus la réalisation d'un ensemble qualitatif avec une gestion paysagère affirmée et soignée (Cfr. cadre 2 en supra et plans).

8) Le projet donnera-t-il lieu à des phénomènes d'érosion ? OUI - NON

9) Intégration au cadre bâti et non bâti :

Colruyt group vise à proposer un certain cachet architectural à ses projet avec une intégration au cadre bâti et non bâti (Cfr. Annexe 4 : Cadre 6 - Options d'aménagement et parti architectural du projet).

Les gabarits des habitations restent simples et en lien avec le bâti existant, avec une architecture assez classique mais utilisant les codes actuels pour une intégration liée à notre époque.

Le gabarit du Colruyt reste lui aussi à une échelle modérée.

Les façades présentent des revêtements en briques de ton rouge en pose collée pour les logements (Brique Menton ou Andalusia ou similaire rappelant les parements en briques anciennes rouge avec

incrustation de briques surcuites) en alternance avec de l'enduit de ton gris clair (ou blanc) et tuiles plates de ton anthracite en toiture. A noter que l'utilisation de tuiles rouges en lien avec les parements pourrait être envisagées afin de reprendre si besoin les codes du nouveau quartier dit « Les Haleurs » en phase d'achèvement et situé à proximité.

La même brique est utilisée pour le Colruyt avec pose à définir avec une alternance de panneaux béton et végétalisation grimpante côté chemin de halage ; le jeu de 3 matériaux principaux permettant d'obtenir une entité cohérente et sans pastiches.

Les châssis, portails et autres garde-corps sont prévus dans les mêmes tonalités, de ton gris foncé, afin de participer à l'harmonie d'ensemble ; de même que les revêtements de sols des abords et autres éléments de mobiliers extérieurs (clôtures, barrières, éclairage, ...) sont prévus dans les mêmes gammes pour l'ensemble du projet.

L'organisation des parkings en deux zones, le positionnement du magasin en recul, la conservation du chêne existant côté Chaussée de Mons et les aménagements paysagers permettent d'intégrer subtilement l'ensemble du projet dans un quartier pouvant être qualifié d'entrée de ville.

10) Compatibilité du projet avec les voisinages (présence d'une école, d'un hôpital, d'un site Natura 2000, d'une réserve naturelle, d'une réserve forestière, etc).

Aucune raison d'incompatibilité.

11) Risques d'autres nuisances éventuelles :

Néant.

12) Modification sensible du relief du sol. Dénivellation maximale par rapport au terrain naturel :

Le projet nécessite un remblai de l'ordre de 1,00mct sur certaine partie du site (comblement du creux existant et nivellement depuis la Chaussée de Mons avec talus en gradin côté chemin de Halage.

13) Boisement et/ou déboisement :

Le projet ne nécessite pas l'abattage d'arbres remarquables et/ou majeurs. Le projet renforce le caractère paysager avec intégration d'un jardin didactique et de plantations diverses.

14) Nombre d'emplacements de parkings :

128 à 130 (2 à 4 place étant considérées face au logement côté Chaussée de Mons) pour voitures et 44 places vélos dont une bonne partie couverte. Des parkings PMR et des places spécifiques pour véhicules électriques sont prévues côté Chaussée de Mons avec accès libre tout public.

15) Impact sur la nature et la biodiversité :

Impact positif via les aménagements proposés et l'absence d'éléments (faune et flore) particuliers relevés au droit du site.

16) Construction ou aménagement de voirie :

Le projet ne nécessite pas de modifications particulières au niveau de la Chaussée de Mons et du chemin de halage. Seul un marquage au sol est considéré au niveau de la Chaussée de Mons ainsi qu'un marquage spécifique avec stop au niveau du chemin d'accès propre au site.

18) impact sur les terres, le sol et le sous-sol :

Pas d'impact particulier et/ou d'impact négatif.

Cadre 6- Justification des choix et de l'efficacité des mesures palliatives ou protectrices éventuelles ou de l'absence de ces mesures.

Les choix portés et l'efficacité des mesures prises sont justifiés dans les descriptifs en infra et en supra.

Cadre 7- Mesures prises en vue d'éviter ou de réduire les effets négatifs sur l'environnement

- les rejets dans l'atmosphère :

Voir Cadre 5 1) en supra.

En ce qui concerne la concentration en gaz due à la fréquentation par les véhicules motorisés, il y a lieu comme dit supra de considérer le projet dans son cadre urbanistique et donc en regard de la fréquentation de la Chaussée de Mons et de la polarité commerciale.

Nous noterons en outre que les parkings ne sont pas couverts, ce qui permet d'éviter l'accumulation de CO₂, que le site est desservi par les transports en commun (bus) et que l'accent mis sur les modes doux permet une accessibilité sécurisée en vélo ou à pied, via notamment le chemin de halage, permettant de facto d'apporter une offre de mobilité différenciée de celle de la voiture.

En matière des autres rejets dans l'atmosphère, les rejets d'air vicié peuvent être considérés comme insignifiants partant de l'utilisation de pompes à chaleur pour les installations de chauffage et/ou de froid tant pour les logements que pour le commerce.

A noter pour les groupes de froid que le propane est utilisé ; le propane étant un gaz n'appauvrissant pas la couche d'ozone et présentant un Potentiel de Réchauffement Global (PRG) de 3, ce qui est relativement bas comparé à d'autres composés utilisés dans les systèmes de refroidissement. A titre de comparaison, le PRG du R507 (fluide frigorigène de l'installation existante), a un PRG de 3.300, soit nettement supérieur au propane. Le choix du propane comme réfrigérant permet donc de réduire l'impact sur le réchauffement climatique en cas de fuite accidentelle de fluide réfrigérant par rapport à la situation existante. A noter que le Demandeur prévoit de réaliser les entretiens et inspections nécessaires afin d'éviter toute fuite de fluide réfrigérant.

- les rejets dans les eaux :

Tous les réseaux seront séparatifs sur le site. Le Projet engendrera des eaux pluviales et des eaux usées. Les principaux éléments d'égouttage sont mis en évidence sur le plan d'égouttage détaillé joint à la demande de permis.

Au niveau des rejets d'eaux de pluie, au niveau des logements projetés, nous noterons la mise en place de citerne tempo de 5200 litres par habitation. Les sols ne présentant pas une bonne qualité d'infiltration, le solde sera repris par l'égout public.

Pour la partie commerciale, nous noterons la mise en place de toitures végétalisées, d'une gestion des parkings via pavage filtrants, de la réalisation d'un bassin d'orage ouverts et végétalisés au droit d'une zone humide, de l'installation de citerne d'eaux pluviales pour l'entretien, l'arrosage et les sanitaires des locaux sociaux.

Nous noterons également le pré-traitement des eaux usées avant rejet dans l'égout public (dégraisseur pour la boucherie et fosse septique pour les locaux sociaux)

- les déchets de production

La plupart des déchets sont évacués vers le centre de regroupement et de tri (entrepôt central) à Ghislenghien (via les camions de livraison qui approvisionnent l'Établissement). Les déchets de cartons et de plastiques et les vidanges font l'objet d'un premier tri sélectif sur le Site. Les déchets de boucherie sont évacués par un collecteur agréé.

Pas d'impact pour les logements.

- les odeurs :

Au niveau du commerce projeté, le Projet ne prévoit pas d'activité de cuisson ou de fumage susceptible d'engendrer des nuisances olfactives. Les déchets organiques, notamment les fruits et légumes périmés, sont stockés dans des récipients séparés et repris quotidiennement par camion. De par leur enlèvement rapide, aucune génération d'odeurs par fermentation n'est possible. Les déchets issus de la boucherie (environ 150 kg/jour) sont quant à eux stockés dans un conteneur fermé dans un endroit réfrigéré. Ils sont évacués une fois par semaine. Ainsi, la logistique et les dispositions de stockage prévues par le Demandeur évitent toutes nuisances olfactives.

Pas d'impact pour les logements.

- le bruit :

Les éléments suivants sont à retenir :

◇ Les installations de production de froid au niveau de l'espace fraîcheur et de la zone de boucherie : la plupart des installations bruyantes seront placées au sein du faux plafond du bâtiment afin de minimiser les émissions de bruit. Seuls les drycoolers seront présents en toiture ;

◇ Le trafic généré au droit du parking dédié au commerce, par les clients et le personnel (bruits épisodiques) : 7000 clients/semaine et 35 ETP sont attendus à moyen terme. Nous pouvons noter que le bâtiment jouera un rôle d'écran anti-bruit par rapport au parking pour les voisins situés à l'Ouest. Nous noterons également l'impact positif des aménagements paysagers qui formeront également des écrans naturels.

◇ Les livraisons par des poids lourds (bruits épisodiques) : en moyenne, 4 poids lourds et 1 camionnette sont prévus par jour entre 06h00 et 22h00. Les véhicules de livraison seront (dé)chargés de leur contenu au sein de la zone de quai couverte, au niveau de la façade Est, à ± 46 m du riverain

le plus proche. Les aménagements prévus (quai couvert) par rapport aux riverains permettront de limiter les nuisances sonores ;

Les nuisances sonores liées au Projet sont à relativiser de par les éléments suivants :

◇ **Le quai de (dé)chargement est fermé, limitant le bruit vers l'extérieur lors des livraisons, alors que le (dé)chargement se déroule à l'extérieur actuellement ;**

◇ **La fréquentation du nouveau magasin par les clients se fera en période de jour ;**

◇ **Il est attendu que la clientèle se parque d'abord à proximité de l'entrée. Il sera recommandé au personnel de stationner au niveau des emplacements côté Nord en priorité, de façon à limiter le nombre de mouvements à proximité du voisin côté Ouest ;**

◇ **Les Drycoolers seront orientés dans le sens des vents dominants et donc opposés aux habitations ;**

◇ **On notera que l'ambiance sonore du voisinage à l'Ouest sera principalement influencée par la fréquentation du parking des logements projetés, dont le nombre de mouvements est limité, et avec une situation moins impactante que l'existant.**

- la circulation :

La mise en œuvre du Projet génèrera des flux de circulation additionnels sur la Chaussée de Mons, à savoir :

Pour le commerce projeté, le Demandeur estime une fréquentation projetée d'environ 7000 clients/semaine. Cela équivaut à : $+1166 \text{ clients/jour} \times 0,8 \times 2 \text{ mouvements EVP/clients} = +1865 \text{ mouvements EVP par jour moyen}$. Cela représente, pour 11h30 d'ouverture, en moyenne 162 mouvements EVP/heure pour la clientèle. Concernant le personnel, en considérant un apport de 35 ETP, cela implique un charroi additionnel de $35 \text{ ETP} \times 0,8 \times 0,8 \times 2 \text{ mouvements EVP/employés} = 45 \text{ mouvements EVP supplémentaires par jour moyen}$. Enfin, en termes de livraisons, 4 poids lourds et 1 camionnette sont prévus par jour entre 06h00 et 22h00.

Il y a lieu toutefois comme dit supra de considérer le projet dans son cadre urbanistique et donc en regard de la fréquentation de la Chaussée de Mons et de la polarité commerciale.

Ainsi, sur base de situations similaires, nous estimons que l'augmentation du flux de circulation sur la Chaussée de Mons à cet endroit ne devrait pas dépasser de l'ordre de 7 à 10% par rapport à la situation existante ; ce qui reste tout-à-fait supportable par ladite chaussée.

A noter également que l'accessibilité aux modes doux est un facteur d'influence à ne pas négliger visant à réduire l'impact automobile.

- impact sur le patrimoine naturel :

Pas d'impact particulier et/ou d'impact négatif.

- l'impact paysager :

Le projet vise la réalisation d'un ensemble qualitatif avec une gestion paysagère affirmée et soignée (Cfr. cadre 2 en supra et plans).

- l'impact sur les terres, le sol et le sous-sol :

Pas d'impact particulier et/ou d'impact négatif.

Cadre 8- Date et signature du demandeur

Fait à HALLE, le 12/02/24

**M. Frank Hamelrijckx - Responsable département immobilier
(SCRL COLIM)**



Vues axonométriques

Dossier 2020/04 : Construction d'un magasin Colruyt et de 4 habitations avec parkings et espaces paysagers

Adresse chantier : Chaussée de Mons n°399 – 7180 MAFFLE (ATH) (Sect° B parcelles n°1k, 1l, 3m)

Maître de l'ouvrage : SA COLIM – Chaussée d'Enghien n°196 à 1500 HALLE



Société civile d'architecture sprl / Architectes et ingénieurs associés

Siège social : Route de Mons n°98 • 7130 BINCHE • BELGIUM

Bureaux techniques : Ruelle Telly n°5 • 6530 THUIN / Rue de la Victoire n°30 • 6536 THUILLIES

Tél. 00 32 (0)64/33 83 07 • Fax 00 32 (0)64/33 93 31 • mail : info@aas3.be • www.aas3.be

TVA BE 455 604 149 • compte AXA n° 751-0011505-02



Société civile d'architecture sprl / Architectes et ingénieurs associés

Siège social : Route de Mons n°98 • 7130 BINCHE • BELGIUM

Bureaux techniques : Ruelle Telly n°5 • 6530 THUIN / Rue de la Victoire n°30 • 6536 THUILLIES

Tél. 00 32 (0)64/33 83 07 • Fax 00 32 (0)64/33 93 31 • mail : info@aaS3.be • www.aas3.be

TVA BE 455 604 149 • compte AXA n° 751-0011505-02



Demande de permis d'urbanisme avec concours d'un architecte

CADRE RESERVE A LA COMMUNE OU AU FONCTIONNAIRE DELEGUE

Demandeur

.....

Objet de la demande

.....

Référence dossier

.....

Cadre 1

a) Demandeur

Personne physique

Nom : _____ Prénom : _____
Adresse
 Rue : _____ n° _____ boîte _____
 Code postal : _____ Commune : _____ Pays : _____
 Téléphone : _____ Fax : _____
 Courriel : _____

Personne morale

Dénomination ou raison sociale : **COLIM scrI**
 Forme juridique : **SA**
Adresse
 Rue : **Chaussée d'Enghien** n°**196** boîte /
 Code postal : **1500** Commune : **HALLE** Pays : **BELGIQUE**
 Téléphone : **02/363.55.45** Fax : /
 Courriel : /
Personne de contact
 Nom : **Zanin** Prénom : **Laurent**
 Qualité : **Responsable expansion**
 Téléphone : **02 363 55 45 / 0478 97 86 26** Fax : /
 Courriel : **vergunningen@colruytgroup.com**

b) Architecte

Architecte

Nom : **LUST** Prénom : **Alain**
 Dénomination ou raison sociale d'une personne morale : **AAS3 - Architectes et ingénieurs associés**
 Forme juridique : **SRL**
 Qualité : **Architecte administrateur**
Adresse
 Rue : **Route de Mons** n° **98** boîte /
 Code postal : **7130** Commune : **Binche** Pays : **BELGIQUE**
 Téléphone : **064/33.83.07** Fax : /
 Courriel : alust@aas3.be
 Le demandeur a reçu de son architecte l'attestation n° **21027000247565** délivrée le **07/02/2024** par l'Ordre des Architectes pour le présent projet qui confirme que ce dernier est bien en droit d'exercer la profession. Le contenu de l'attestation est accessible sur le site www.archionweb.be – attestation.

Cadre 2 – Objet de la demande

Description succincte du projet :

Construction d'un magasin Colruyt et de 4 habitations avec parkings et espaces paysagers entendant :

- la démolition d'une habitation vide avec dépendances, hangars et anciennes surfaces sportives (tennis/padel) ;
- la construction du nouveau projet avec aménagement paysager des abords, jardin didactique, cabine HT et enseigne.

Si la mise en œuvre du projet est souhaitée par phases, la description de ce phasage :

Pas de phasages prévus en matière de délais de permis d'urbanisme dans le cadre de ce projet.

Cadre 3 - Coordonnées d'implantation du projet

Rue : **Chaussée de Mons** n° **399**

Commune : **7810 MAFFLE (ATH)**

Liste des parcelles cadastrales concernées par la demande

Si le projet concerne plus de cinq parcelles, joindre une vue en plan reprenant l'ensemble des parcelles

	Commune	Division	Section	N° et exposant	Propriétaire
Parcelle 1	B			1k	Oui
Parcelle 2	B			1l	Oui
Parcelle 3	B			3m	Oui
Parcelle 4					
Parcelle 5					
Parcelle 6					

Existence de servitudes et autres droits :

Non

Oui-

Cadre 4 - Antécédents de la demande

- Certificat d'urbanisme n°1 délivré le..... à
- Certificat d'urbanisme n° 2 délivré le..... à
- Autres permis relatifs au bien (urbanisme, urbanisation, environnement, unique, implantation commerciale, intégré, ...) :

- un permis d'urbanisme délivré le 30/01/2017 à Ath, et qui a pour objet "transformer un corps de logis en 3 appartements et régulariser la démolition d'annexes vétustes", et dont les références sont : 17/023-0 (Délivré) (parcelles 09 B 1 E, 09 B 1 F, Chaussée de Mons(Maf) - Maffle) -

Demandeur à l'époque : SPACE CAR

- une demande de permis d'urbanisme, et qui a pour objet "créer 2 terrains de padel, une plaine de jeux et un bar avec parking (régularisation) et installer provisoirement des modules préfabriqués", et dont les références sont : PU/2019/0142 (Dossier en cours d'instruction en 2021) (parcelles 09 B 1 F, 09 B 3 L, 09 B 1 E, Chaussée de Mons(Maf) - Maffle)- Demandeur : Casa des Géants

Cadre 5 - Situation juridique du bien

Liste des documents du CoDT qui s'appliquent au bien et précision du zonage

- Schéma de développement territorial si application de l'article D.II.16 du CoDT :
- Plan de secteur : Le site est affecté en zone d'habitat au plan de secteur.



- Carte d'affectation des sols : Les parcelles sont répertoriées en territoires artificialisés.
- Schéma de développement pluricommunal : Il n'existe pas de schéma de développement pluricommunal couvrant le bien.
- Schéma de développement communal : Il n'existe pas de schéma de développement communal couvrant le bien
- Schéma d'orientation local : Les parcelles concernées ne sont pas couvertes par un schéma d'orientation local.
- Guide communal d'urbanisme : Le projet est soumis à un règlement relatif à l'affichage et à la publicité couvert par un Arrêté du 07/03/1991.



- **Guide régional d'urbanisme : le bien n'est pas concerné. Le règlement général sur les bâtisses applicable à zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme ne s'applique pas aux parcelles concernées. Le règlement général sur les bâtisses en site rural n'est pas d'application.**

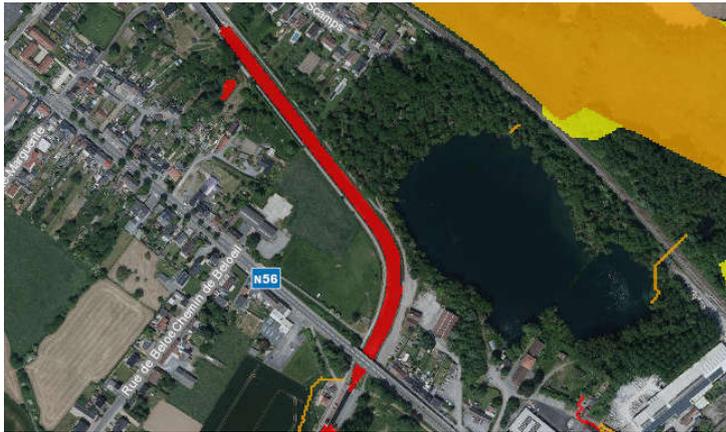
Si le projet est soumis aux normes relatives à la qualité acoustique des constructions, dont celles situées dans les zones B, C et D des plans de développement à long terme des aéroports régionaux, joindre le formulaire Dn.

- **Permis d'urbanisation : Le bien n'est pas concerné** Lot n : /
- Bien comportant un arbre - arbuste - une haie remarquable : **Le bien ne compte pas d'arbre, d'arbuste ou de haie remarquable et/ou inventorié (Cfr. également Notice environnementale).**
- Bien soumis à la taxation des bénéfices résultant de la planification : **Parcelles non concernées.**
- Site à réaménager, site de réhabilitation paysagère et environnementale, périmètre de remembrement urbain, de rénovation urbaine, de revitalisation urbaine, zone d'initiative privilégiée : **Le bien n'est repris dans aucun de ces périmètres (Cfr. également Notice environnementale).**

Autres caractéristiques du bien

- Bien exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs : l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau - l'éboulement d'une paroi rocheuse - le glissement de terrain - le karst - les affaissements miniers - le risque sismique - autre risque naturel ou contrainte géotechnique majeurs : **Le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs.**

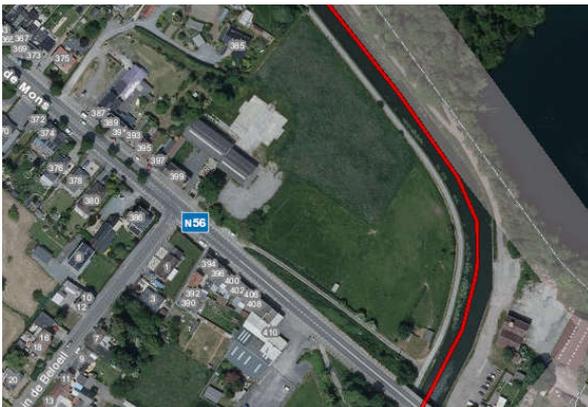
Cas particulier de l'aléa inondation : Pas d'incidence particulière tenant compte des nouvelles cartographies.



- Bien situé - dans - à proximité - d'un site Natura 2000 proposé ou arrêté - d'une réserve naturelle domaniale - d'une réserve naturelle agréée - d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique - d'une zone humide d'intérêt biologique - d'une réserve forestière – visé(e) par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature : **Pas de site particulier répertorié à proximité.**
- Bien repris dans le plan relatif à l'habitat permanent : **Bien non concerné.**
- Bien dont la localisation **est - n'est pas** - susceptible d'accroître le risque d'accident majeur ou d'en aggraver les conséquences, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appropriée vis-à-vis d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement
- S'agit-il de la création - modification - d'un établissement présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ?
Non
Oui :
- Bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de **la Dendre occidentale** qui reprend celui-ci en **zone d'assainissement collectif (RAC).**



- Présence d'une zone de prévention arrêtée, d'une zone de prévention forfaitaire ou d'une zone de surveillance relative aux captages d'eaux potabilisables instaurée en vertu du Code de l'eau : **Non.**
- Présence d'un cours d'eau de 1^{ère} – 2^{ème} – 3^{ème} catégorie : **Le bien est bordé par le cours d'eau navigable CANAL BLATON-ATH.**



- Autres : /

Pour la région de langue française, en application du Code wallon du Patrimoine

- site - site archéologique - monument - ensemble architectural - inscrit sur la liste de sauvegarde : **Le bien n'est repris dans aucun de ces sites ou autres inscrits sur la liste de sauvegarde.**
- site - site archéologique - monument - ensemble architectural - classé : **Bien non concerné. Un site dit « Four à chaux des Carrières de Rivière, Place et alentours » classé par arrêté du 12/08/1988 se situe à proximité.**
- site - site archéologique - monument - ensemble architectural - soumis provisoirement aux effets du classement : **Bien non concerné.**
- site - site archéologique - monument - ensemble architectural - figurant sur la liste du patrimoine immobilier exceptionnel : **Le bien ne figure pas sur la liste du patrimoine immobilier exceptionnel.**
- zone de protection : **Le bien ne se situe pas dans une zone de protection.**
- bien repris pastillé à l'inventaire régional du patrimoine : **Bien non concerné.**

- bien relevant du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région : **Bien non concerné.**
- bien repris à l'inventaire communal : **Le bien n'est pas repris à l'inventaire communal.**
- bien visé à la carte archéologique pour autant que les actes et travaux projetés impliquent une modification de la structure portante d'un bâtiment antérieur au XXe siècle : **Bien inscrit dans un périmètre visé à la carte archéologique mais non concerné vu l'absence de bâtiment sur ledit périmètre.**
- bien visé à la carte archéologique, pour autant que les actes et travaux projetés impliquent une modification du sol ou du sous-sol du bien : **Bien inscrit dans un périmètre visé à la carte archéologique mais non concerné vu l'absence de modification du sol ou du sous-sol soumise à permis.**
- bien visé par un projet dont la superficie de construction et d'aménagement des abords est égale ou supérieure à un hectare : **La superficie du projet est inférieure à un hectare.**

~~Pour la région de langue allemande, en vertu du décret du 23 juin 2008 relatif à la protection des monuments, du petit patrimoine, des ensembles et sites, ainsi qu'aux fouilles~~

- ~~○ bien provisoirement ou définitivement classé~~
- ~~○ bien situé dans une zone de protection d'un bien provisoirement ou définitivement classé~~

Cadre 6 - Options d'aménagement et parti architectural du projet

La présente demande de permis d'urbanisme porte sur la construction d'un magasin Colruyt et de 4 habitations avec parkings et espaces paysagers entendant :

- la démolition d'une habitation vide avec dépendances, hangars et anciennes surfaces sportives (tennis/padel) ;
- la construction du nouveau projet avec aménagements paysagers.

1. Historique du projet :

Colruyt group est un acteur important de la région d'Ath et de la Wallonie picarde, à la fois par ses enseignes commerciales existantes depuis bien longtemps sur la commune, mais également, et surtout, par son rôle d'employeur et d'acteur économique local majeur.

En effet, une des grandes 3 grandes plateformes logistiques nationales du groupe se trouve sur le territoire d'Ath, plus précisément à Ghislenghien. Après Halle, le distributeur y a développé un de ses principaux centres de distribution. Un nouveau centre a été inauguré il y a quelques années non loin de là, à Ollignies (Lessines). Colruyt group concentre donc ses activités logistiques entre Bruxelles et Tournai (Halle, Ollignies, Ghislenghien) avec, de facto, un ancrage local indéniable et un attachement de la population à l'enseigne plus important qu'ailleurs.

Soucieux de la nécessité de renforcer sa présence commerciale, voire de la maintenir, et tenant compte d'un point de saturation de son magasin historique (Faubourg de Bruxelles), la possibilité de construire une nouvelle implantation s'est donc posée au sein du groupe avec, après analyse, la pertinence de viser celle-ci le long de la Chaussée de Mons à Maffle (N56).

Un magasin sur cet axe permettra effectivement à Colruyt de mieux desservir la clientèle extérieure à la Ville d'Ath, via un ensemble neuf en adéquation avec les besoins actuels en terme d'organisation de l'assortiment de produits et d'offre, de gestion des réserves et d'approvisionnement, des nouvelles formes de vente, de confort et de sécurité pour la clientèle et pour le personnel.

Il permettra en outre de conserver et d'améliorer la qualité des services du Colruyt historique du centre d'Ath, s'adressant principalement à la population qui réside dans les sections centrales de la ville, tout en répondant à la demande croissante liée à toute une frange de population dont celle installée dans les quartiers plus excentrés et notamment celle installée dans de nouveaux quartiers, voire dans les villages périphériques dont Maffle.

La localisation axiale, à front d'un des principaux axes de pénétration de la ville, est de plus tout à fait opportune au vu du contexte bâti et de la mobilité. Le magasin projeté fonctionnera en ce sens en synergie (dualisation des achats) avec les autres acteurs commerciaux installés le long de ce tronçon de la N56, y compris ceux du secteur alimentaires (LIDL, Carrefour Market, Intermarché).

Enfin, la volonté poursuivie par Colruyt group aujourd'hui ne consiste pas à réaliser de simples surfaces commerciales, sans prise en compte de leur environnement et de leurs impacts, mais bien à concevoir des ensembles intégrés, énergétiquement très performants et durables, en lien avec leur cadre urbanistique bâti et non bâti.

Partant de ces préalables, le rachat du site concerné par le projet s'est avéré être une réelle opportunité.

Les bâtiments actuellement en place sont en effet inoccupés, non conformes pour partie et ne représente pas un intérêt architectural et/ou patrimonial particulier. L'ensemble est situé en zone d'habitat et le solde du terrain libre de construction n'est pas exploité que ce soit par du bâti ou en tant qu'espace paysager de qualité.

Colruyt group s'est donc penché sur un projet au droit de ce site en visant différentes possibilités d'implantation de manière concertée avec l'Urbanisme de la Ville d'Ath, pour aboutir, in fine, à la solution déposée dans le cadre de la présente demande.

1. Situation projetée et parti architectural :

Le projet développé s'inscrit pleinement dans les conditions avancées en réunion préalable avec les autorités publiques, tenant compte des études techniques, économiques et environnementales inhérentes à son avancement et à sa faisabilité.

Il est utile en ce sens de renvoyer la présente motivation à la fois à la note de motivation relative au volet « implantation commerciale » et aux études en matière de performances énergétiques accompagnant la demande.





D'une manière générale, nous pouvons mettre en avant les éléments suivants justifiant la pertinence du projet, à savoir :

1.1 Du point de vue urbanistique :

Situé intégralement en zone d'habitat au plan de secteur, le projet se développe au droit de parcelles actuellement occupées par une ancienne habitation vide, transformée pour partie en 3 logements non conformes, flanquée de nombreuses annexes et hangars développés avant 1990 par les différents occupants qui se sont succédés.

Vraisemblablement dédiés initialement à un usage de ferme, les bâtiments étaient occupés ces dernières années pour du stockage et pour des activités sportives, avec deux terrains de tennis/padel réalisés sans permis au droit d'une cour arrière et démolis depuis peu.

Nous notons également que les prairies contigües ne sont plus exploitées depuis de nombreuses années ; ce qui induit un usage agricole disparu.



Orthophotos 1978-1990



Orthophotos 2012-2013









Séquence photographique depuis l'entrée de Ath jusqu'au site du projet

Au-delà du cadre bâti, la particularité du site proprement dit constitue également un élément directeur au niveau urbanistique avec la présence du chemin de halage et les vues paysagères différenciées que celui-ci apporte, opposant deux lectures suivant l'axe de cheminement emprunté (axe routier via la Chaussée de Mons ou axe mode doux via le chemin de halage).

Le projet se développe ainsi en tenant compte des particularités du lieu ; les habitations construites en mitoyenneté en front bâti marquant le lien avec l'espace-rue et l'implantation de la zone commerciale en recul, liée à des aménagements paysagers soignés, verdurisés et intégrant des plantations densifiées, permettant de conserver une intégration plus subtile côté du canal.

1.2 Du point de vue du programme du projet :

Le projet comprend :

- un ensemble de 4 habitations 3 chambres, développées sur 2 niveaux pleins avec comble exploitable et comprenant chacune un jardin privatif, un parking sécurisé sous carport et un abri (vélos/rangement) ;
- une surface commerciale Colruyt d'une superficie brute de 2 375 m² et d'une superficie nette de 1509 m². Le magasin disposera d'un point d'enlèvement Collect&Go, d'un parking d'une capacité de 128 à 130 places voitures dont 11 privées, de 44 places vélos et d'une enseigne ;
- un aménagement paysager comprenant un bassin d'orage végétalisé, un jardin didactique ouvert en permanence au public et un chemin d'accès traversant depuis le chemin de halage jusqu'à la chaussée de Mons ;
- une nouvelle cabine électrique « réseaux ».

1.3 Du point de vue architectural :

Les gabarits des habitations restent simples avec une architecture assez classique mais utilisant les codes actuels pour une intégration liée à notre époque.

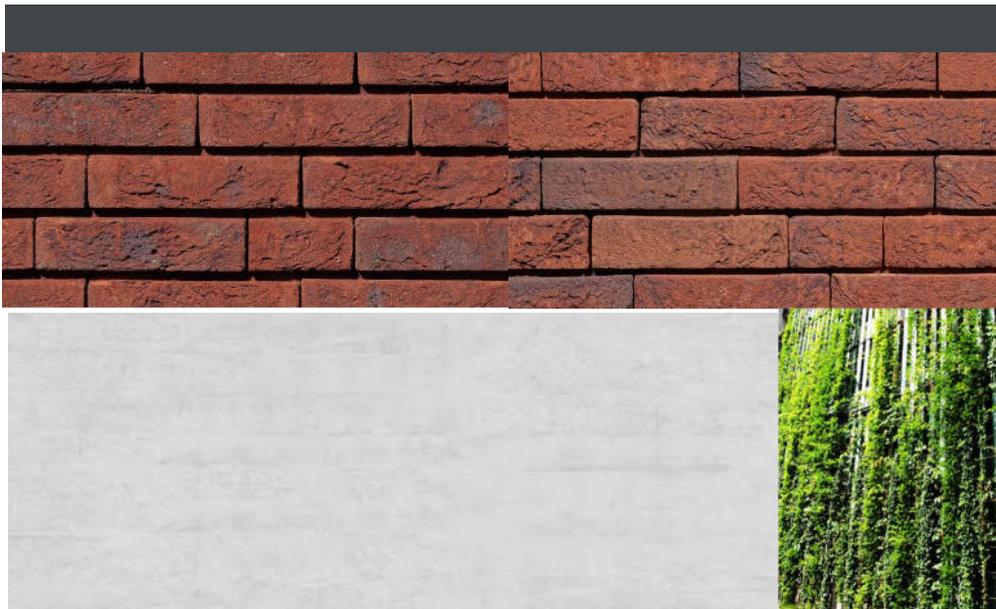
Le gabarit du Colruyt reste lui aussi à une échelle modérée.

Les façades présentent des revêtements en briques de ton rouge en pose collée pour les logements (*Brique Menton ou Andalusia ou similaire rappelant les parements en briques anciennes rouge avec incrustation de briques surcuites*) en alternance avec de l'enduit de ton gris clair (ou blanc) et tuiles plates de ton anthracite en toiture. A noter que l'utilisation de tuiles rouges en lien avec les parements pourrait être envisagées afin de reprendre si besoin les codes du nouveau quartier dit « Les Haleurs » en phase d'achèvement et situé à proximité.



Les Haleurs

La même brique est utilisée pour le Colruyt avec pose à définir avec une alternance de panneaux béton et végétalisation grimpante côté chemin de halage ; le jeu de 3 matériaux principaux permettant d'obtenir une entité cohérente et sans pastiches.



Photos matériaux proposés Colruyt

Les châssis, portails et autres garde-corps sont prévus dans les mêmes tonalités, de ton gris foncé, afin de participer à l'harmonie d'ensemble ; de même que les revêtements de sols des abords et autres éléments de mobiliers extérieurs (clôtures, barrières, éclairage, ...) sont prévus dans les mêmes gammes pour l'ensemble du projet.

1.4 Du point de vue des performances énergétiques, de la durabilité et de l'environnement :

Le projet se veut particulièrement performant en matière énergétique et environnementale.

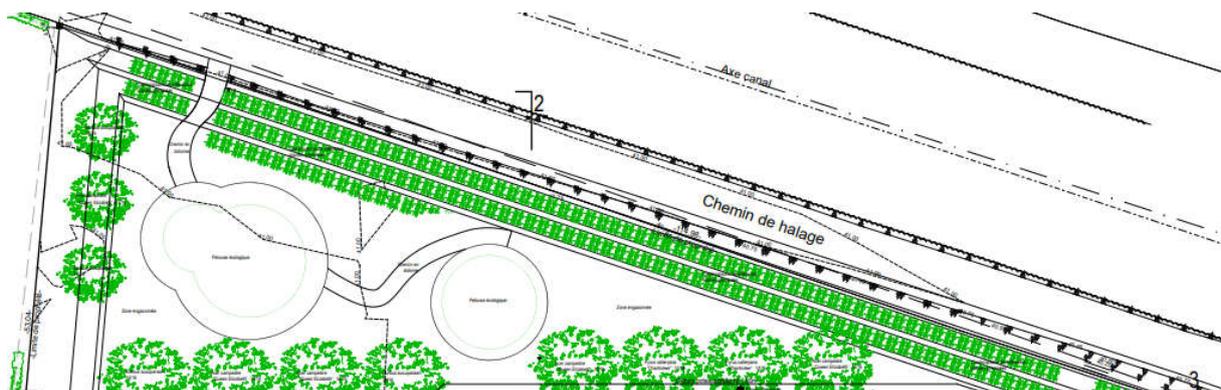
En ce sens, nous noterons que celui-ci répond bien entendu au standard Q-Zen d'application au niveau des habitations, voire à des performances supérieures permettant de tendre vers le zéro énergie.

Une attention particulière a ainsi été apportée bien entendu au niveau de l'isolation, mais également au niveau des systèmes techniques performants, dépassants les conditions imposées par ce nouveau standard.

Plus particulièrement, nous relèverons :

- la surface importante de panneaux photovoltaïques considérée pour soutenir les besoins de la partie commerciale et de la partie résidentielle, ainsi que pour permettre d'alimenter des bornes de rechargement électriques ;
- la suppression d'un système de chauffage à combustible fossile pour la partie commerciale et pour les logements, avec une utilisation rationnelle de l'énergie axée sur la récupération de celle-ci au niveau des équipements techniques. Pour la partie commerciale, le système de chauffage est ainsi assuré via une pompe à chaleur placée sur le groupe de froid des chambres froides et frigos, renforcée par une résistance électrique pour les périodes de grand froid. Pour les logements, le système de chauffage et de production ECS est également assuré via des pompes à chaleurs avec système de ventilation double flux avec récupération de chaleur ;
- l'éclairage full led ;
- la végétalisation extensive de la majeure partie du solde des toitures permettant de réguler les débits d'eaux de pluie, renforcer le manteau isolant et assurer un rôle de 5^{ème} façade ;
- la récupération partielle des eaux de pluies pour l'usage sanitaire des logements, des locaux sociaux, locaux techniques et commerciaux, le nettoyage des abords et l'arrosage des plantations ;
- les surfaces vitrées côté sud, intégrant des vitrages solaires spécifiques et des volets occultants au niveau des logements, permettant de profiter un maximum des apports solaires tout en limitant le risque de surchauffe ;
- etc...

En matière environnementale, entendant plus spécifiquement la dimension paysagère et écologique, nous noterons que le projet prévoit un plan d'aménagement spécifique associant, aux éléments construits, des zones de plantations d'agrément mais également de nouvelles haies et autres zones végétalisées dont un jardin didactique ouvert au public.

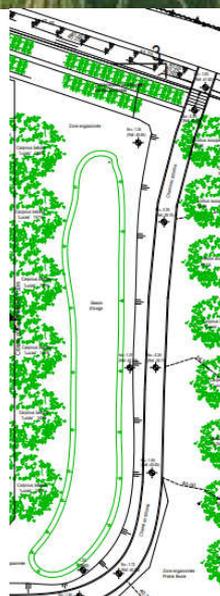


Extrait implantation

Outre cet aspect, le projet intègre des pavages filtrants et/ou dalles-gazons au niveau des parking, permettant de gérer l'évacuation des eaux pluviales, ainsi qu'un bassin d'orage végétalisés favorisant potentiellement le développement d'une biodiversité plus spécifique.



Ex. revêtement sol : pavé filtrant Colruyt / dalle gazon logement



Ex. bassin d'orage et/ou noue

En ce qui concerne la dimension durable, le projet est développé de manière holistique. Outre la mixité des fonctions, les éléments repris en matière de performances énergétiques et environnementales ci-avant, ainsi que les engagements propres de Colruyt Group (<https://www.colruytgroup.com/wps/portal/cg/fr/accueil/a-propos/entrepreneuriat-durable>), nous noterons que le choix d'un système constructif traditionnel a été fixé avec la prise en compte des principes de circularité dans la sélection des matériaux à mettre en œuvre, mais également sur leur mise en œuvre proprement dite et sur l'organisation des travaux pour ce faire. Colruyt group n'exclut pas en ce sens de réitérer notamment la pose du parement brique suivant le principe ClickBrick Pure ; système circulaire de pose à sec du parement réalisé en projet-pilote pour le magasin Colruyt de Zoersel.

Enfin, d'autres actions sont également à souligner avec une réflexion portée sur des espaces privatifs de qualité, des surfaces de vie appréciables, l'accessibilité, la mixité ou bien encore sur la gestion des déchets : parc à vélos pour la partie commerciale, gestion des entrées-sorties avec intégration des modes doux, circulation piéton/vélo ouverte au public entre le chemin du halage et la chaussée de Mons, rangements extérieurs prévus pour les habitations, prise en compte des nuisances sonores pour les logements au niveau de la voirie et intégration du quai de déchargement dans le volume fermé,...

Cadre 7 – Liste et motivation des dérogations et écarts

Lorsque la demande implique une dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme, ou un écart à un schéma, à une carte d'affectation des sols, aux indications d'un guide d'urbanisme ou au permis d'urbanisation, la justification du respect des conditions fixées par les articles D.IV.5 à D.IV.13. du CoDT :

I. Justification de la compatibilité avec la zone d'habitat

Le projet consiste en l'extension d'une activité commerciale de moins de 2500 m² (Cfr.volet « implantation commerciale » de la demande) autorisée en zone d'habitat, intégrant en complément une dimension résidentielle de 4 habitations, et répondant aux conditions de l'Art. D.II.24 du CoDT :

En l'espèce, ces conditions sont rencontrées aux motifs suivants :

- Le projet consiste en un projet mixant une partie résidentielle en front bâti et une surface commerciale organisée à l'arrière de cette dernière.
- Le projet ne compromet pas le caractère principal de la zone résidentielle, dès lors que la zone d'habitat considérée (qui s'étend depuis le centre-ville de Ath et la fin de la séquence urbanisée de la N56) est déjà pourvue de multiples habitations qui coexistent, le long de la N56, avec des activités de services, commerces et bureaux. Le caractère multifonctionnel de la N56 se justifie compte tenu de la nature et la capacité de cette voirie régionale de transit. La construction d'un établissement de commerce et de services le long de cette voirie n'est pas de nature à compromettre la fonction résidentielle à l'échelle de la zone d'habitat considérée, non limitée à la N56.
- Le projet est par ailleurs compatible avec le voisinage. L'environnement sonore existant, lié à la situation le long d'une telle voirie (N56 – voirie régionale de transit), doit être pris en considération dans l'appréciation de la compatibilité avec le voisinage.

Des établissements existants ont en ce sens été autorisés entre des immeubles affectés à de l'habitation et ce, depuis bon nombre d'années.

L'implantation de la surface commerciale en recul sur le site limite au maximum les nuisances avec une entrée-sortie majeure décalée du carrefour avec la route de Beloeil, un parking principal situé également en arrière zone, un parking secondaire à usage mixte positionné en tampon côté chaussée de Mons et des plantations importantes jouant leur rôle d'écran naturel.

Nous noterons que l'entrée-sortie des camions de livraisons est identique à celle principales des véhicules des clients et qu'il n'y a pas de fonctions traversantes, ni de stockage extérieur.

- Le projet prévoit également d'autres aménagements de nature à supprimer les nuisances visuelles potentielles avec notamment la gestion des gabarits décrites dans la motivation du projet mais également via un aménagement paysager comprenant : la plantation de haies d'essences indigènes le long des limites de propriété latérales et en fond de parcelle, la plantation d'arbres mitiges et de massifs végétaux, la conservation d'une chêne majeur à l'entrée du site, le recouvrement de certaines façades à l'aide de plantes grimpantes dédoublées d'arbres palissés, la réalisation d'un jardin didactique en tampon avec le chemin de halage, l'usage de revêtements de sol mixant zones en hydrocarboné, pavage et engazonnement.

Nous noterons enfin plus particulièrement que l'habitation voisine de gauche est très peu, voire quasi non impactée par le projet du demandeur tout comme la villa située en arrière zone dont l'impact visuel est fortement atténué par le jeu des plantations projetées (plantes grimpantes sur façade, arbres palissés et nouvelle haie d'essences indigènes en dédoublement de la haie existante.

Le projet ainsi organisé n'est pas de nature à induire des nuisances incompatibles avec le voisinage à cet endroit du territoire communal. La compatibilité peut donc être considérée comme étant suffisamment assurée avec le voisinage et la zone d'habitat.

Il peut être également admis que le projet participe à une gestion adéquate des paysages bâtis et non bâtis, que la mise en œuvre cohérente du plan de secteur dans le solde de son champ d'application n'est pas compromise et que la spécificité du projet au regard de son lieu d'implantation est justifiée.

Cadre 8 - Code de l'Environnement

La demande comporte (joindre en annexe):

- Une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement
- Une étude d'incidences sur l'environnement

Cadre 9 – Décret relatif à la gestion des sols

Vérifier les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

Joindre en annexe le formulaire, dûment complété et accompagné des documents requis, tel que visé en annexe 8 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 décembre 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

Cadre 10 - Décret relatif à la voirie communale : création, modification ou suppression de voirie(s) communale(s)

Non

Oui : description succincte des travaux.....

Joindre en annexe le contenu prévu par l'article 11 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale ou l'autorisation définitive en la matière

Cadre 11 – Décret relatif à la performance énergétique des bâtiments

La demande comporte (joindre en annexe) :

Le ou les documents requis en vertu du décret PEB et de ses arrêtés.

Cadre 12 – Formulaire statistique

Respecter la législation fédérale en matière de formulaire statistique

Cadre 13 – Réunion de projet

La demande comporte (joindre en annexe) :

- Le procès-verbal non décisionnel de la réunion lorsqu'une réunion de projet a été réalisée
- La preuve de la demande d'une réunion de projet obligatoire en vertu du CoDT, si cette réunion de projet a été sollicitée et qu'elle ne s'est pas tenue dans les 20 jours de la demande

Cadre 14- Annexes à fournir

La liste des documents à déposer en quatre exemplaires (+ 1 exemplaire par avis à solliciter) est la suivante :

- un plan de situation du bien concerné dressé à l'échelle de 1/10.000^e ou de 1/5.000^e, qui figure dans un rayon de 500 mètres de celui-ci :
 - l'orientation ;
 - la localisation du bien concerné par le projet par rapport au noyau central de la localité;
 - les voies de desserte et leur dénomination ;
- un plan qui figure le contexte urbanistique et paysager établi à l'échelle de 1/1.000^e ou de 1/500^e et qui figure :
 - l'orientation ;
 - la voirie de desserte cotée avec indication de son statut juridique ;
 - l'implantation, le gabarit, la nature ou l'affectation des constructions existantes sur le bien concerné et dans un rayon de 50 mètres de celui-ci ;

- lorsque le projet implique l'application des articles D.IV.5 à D.IV.13 du CoDT, les principales caractéristiques du paysage telles que les éléments marquants du relief, les courbes de niveaux, la végétation, en ce compris l'existence d'arbres ou de haies remarquables au sens de l'article D.IV.4, 12° du CoDT, la présence d'un cours d'eau ou tout autre élément marquant sur le bien concerné et dans un rayon de 100 mètres de celui-ci ;
- l'indication numérotée des prises de vues du reportage photographique visé ci-dessous;
- un reportage photographique en couleurs qui permet la prise en compte du contexte urbanistique et paysager dans lequel s'insère le projet et qui contient au minimum :
 - deux prises de vues, l'une à front de voirie, montrant la parcelle et les immeubles la jouxtant, l'autre montrant la ou les parcelles en vis-à-vis de l'autre côté de la voirie ;
 - au moins trois prises de vues différentes afin de visualiser les limites du bien concerné, les constructions voisines et l'environnement général ;
 - lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction ou lorsque le projet implique l'application des articles D.IV.5 à D.IV.13 du CoDT ou lorsque le projet est situé dans un périmètre d'intérêt paysager, au moins trois prises de vue différentes éloignées qui permettent de visualiser le contexte paysager d'ensemble dans lequel s'insère le projet, avec indication sur la photographie du lieu d'implantation du projet ;
- le cas échéant, une note de calcul justifiant le respect du critère de salubrité visé à l'article 3.5° du Code wallon du logement et de l'habitat durable et portant sur l'éclairage naturel
- un plan d'implantation représentant l'occupation de la parcelle, dressé à l'échelle de 1/500e, de 1/250e ou de 1/200e et qui figure :
 - les limites cotées de la parcelle concernée et les courbes de niveau ;
 - lorsqu'elle porte sur la construction groupée d'habitations à diviser ultérieurement en lots sans que le permis d'urbanisation soit requis au préalable, les limites des lots ;
 - au moins deux coupes significatives longitudinale et transversale cotées du relief ainsi que, le cas échéant, les modifications projetées et cotées qui s'y rapportent ;
 - si le projet implique une modification sensible du relief du sol, l'indication cotée du relief existant de cinq mètres en cinq mètres sur le plan d'implantation avec la mention de l'affectation actuelle du terrain, ainsi que les coupes indiquant la surface de nivellement du terrain ;
 - le cas échéant, l'implantation et le gabarit cotés des constructions existantes sur la parcelle, à maintenir ou à démolir ;
 - l'implantation et le gabarit cotés des constructions projetées ;
 - les servitudes du fait de l'homme sur le terrain ;
 - le cas échéant, le tracé des infrastructures de transport de fluide et d'énergie qui traversent le ou les biens concernés ;
 - l'aménagement maintenu ou projeté du solde de la parcelle concernée, en ce compris les zones de recul, les clôtures de celle-ci, les aires de stationnement pour les véhicules, les matériaux projetés ainsi que l'emplacement, la végétation existante qui comprend

les arbres à haute tige, les haies à maintenir ou à abattre, ainsi que les arbres remarquables et les plantations projetées ;

- le niveau d'implantation du projet par rapport à un repère fixe du domaine public ;
 - les aménagements et équipements de la voirie, ainsi que, le cas échéant, les modifications projetées et cotées qui s'y rapportent ;
 - le réseau de principe du système d'évacuation des eaux ;
 - en cas d'épuration individuelle avec dispersion des eaux dans le terrain, une étude hydrologique.
- la visualisation du projet reprenant les constructions à maintenir, à démolir ou à construire, dressée à l'échelle de 1/100^e ou 1/50^e, qui figure :
- la vue en plan de chaque niveau ainsi que l'affectation actuelle et future des locaux ;
 - les élévations ;
 - la légende des matériaux de parement des élévations et de couverture des toitures ainsi que leurs tonalités ;
 - les coupes transversales et longitudinales cotées qui comportent le niveau d'implantation du rez-de-chaussée, les niveaux du relief du sol existant et projeté et le profil des constructions contiguës ;
- le cas échéant, les mesures techniques actives et passives prévues par l'architecte pour prévenir ou minimiser les risques au regard des zones à risques définies par l'Agence fédérale de Contrôle nucléaire et en relation avec le plan d'action régionale en matière de lutte contre le radon ;
- le cas échéant, le dossier technique du projet de voirie, qui comprend :
- une vue en plan et des profils en long établis à l'échelle de 1/200^e ou 1/1000^e;
 - des profils en travers établis à l'échelle de 1/100^e ou 1/50^e ;
 - une coupe-type avec les matériaux projetés.

La coupe-type peut être fixée en fonction d'un cahier des charges imposé par l'autorité compétente.

Les plans sont numérotés et pliés au format standard de 21 sur 29,7centimètres.

Cadre 15 - Signatures

Je m'engage à solliciter les autorisations ou permis imposés, le cas échéant, par d'autres lois, décrets ou règlements.

Signature du demandeur ou du mandataire
 M. Frank Hamelrijckx - Responsable département immobilier
 (SCRL COLIM)



Extrait du Code du Développement Territorial

Art. D.IV.33

Dans les vingt jours de la réception de l'envoi ou du récépissé de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2 :

1° si la demande est complète, le collège communal ou la personne qu'il délègue à cette fin, ou le fonctionnaire délégué envoie un accusé de réception au demandeur. Il en envoie une copie à son auteur de projet;

2° si la demande est incomplète, le collège communal ou la personne qu'il délègue à cette fin, ou le fonctionnaire délégué adresse au demandeur, par envoi, un relevé des pièces manquantes et précise que la procédure recommence à dater de leur réception. Il en envoie une copie à son auteur de projet. Le demandeur dispose d'un délai de 180 jours pour compléter la demande; à défaut, la demande est déclarée irrecevable. Toute demande qualifiée d'incomplète à deux reprises est déclarée irrecevable.

Lorsque le collège communal ou la personne qu'il délègue à cette fin n'a pas envoyé au demandeur l'accusé de réception visé à l'alinéa 1er, 1° ou le relevé des pièces manquantes visé à l'alinéa 1er, 2° dans le délai de vingt jours, la demande est considérée comme recevable et la procédure est poursuivie si le demandeur adresse au fonctionnaire délégué une copie du dossier de demande qu'il a initialement adressé au collège communal, ainsi que la preuve de l'envoi ou du récépissé visé à l'article D.IV.32. Le demandeur en avertit simultanément le collège communal. À défaut d'envoi de son dossier au fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de l'envoi ou du récépissé de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2 visés à l'article D.IV.32, la demande est irrecevable. Lorsque, dans le même délai de trente jours, le collège communal n'a pas informé par envoi le fonctionnaire délégué du délai dans lequel la décision du collège communal est envoyée, le fonctionnaire délégué détermine lui-même ce délai sur base du dossier et des consultations obligatoires. Ce délai s'impose au collège communal, qui en est averti par envoi.

Lorsque le fonctionnaire délégué n'a pas envoyé au demandeur l'accusé de réception visé à l'alinéa 1er, 1° ou le relevé des pièces manquantes visé à l'alinéa 1er, 2° dans le délai de vingt jours, la demande est considérée comme recevable et la procédure est poursuivie.

Art. R.IV.26-1

(...)

Lorsque la demande de permis couvre des objets distincts qui nécessitent des formulaires différents, ceux-ci sont annexés au dossier et forment une seule demande de permis.

Art. R.IV.26-3

Moyennant accord préalable de l'autorité compétente ou de la personne qu'elle délègue en vertu de l'article D.IV.33 ou du fonctionnaire délégué lorsqu'il est l'autorité chargée de l'instruction des demandes de permis visées aux articles D.II.54, D.IV.25 et D.V.16, le demandeur peut produire les plans

à une autre échelle que celles arrêtées.

À titre exceptionnel, l'autorité compétente ou la personne qu'elle délègue en vertu de l'article D.IV.33 ou le fonctionnaire délégué lorsqu'il est l'autorité chargée de l'instruction des demandes de permis visées aux articles D.II.54, D.IV.25 et D.V.16 peut solliciter la production de documents complémentaires si ceux-ci sont indispensables à la compréhension du projet. Ces documents complémentaires sont mentionnés dans le relevé des pièces manquantes visé à l'article D.IV.33, alinéa 1er, 2°.

Le nombre d'exemplaires à fournir est fixé dans les annexes 4 à 11 visées à l'article R.IV.26-1.

Les communes peuvent adapter les annexes 4 à 11 dans le cadre de l'application de la réglementation relative à la protection des données personnelles qui les concerne et pour cette seule fin, et ajouter au formulaire adapté le nom de la commune et son logo.

Lorsque l'autorité compétente ou la personne qu'elle délègue en vertu de l'article D.IV.33 ou le fonctionnaire délégué lorsqu'il est l'autorité chargée de l'instruction des demandes de permis visées aux articles D.II.54, D.IV.25 et D.V.16 sollicite des exemplaires supplémentaires auprès du demandeur, elle le mentionne dans le relevé des pièces manquantes visé à l'article D.IV.33, alinéa 1er, 2°. Le nombre de ces exemplaires complémentaires ne peut dépasser celui des avis à solliciter.

L'autorité compétente ou la personne qu'elle délègue en vertu de l'article D.IV.33 ou le fonctionnaire délégué lorsqu'il est l'autorité chargée de l'instruction des demandes de permis visées aux articles D.II.54, D.IV.25 et D.V.16 peut inviter le demandeur à communiquer l'exemplaire supplémentaire sur support informatique en précisant le format du fichier y relatif.

Protection des données

L'exigence de fourniture de données à caractère personnel a un caractère réglementaire.

Conformément à la réglementation en matière de protection des données et au Code du développement territorial (CoDT), les informations personnelles communiquées ne seront utilisées par la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie du Service public de Wallonie, si la demande est introduite auprès d'un fonctionnaire délégué, ou par la commune, si la demande est introduite auprès d'une commune, qu'en vue d'assurer le suivi de votre dossier.

Ces données ne seront communiquées qu'aux autorités, instances, commissions et services prévus dans le CoDT, et particulièrement son livre IV. Le SPW ou la commune peut également communiquer vos données personnelles à des tiers si la loi l'y oblige ou si le SPW ou la commune estime de bonne foi qu'une telle divulgation est raisonnablement nécessaire pour se conformer à une procédure légale, pour les besoins d'une procédure judiciaire.

Ces données ne seront ni vendues ni utilisées à des fins de marketing.

Elles seront conservées aussi longtemps que le permis ou le certificat d'urbanisme est valide. Pour les permis ou certificats d'urbanisme périmés, les données électroniques seront conservées sous une

forme minimisée permettant au SPW ou à la commune de savoir qu'un permis ou certificat d'urbanisme vous a été attribué et qu'il est périmé.

Si la demande est introduite auprès d'un fonctionnaire délégué :

Vous pouvez gratuitement rectifier vos données ou en limiter le traitement auprès du fonctionnaire délégué.

Sur demande via un formulaire disponible sur l'ABC des démarches du Portail de la Wallonie, vous pouvez gratuitement avoir accès à vos données ou obtenir de l'information sur un traitement qui vous concerne. Le Délégué à la protection des données du Service public de Wallonie en assurera le suivi.

Monsieur Thomas Leroy

Fonction : Délégué à la protection des données du Service public de Wallonie

E-mail : dpo@spw.wallonie.be

Pour plus d'informations sur la protection des données à caractère personnel au SPW, rendez-vous sur l'ABC des démarches du Portail de la Wallonie.

Si la demande est introduite auprès d'une commune :

Vous pouvez gratuitement rectifier vos données ou en limiter le traitement auprès de la commune.

Vous pouvez gratuitement avoir accès à vos données ou obtenir de l'information sur un traitement qui vous concerne en contactant le responsable du traitement, le Délégué à la protection des données (ou Data Protection Officer- DPO) via courriel à l'adresse suivante :ou à l'adresse postale suivante :.....

.....
.....

Enfin, si dans le mois de votre demande, vous n'avez aucune réaction du SPW lorsque la demande est introduite auprès du fonctionnaire délégué, ou de la commune lorsque la demande est introduite auprès de la commune, vous pouvez introduire une réclamation sur le site internet de l'Autorité de protection des données (APD) : <https://www.autoriteprotectiondonnees.be/> ou contacter l'Autorité de protection des données pour introduire une réclamation à l'adresse suivante : 35, Rue de la Presse à 1000 Bruxelles ou via l'adresse courriel : contact@apd-gba.be

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du

Le Ministre-Président,

Willy BORSUS

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire,

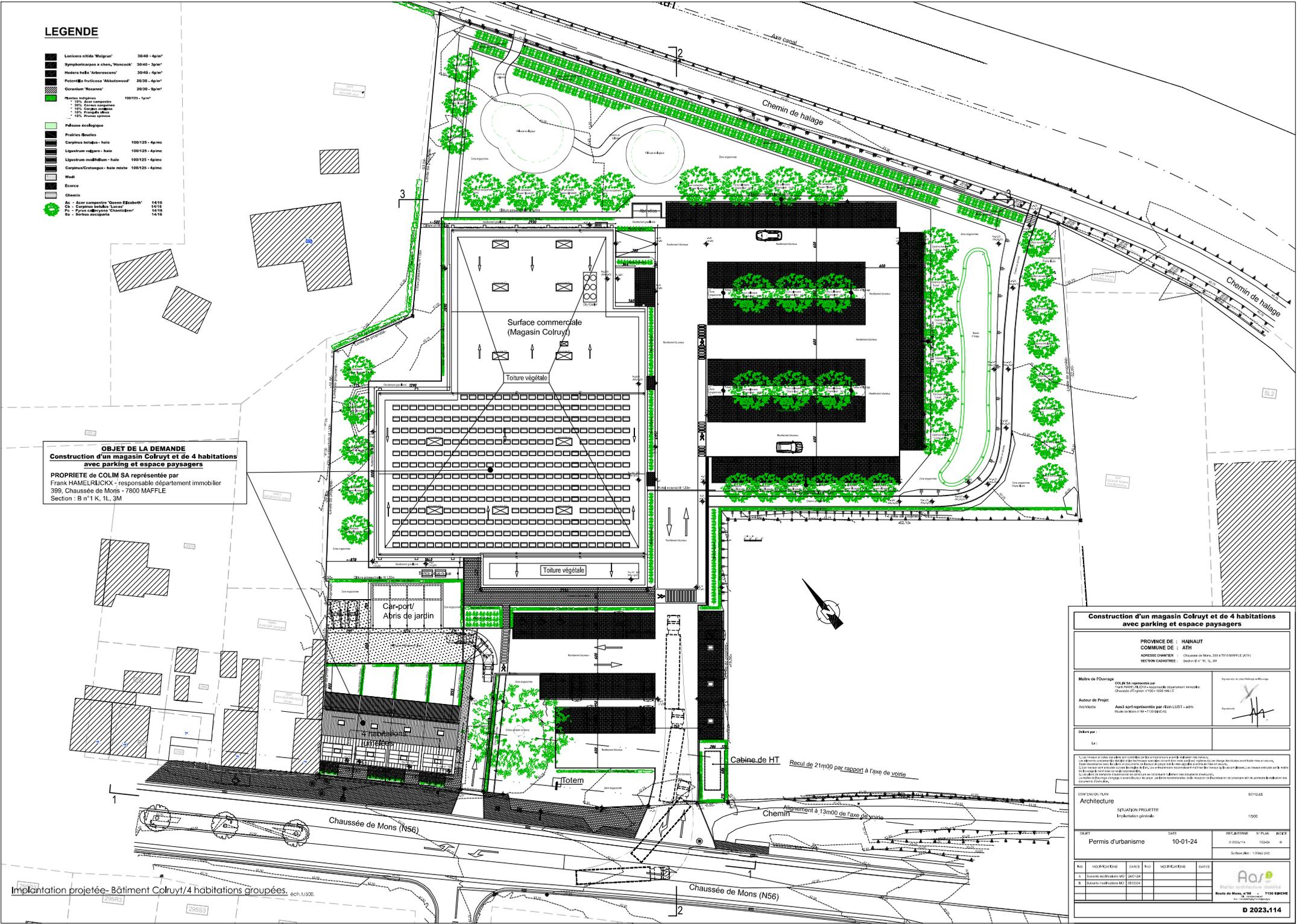
Carlo DI ANTONIO

LEGENDE

- Lonicera nitida 'Waldgrün' 30x40 - 4p/m²
- Symphoricarpos x chera, 'Hancock' 30x40 - 3p/m²
- Hedera helix 'Arborescens' 30x40 - 4p/m²
- Potentilla fruticosa 'Abbotswood' 20x30 - 4p/m²
- Geranium 'Rozanne' 20x30 - 5p/m²
- Plantes verticales 100x125 - 4p/m²
- 100% Coton verticales
- 100% Coton verticales
- 100% Plantes verticales
- Plantes éclaircies
- Plantes Buisées
- Carapace béton - hais 100x125 - 4p/m²
- Ligustrum vulgare - hais 100x125 - 4p/m²
- Ligustrum ovalifolium - hais 100x125 - 4p/m²
- Carapace/Cratageau - hais mixte 100x125 - 4p/m²
- Wadi
- Escave
- Chemin
- Aa - Aire compactée "Osmo Elisabeth" 1416
- Ca - Carapace béton "Lucas" 1416
- Pz - Pavé en Béton "Christophe" 1416
- Sa - Solbes occupés 1416

OBJET DE LA DEMANDE
Construction d'un magasin Colruyt et de 4 habitations
avec parking et espace paysagers

PROPRIETE de COLIM SA représentée par
 Frank HAMELRLUCKX - responsable département immobilier
 399, Chaussée de Mons - 7800 MAFFLE
 Section : B n°1 K, 1L, 3M



Construction d'un magasin Colruyt et de 4 habitations avec parking et espace paysagers

PROVINCE DE : HANAUT
 COMMUNE DE : ATH
 SERVICE CADASTRE : Chaussée de Mons, 228 à 270 (MAPP) (E. D. 11)
 SECTION CADASTREE : 56451 (E n° 76, 77, 78)

Maitre de l'ouvrage : COLIM SA représentée par Frank HAMELRLUCKX - responsable département immobilier - Chaussée de Mons - 7800 MAFFLE

Auteur de l'œuvre : A&S 3pif représentée par Jean LUST - adm. Route de Mons n°1101 (MAPP)

Déclaré par : [Signature]

Le présent permis de bâtir est délivré en vertu de la loi du 10 mai 1989 relative à l'habitat et de la loi du 23 juin 2004 relative à la simplification administrative. Il est délivré sous réserve que le projet de construction respecte les prescriptions de l'arrêté royal du 15 mai 2005 relatif aux permis de bâtir et de la loi du 23 juin 2004 relative à la simplification administrative. Le titulaire du permis de bâtir est tenu de respecter les prescriptions de l'arrêté royal du 15 mai 2005 relatif aux permis de bâtir et de la loi du 23 juin 2004 relative à la simplification administrative.

CONTENU DU PLAN : Architecture

SITUATION PROJETEE : Implantation générale

ÉCHELLE : 1/500

OBJET	DATE	REV. / RÉVISION	N° PLAN	ÉTAT
Permis d'urbanisme	10-01-24	0.055/174	7549	B

N°	NOUVEAUX	ANNEXES	N°	NOUVEAUX	ANNEXES
A			A		
B			B		

A&S 3pif
 Route de Mons, n°1101 - 7700 BEGHE
 0344 21 11 11

D 2023.114

Implantation projetée - Bâtiment Colruyt/4 habitations groupées. sch. 1/500

Coupe de profil 3-3 projetée, éch. 1/100.

éch. 1/100.

Coupe de profil 2-2 projetée, éch. 1/100.

Coupe de profil 1-1 projetée, éch. 1/100.

Construction d'un magasin Colruyt et de 4 habitations avec parking et espace paysagers

PROVINCE DE : HAINAUT
 COMMUNE DE : ATH
 ARRONDISSEMENT : Charleroi de l'Est - 391 à 710 (MURÉE 2019)
 SECTION CATASTRALE : Section 14, 15, 16

Maitre de l'ouvrage: COLRUYT SA représentée par
 Pascal HAYE 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

Autor de Projet: AAS 3 sprl représentée par Jean LUST - adm
 Architecte: AAS 3 sprl représentée par Jean LUST - adm

Delivre par: [Signature]

Contenu du Plan: Architecture

EDICELLE: SITUATION PROJETEE

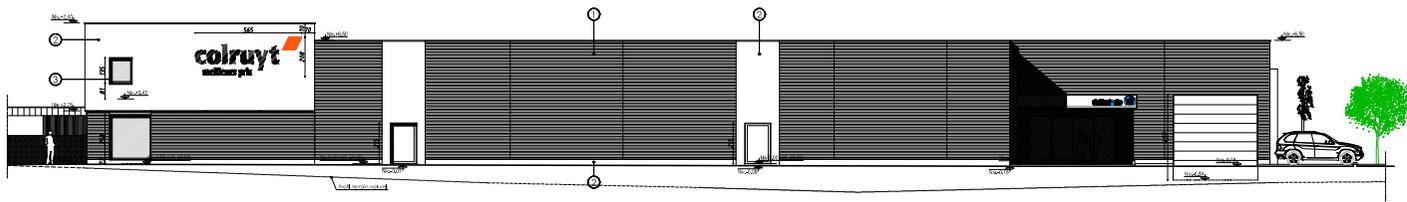
COUPE DE PROFIL: 1/100

OBJET	DATE	REGISTRÉ	BY PLAN	EXCISE
Permis d'urbanisme	10-01-24	0355174	FS09	B
Sûreté IM: 15060 PAS				

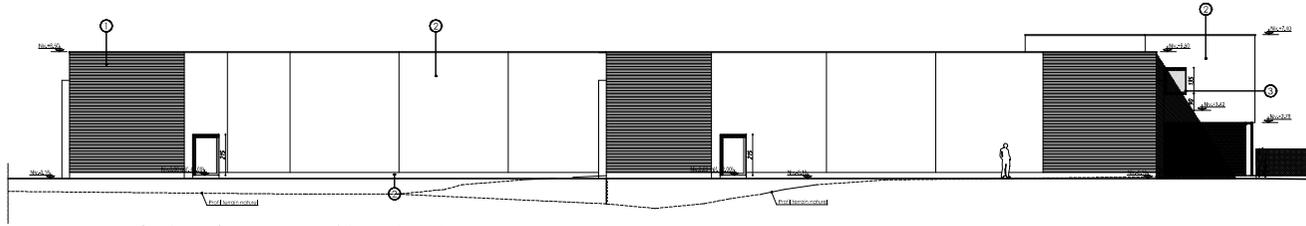
NO	MODIFICATION	DATE	NO	MODIFICATION	DATE
A	plan de situation				
B	plan de situation				

AAS 3
 Boulevard de Mons, n°38 - 7130 BECHE
 035 51 74 00

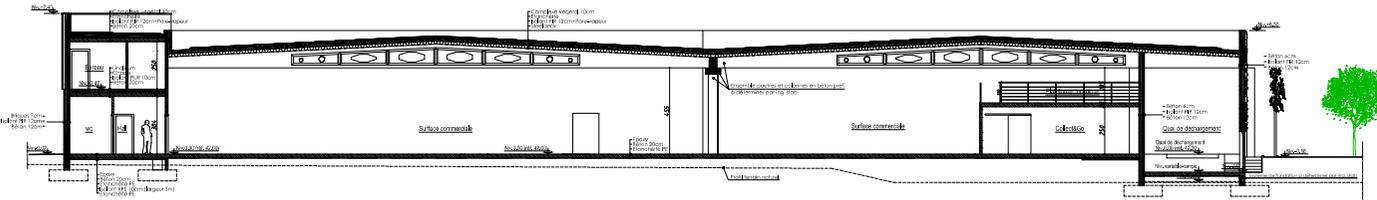
D 2023.114



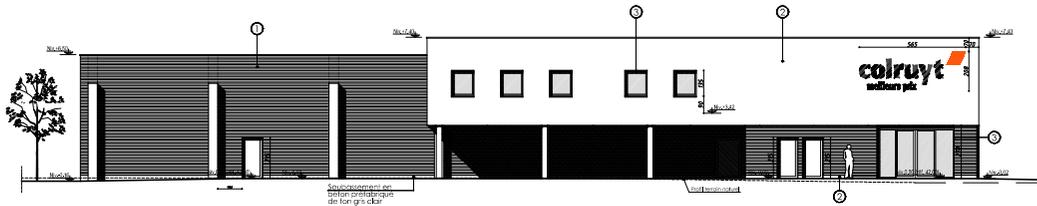
Elevation latérale droite - Bâtiment Colruyt, éch. 1/100.



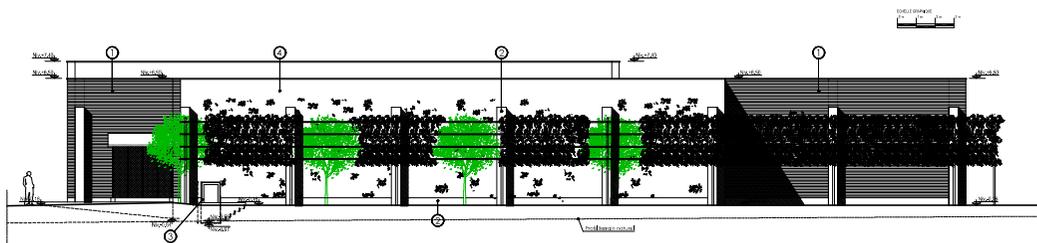
Elevation latérale gauche - Bâtiment Colruyt, éch. 1/100.



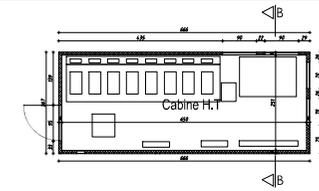
Coupe A-A - Bâtiment Colruyt, éch. 1/100.



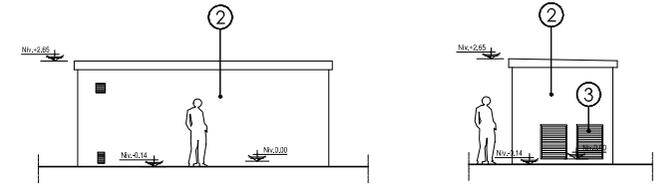
Elevation principale - Bâtiment Colruyt, éch. 1/100.



Elevation arrière - Bâtiment Colruyt, éch. 1/100.

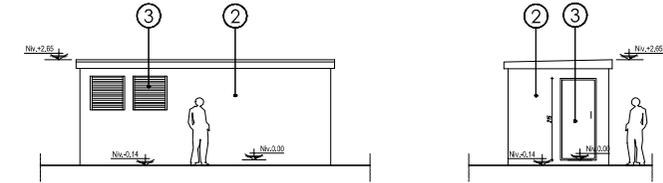


Vue en plan - Cabine de HT, éch. 1/50.



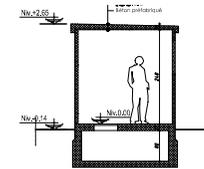
Elevation latérale gauche - Cabine de HT, éch. 1/50.

Elevation à rue - Cabine de HT, éch. 1/50.



Elevation latérale droite - Cabine de HT, éch. 1/50.

Elevation arrière - Cabine de HT, éch. 1/50.



Coupe B-B - Cabine de HT, éch. 1/50.

LEGENDE	
[Symbol]	1 - Paroi
[Symbol]	2 - Plancher
[Symbol]	3 - Murs
[Symbol]	4 - Fenêtre
[Symbol]	5 - Sol
[Symbol]	6 - Toit

LEGENDE MATERIAUX	
[Symbol]	1 - Paroi en briques de ton rouge-brun
[Symbol]	2 - Panneaux / colonnes/soubassement en béton préfabriqué de ton gris clair
[Symbol]	3 - Menuiseries en aluminium de ton gris clair
[Symbol]	4 - Ecran végétalisé
[Symbol]	5 - Enduit de ton gris clair
[Symbol]	6 - Couverture en PVC de ton noir
[Symbol]	7 - Menuiseries en PVC de ton noir
[Symbol]	8 - Couleurs et 0,4,4,4 en zinc
[Symbol]	9 - Seuils / soubassement en pierre bleue
[Symbol]	10 - Barage ajouré en bois de ton noir
[Symbol]	11 - Panneaux stratifiés de ton noir

Construction d'un magasin Colruyt et de 4 habitations avec parking et espace paysagers

PROVINCE DE : MANNAUT
 COMMUNE DE : ATH
 ADRESSE CHANTIER : Chaussée de Molen, 389 à 1310 MALLE (ATH)
 SECTION CADASTRE : Section B° 10, H. 134

Maire de l'ouvrage: COLRUYT SA représentée par [Signature]
 Auteur de l'ouvrage: [Signature]
 Architecte: [Signature]

Objet: Permis d'urbanisme
 Date: 10-01-24
 Révisé: [Signature]
 N° Plan: [Signature]
 Révisé: [Signature]

NO	MODIFICATIONS	DATE	NO	MODIFICATIONS	DATE
A.	Relevé modifications M0	24/07/24			
B.	Relevé modifications M2	05/07/24			

Architecte: SITUATION PROJETEE: Echelle: M0
 Habitations - Magasin Colruyt: M50
 Couche d'air - Magasin Colruyt: M50
 Vue en plan - Cabine de HT: M50
 Elevation - Cabine de HT: M50
 Coupe B-B - Cabine de HT: M50

Route de Molen, 389 - 1310 MALLE
 D 2023,114

