

**RECOMMANDE AVEC ACCUSE RÉCEPTION**

Madame Clémence AUVERDIN  
Rue de la Couronne, 22  
B-7334 HAUTRAGE

**Objet :** *Recours introduits par l'ASBL COMMUNAUTE HISTORIA et mesdames AUVERDIN, HAMAIDE et LEBRUN contre la décision du Collège communal de Saint-Ghislain d'accorder sous conditions une demande de permis intégré introduite par DATABUILD ESTATES N.V. (Torenlei 6 - 2950 KAPELLEN) consistant en la démolition d'un bâtiment et la construction d'un supermarché LIDL après déménagement avec extension situé Rue Defuisseaux, 145 – 7333 Saint-Ghislain (Tertre).*

www.wallonie.be  
N° vert : 1718 (informations générales)

Madame,

Par la présente et conformément à l'article 44 de 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<sup>er</sup> du Code de l'environnement, j'ai l'honneur de vous transmettre l'arrêté relatif au recours mentionné en objet.

Une copie de cet arrêté est également transmise à votre client.

La Cellule de Recours sur Implantations Commerciales reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Madame, mes salutations distinguées.

Secrétariat de la Commission de recours





**CONTACT**

Département de la Compétitivité et de l'Innovation  
Direction de la Coopération et de l'encadrement  
Place de la Wallonie 1, bât 1  
B - 5100 Jambes

**VOTRE GESTIONNAIRE**

Marie Moulart, attachée  
Tél. : 081 77 86 18  
[cric.dgo6@spw.wallonie.be](mailto:cric.dgo6@spw.wallonie.be)

**VOTRE DEMANDE**

Numéro :  
Nos références:  
SPWEER/DCI/DCE/2024-  
0012/SAN070/LIDL à Saint-  
Ghislain

**VOS ANNEXES**

Annexe 1 : Décision de la commission de recours

[www.wallonie.be](http://www.wallonie.be)  
N° vert : 1718 (informations générales)

## VOIES DE RECOURS

Un recours en annulation pour violation des formes soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité, excès ou détournement de pouvoir, peut être porté devant le Conseil d'Etat contre la présente décision par toute partie justifiant d'une lésion ou d'un intérêt.

Le Conseil d'Etat est saisi par une requête écrite, signée par l'intéressé ou par un avocat inscrit au tableau de l'Ordre des avocats ou sur la liste des stagiaires ainsi que, selon les dispositions du Code judiciaire, par les ressortissants d'un Etat membre de l'Union européenne qui sont habilités à exercer la profession d'avocat, et adressé par pli recommandé à la poste dans un délai de 60 jours à compter de la notification de la présente décision, au greffe du Conseil d'Etat, rue de la Science, 33 à 1040 Bruxelles.

La requête peut aussi être introduite dans le même délai à l'adresse <https://eproadmin.raadvst-consetat.be/> en recourant à la procédure électronique régie par l'article 85 bis de l'Arrêté du Régent du 23 août 1948.

Une demande de suspension de l'exécution de la présente décision peut être également être introduite auprès de la même juridiction.

A cet égard, l'article 17 dispose :

« §1<sup>er</sup>. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1<sup>er</sup> et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment :

1° s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation ;  
2° et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.  
(...)

§ 2. La requête en suspension ou en mesures provisoires contient un exposé des faits qui, selon son auteur, justifient l'urgence invoquée à l'appui de cette requête.  
(...)

§4 (...)

Dans les cas d'extrême urgence incompatible avec le délai de traitement de la demande de suspension ou de mesures provisoires visées au paragraphe 1<sup>er</sup>, la suspension ou des mesures provisoires peuvent être ordonnées, même avant l'introduction d'un recours en annulation, selon une procédure qui déroge à celle qui s'applique pour la suspension et les mesures provisoires visées au paragraphe 1<sup>er</sup>.

Le cas échéant, cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent même être ordonnées sans que toutes les parties aient été convoquées. Dans ce cas, l'arrêt qui ordonne la suspension provisoire ou les mesures provisoires convoque les parties à bref délai devant la chambre qui statue sur la confirmation de la suspension ou des mesures provisoires. ».



Réf. SPW EER/CRIC/2024-0012

LIDL - SAINT-GHISLAIN

DÉCRET DU 5 FÉVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

## PERMIS INTÉGRÉ

### DÉCISION

### DE LA COMMISSION DE RECOURS

#### EN CAUSE :

La COMMUNAUTÉ HISTORIA, ASBL, Mr. Gauthier MELCHIOR, Rue Fernand Lacroix, 23 Bte 4 à 4520 WANZE ; Madame Clémence AUVERDIN, Rue de la Couronne, 22 à 7334 HAUTRAGE ; Madame Monique HAMAIDE, Rue Dufuisseaux, 98 à 7333 TERTRE et Madame Yvette LEBRUN, Rue Dufuisseaux, 102 à 7333 TERTRE ;

Ci-après, les parties requérantes.

#### CONTRE :

La S.A. DATABUILD ESTATES dont le siège social se situe à Torenlei 6 à 2950 Kapellen,

Ci-après, la partie adverse.

DECISION DE LA COMMISSION DE RECOURS  
PERMIS INTÉGRÉ  
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, les articles 29 ; 44 ; 48-51 ; 83 ; 101 ;

Vu le Livre Ier du Code de l'environnement ;

Vu le Code du Développement Territorial ;

Vu le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;

Vu le décret du 10 décembre 2009 visant à transposer la Directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur ;

Vu 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 Ier du Code de l'environnement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 précisant les critères à prendre en considération lors de l'examen des projets d'implantation commerciale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la composition et au fonctionnement de l'Observatoire du Commerce et de la Commission des recours des implantations commerciales ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 13 mai 2015 comportant des mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et modifiant le Livre Ier du Code de l'environnement ;

Considérant le Schéma Régional de Développement Commercial (SRDC) adopté par le Gouvernement wallon en date du 27 novembre 2014 ;

## I. Objet de la requête

Par des requêtes introduites le 5 juin 2024, les parties requérantes demandent à la Commission de recours de refuser un permis intégré consistant en la démolition d'un bâtiment et la construction d'un supermarché LIDL après déménagement avec extension situé rue Defuisseaux 145 à 7333 Tertre dont les références cadastrales sont SAINT-GHISLAIN/DIVISION-3/SECTION-C/PARCELLES N°916D, 913C, 920H ;

## II. Procédure

### I.1. Première instance

Considérant la demande de permis introduite le 18 juillet 2023 par la S.A. DATABUILD ESTATES dont le siège social se situe à Torenlei 6 à 2950 Kapellen ;

Considérant que sur base de l'article 83 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, le fait générateur de la demande de permis intégré est la démolition d'un bâtiment et la construction d'un

DECISION DE LA COMMISSION DE RECOURS  
PERMIS INTÉGRÉ  
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

supermarché LIDL après déménagement avec extension situé rue Defuisseaux 145 à 7333 Tertre dont les références cadastrales sont SAINT-GHISLAIN/DIVISION-3/SECTION-C/PARCELLES N°916D, 913C, 920H ;

Considérant que l'implantation projetée représente principalement des achats de type courant ;

Considérant que, selon l'outil d'aide à la décision LOGIC, le présent projet prend place dans le bassin de consommation de Mons-Borinage pour les achats de type courant ;

Considérant que le projet prend place dans la Commune de Saint-Ghislain, qualifiée par l'outil d'aide à la décision LOGIC comme une commune de type « commune d'agglomération » ;

Considérant que, selon l'outil d'aide à la décision LOGIC, le projet est intégré dans les quartiers dits de MARECHAL (Urbain peu dense), de RIVIERETTE (Rural), de TERTRE-CENTRE (Urbain dense) et de LA HAMAIDE-HABITATIONS DISPERSEES (Rural) ;

Considérant que le projet se situe au sein du nodule commercial de RIVIERETTE qualifié par l'outil d'aide à la décision LOGIC comme un nodule de « soutien de (très) petite ville » ;

Considérant que, d'après le Schéma Régional de Développement Commercial (SRDC), un nodule de « soutien de (très) petite ville » correspond à une zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu peu dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisée par une dynamique variable (apparition de cellules vides et part de grandes enseignes élevée) ; étant le plus souvent soutien du centre d'une petite ville, devenu parfois le moteur commercial des (très) petites villes ;

Considérant que les recommandations du SRDC pour ce type de nodule sont de :

- Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville ;
- Éviter ce type de développement au sein des agglomérations ;
- Éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération » ;
- Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d'un) de ce type autour des (très) petites villes ;

Considérant que le SRDC n'émet pas d'analyse ni de recommandation pour la commune de Saint-Ghislain ;

Considérant que la parcelle sur laquelle se situe l'implantation est reprise en zone d'habitat au plan de secteur ;

Considérant que le Schéma de Développement Communal de Saint-Ghislain caractérise le site d'implantation du présent projet comme une « zone d'habitat urbain à forte densité » ainsi qu'en « zone d'habitat rural à faible densité » ; que le site se trouve dans une zone qualifiée « d'axe de développement de commerces et moyennes entreprises » ;

Considérant que le Guide Communal d'Urbanisme de Saint-Ghislain caractérise les parcelles d'implantation du présent projet en « aire bâtie rurale à forte densité » ainsi qu'en « aire bâtie rurale » ; que le site se trouve dans une zone qualifiée « d'axe de développement de commerces et moyennes entreprises » ;

DECISION DE LA COMMISSION DE RECOURS  
PERMIS INTÉGRÉ  
Décret du 5 février 2015 relatif aux Implantations commerciales

Considérant qu'il n'existe pas, pour le territoire sur lequel se situe le projet de Schéma Communal de Développement Commercial (SCDC), ni de Plan Communal de Mobilité (PCM) ;

Considérant que la demande de permis d'implantation commerciale tombant sous l'application de l'article 83, § 2 du décret relatif aux implantations commerciales, la Commune de SAINT-GHISLAIN était l'autorité compétente pour connaître la présente demande ;

Considérant qu'une enquête publique a été organisée sur le territoire de la commune de SAINT-GHISLAIN, du 2 octobre 2023 au 17 octobre 2023 ;

Considérant que l'enquête publique réalisée dans la commune de SAINT-GHISLAIN n'a suscité aucune lettre de réclamation étant synthétisées comme suit par le Collège communal ;

Considérant que le projet a fait l'objet d'une notice d'évaluation des incidences jointe à la demande ; que la notice permet d'identifier, de décrire et d'évaluer de manière appropriée les effets directs et indirects, à court et à moyen terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs ;

Considérant qu'au vu du descriptif des activités, dépôts et installations et des mesures prises par l'exploitant ou prévues dans son projet, l'ensemble de ces incidences n'est pas considéré comme ayant un impact notable ;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences, les plans et les autres documents constitutifs du dossier synthétisent suffisamment les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement ; que la population intéressée a dès lors pu recevoir l'information qu'elle est en droit d'attendre et l'autorité appelée à statuer est suffisamment éclairée sur les incidences possibles du projet sur l'environnement ;

Considérant qu'une étude d'incidences sur l'environnement n'est donc pas nécessaire ;

Considérant que les avis suivants ont été recueillis en première instance :

- l'avis défavorable de l'Observatoire du Commerce, émis en date du 17 octobre 2023 ;
- l'avis favorable du Collège communal de Chièvres, émis en sa séance du 25 septembre 2023 ;
- l'absence d'avis des Collèges communaux de Bernissart, Boussu, Hensies, Jurbise, Mons, Quaregnon et Saint-Ghislain, ces avis étant dès lors réputés favorables par défaut ;
- l'avis favorable sous conditions de la zone de secours Hainaut-Centre émis en date du 28 septembre 2023 ;
- l'avis favorable sous conditions de ELIA ASSET SA émis en date du 20 septembre 2023 ;
- l'avis favorable sous conditions de IDEA S.C.R.L. émis en date du 10 octobre 2023 ;
- l'avis favorable du SPW ARNE - Direction du Développement rural – Cellule GISER émis en date du 13 octobre 2023 ;
- l'avis favorable du SPW ARNE - Direction du Développement rural – Service extérieur de Thuin émis en date du 20 septembre 2023 ;
- l'avis défavorable du CESRW - Commission royale des Monuments, Sites et Fouilles émis en date du 17 octobre 2023 ;
- l'avis favorable de la CCATM de Saint-Ghislain émis en sa séance du 18 octobre 2023 ;

DECISION DE LA COMMISSION DE RECOURS  
PERMIS INTÉGRÉ  
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

- l'avis défavorable du AWAP - Direction opérationnelle Zone Ouest émis en date du 23 octobre 2023 ;
- l'absence d'avis du SPW MI - Direction des Routes de Mons ; cet avis étant dès lors réputé favorable par défaut ;

Considérant l'analyse de l'outil d'aide à la décision « LOGIC » ;

Considérant la décision de la commune de SAINT-GHISLAIN en date du 7 mai 2024 d'octroyer le permis intégré sollicité ;

### I.2. Recours

Considérant que les avis suivants ont été recueillis par la Commission de Recours :

- l'avis défavorable de l'Observatoire du commerce en date du 2 juillet 2024 ;
- l'avis défavorable de la Direction Juridique, des Recours en date du 17 juillet 2024.

### III. Recevabilité

Considérant que le recours est introduit dans les formes et dans les délais prescrits par l'article 101, §2 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales ;

Considérant en effet que l'autorité compétente sur la base de l'article 83, §2 a rendu sa décision en date du 7 mai 2024 et que la partie requérante a introduit son recours par lettre recommandée, le 5 juin 2024, soit dans le délai visé à l'article 101, § 2 ;

Considérant que les recours ont été réceptionnés en date du 6 juin 2024 par la Cellule de Recours sur Implantations Commerciales ;

Considérant l'article 101, §5 alinéa 2 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales qui stipule qu'en cas de pluralité de recours, le délai débute à dater du premier jour suivant la réception du dernier recours ;

Considérant que conformément à l'article 83, §3 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, la Commission de Recours est compétente pour connaître du présent recours ;

### IV. Audition

Considérant la réunion de la Commission de recours en date du 1<sup>er</sup> août 2024 à laquelle l'ensemble des parties ont été invitées ; considérant l'audition de Monsieur Alfredo Penta, avocat de l'ASBL Communauté Historia et de Mesdames AUVERDIN, HAMAIDE et LEBRUN ; Monsieur Virgile Declercq, Directeur de l'ASBL Communauté Historia ; Monsieur François Boon, 2 Build Consulting, conseil du demandeur ; Madame Camille Tilquin, 2 Build Consulting, conseillère du demandeur ; Monsieur Cédric Lambrechts, Intersectio ; Monsieur Guy Mathieu, architecte DDM ; Monsieur Michel Arrart, Data Build ; Monsieur Bernard Collignon, propriétaire de la ferme du



DECISION DE LA COMMISSION DE RECOURS  
PERMIS INTÉGRÉ  
Décret du 5 février 2015 relatif aux Implantations commerciales

Calvaire ; Madame Arielle Leleux, service aménagement du territoire de la commune de Saint-Ghislain ; Madame Roselyne Barez, service aménagement du territoire de la commune de Saint-Ghislain. ;

Considérant que la Commission était valablement composée comme suit :

1° Monsieur Lionel BLANCHARD, président de la Commission, représentant le Vice-président et Ministre de l'Économie, de l'Industrie, du Numérique, de l'Emploi et de la Formation ;

2° Monsieur Benoît RENIER, représentant le Vice-Président et Ministre du Territoire, des Infrastructures, de la Mobilité et des Pouvoirs locaux ;

3° Monsieur Briec QUEVY, représentant le Ministre de la Santé, de l'Environnement, des Solidarités et de l'Économie sociale ;

Considérant que le projet sollicité vise en la démolition d'un bâtiment et la construction d'un supermarché LIDL après déménagement avec extension situé rue Defuisseaux 145 à 7333 Tertre dont les références cadastrales sont SAINT-GHISLAIN/DIVISION-3/SECTION-C/PARCELLES N°916D, 913C, 920H ;

Considérant que l'audition du 12 juillet 2024 peut être résumée comme suit :

« Le représentant de la partie demanderesse fait un bref récapitulatif du dossier.

Il s'agit d'un recours de l'association Communauté Historia qui œuvre pour la protection et la mise en valeur du patrimoine et de l'environnement en Wallonie, et de Mesdames AUVERDIN, HAMAIDE et LEBRUN contre le permis délivré par la commune de Saint-Ghislain au porteur de projet. Les requérants s'opposent à la mise en œuvre du permis pour plusieurs raisons. Il a d'abord pour but de démolir un bâtiment existant pour le remplacer par un commerce. Ce bâtiment existant est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel de Wallonie. C'est un corps de ferme repris à l'inventaire comme bâtiment pastillé.

Le recours est basé sur deux moyens, à savoir l'atteinte au patrimoine wallon et une contestation des objectifs du guide communal d'urbanisme.

Quant au premier moyen, il est mis en exergue par quatre instances administratives différentes (la Commission royale des monuments sites et fouilles, l'Observatoire du Commerce, de l'agence wallonne du patrimoine et du Fonctionnaire Délégué). Dans ces avis, si le permis est mis en œuvre, cela aura un réel impact sur le patrimoine wallon.

Quant au second moyen, il y a des écarts qui sont possible au guide communal d'urbanisme, mais ils ne peuvent pas compromettre la protection et l'aménagement du paysage bâti et non bâti. Sous sa forme initiale, la demande comportait huit écarts au guide d'urbanisme. Le nombre de ces écarts a été réduit lors du dépôt des plans modificatifs mais les requérants estiment que les écarts qui subsistent ne sont pas suffisamment représentatifs et ne permettent pas d'assurer la protection et l'aménagement du cadre bâti. Ceci est un bel exemple de la démolition d'un bâtiment ayant des qualités architecturales et des qualités environnementales bien spécifiques de l'architecture rurale locale pour le remplacer par un supermarché qui n'en possède aucun.

DECISION DE LA COMMISSION DE RECOURS  
PERMIS INTÉGRÉ  
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Les requérants demandent donc, dans le cadre du recours de réévaluer le projet en le comparant au principe du bon aménagement des lieux et en tenant compte des avis défavorables qui ont été émis par les instances administratives.

Quant au volet historique, il s'agit de la ferme du calvaire du 18<sup>ème</sup> Siècle qui a des fondations du 17<sup>ème</sup> Siècle. Elle représente une des portes d'entrée de la ville et a donc également un intérêt urbanistique. Elle a un caractère local et durable, puisqu'elle est en Pierre de taille et en Pierre de gré, elle a des tuiles locales et un sol local. Elle fait partie des bâtiments qui ont pris une certaine qualité en termes de matériaux qui peuvent continuer à perdurer pendant 600 ans. En effet, elle a une charpente intacte, des pierres de craie qui sont absolument conservables et de très bonnes fondations. Il n'y a pas une seule fissure et le bâtiment est sauvable.

**Le porteur de projet**

Le projet a été accordé par la commune de Saint-Ghislain, qui soutient totalement le déplacement du Lidl. Actuellement, le Lidl est localisé sur la rue Defuisseaux à l'entrée de la ville. Il est situé le long de la nationale, à proximité de l'autoroute E42. Il est repris en zone d'habitat et une partie se trouve en zone agricole mais le bâtiment lui-même est construit uniquement dans la zone d'habitat. Au guide communal d'urbanisme, on voit qu'il est repris zone de bâti rural à densité forte mais il est également repris sur un axe de développement de commerce.

Même s'il y a beaucoup d'avis défavorables dans le projet, on se rend compte que le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué qui ont remis un avis défavorable n'ont pas pris en compte les remarques qui avaient été apportées lors de l'élaboration des plans modificatifs. En outre, les riverains se plaignent, mais ils n'ont pas déposé de réclamation lors de l'enquête publique.

Quant à l'atteinte au patrimoine wallon, cette ferme est reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier, ce qui lui confère juste une protection limitée et un intérêt patrimonial potentiel. Or, on se rend compte que deux rapports d'experts indépendants réalisés en 2022 et en 2024 montrent que la ferme est dans un état détérioré et instable, comme pourront le confirmer les héritiers de la ferme. Il est important d'insister sur ce point car, à nouveau, le fait que la ferme soit reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier ne lui confère pas une protection absolue, mais juste une protection limitée. L'autorité est donc libre d'apprécier l'intérêt patrimonial du bien.

Le projet prévoit de construire un nouveau bâtiment en maintenant quelques éléments de la ferme. Il prévoit un parking pour des voitures, des vélos, des PMR, des places pour les familles et des bornes de recharge électrique. Il sera un élément structurel fort en entrée ville tout en permettant quand même de garder un espace aéré et ouvert pour aller vers la commune de Saint Ghislain. Le projet prévoit de végétaliser tout le site. Le projet prévoit de maintenir une partie du patrimoine historique de la ferme au niveau de son architecture et de ses matériaux. Il prévoit trois volumes, comme la ferme.

Même si en apparence la ferme à l'air totalement debout et stable, les rapports démontrent que ce n'est pas du tout le cas. Une rénovation serait un coût totalement excessif et donc impossible à mettre en œuvre pour n'importe qui. Un des rapports précise qu'il n'est plus possible de la rénover et qu'il faut simplement démolir la ferme et reconstruire. L'idée est donc d'essayer de garder l'architecture de base pour la reproduire dans le nouveau bâtiment. L'aménagement se fera sans charge d'urbanisme et il y aura une piste cyclable le long du site plus encore à côté du giratoire et jusqu'à la banque, ainsi qu'un trottoir tout à fait sécurisé. Des actions sont

prises en sortie du site, en collaboration avec la ville de Saint-Ghislain pour éviter tout risque d'accident et pour éviter d'engendrer un flux excessif. Pour cela, une étude de mobilité a été réalisée. Elle démontre que le projet n'a aucun impact sur la circulation.

Le Lidl existant a une surface très petite par rapport aux autres commerces (809 m<sup>2</sup> de SCN). Or, pour avoir un fonctionnement agréable, il faut augmenter cette surface commerciale à plus ou moins 1400 m<sup>2</sup> et la parcelle en face du projet permet justement de répondre à ces besoins et à une des remarques du fonctionnaire des implantations commerciales et de fonctionnaire délégué qui consistait à dire que l'on n'avait pas étudié la possibilité d'extension sur le site actuel de Lidl. La question de la reconversion du site actuel a été étudié par Data Build. Le site actuel a déjà fait l'objet de deux extensions en 2004 et en 2010. Il n'est maintenant plus possible d'étendre parce qu'il y a un nombre de places de parking à conserver et qu'il y a une zone agricole juste à côté. Il n'est pas non plus possible, au niveau technique, de rajouter un étage.

Par rapport au guide communal d'urbanisme il ne faut pas tout mélanger. L'aspect patrimonial et l'aspect guide communal d'urbanisme. C'est le respect de prescription indicative dans un livret qui explique comment orienter les constructions. Le Conseil d'État a par ailleurs déjà confirmé plusieurs fois que ce n'est pas le nombre d'écarts qui importe et qui fait qu'on porte atteinte aux objectifs du guide. Les requérants disent que le projet porte atteinte au guide communal d'urbanisme sans l'expliquer, au contraire de la commune qui a très largement motivé sa décision au regard de son guide communal d'urbanisme.

Quant à la question du bâtiment durable, le corps de la ferme forme un carré. Le bâtiment de gauche s'est écroulé. Il y a des fissures dans les murs et les fondations sont un problème sur l'ensemble de la zone. Quand le charbonnage du Borinage a fermé vers les années 1982, ils ont fait des propositions à la famille Collignon afin de participer à la réparation des dégâts présumés d'origine minière affectant l'immeuble. Ils ont fait une proposition financière en précisant qu'ils avaient particulièrement négligé de tenir compte des causes étrangères influençant la région, la nature du terrain et les nappes aquifères. Deux experts ont été sur place et ont analysé l'ensemble de la ferme. Le bâtiment de droite avait déjà été complètement démolé et le bâtiment de gauche également. Ils l'ont reconstruit il y a 30/40 ans et il y a déjà de nouvelles fissures. Cela veut dire qu'il y a un problème au niveau des fondations. Dans le rapport du géomètre expert qui a été sur place, il met en avant des affaissements miniers qui sont importants dans la région. Il y a eu un dénoyage des tourbes en 2014 et il y a eu près de 500 personnes qui ont été en appel contre ce dénoyage. En effet, ceci consiste à enlever un peu d'eau qui se trouve dans les tourbes, ce qui fait fluctuer le niveau et de ce fait les bâtiments qui sont existants ont des problèmes de fondations. Le nouveau bâtiment Lidl sera construit en tenant compte de ça.

Quant à la circulation douce, il faut savoir que la commune a imposé certains aménagements à faire parce qu'il y a des problèmes de circulation douce au niveau du rond-point. Sur toute la partie avant du terrain de Monsieur Collignon, a été aménagée une piste cyclable et piétons sécurisée qui s'étend 50 à 60 mètres plus loin plus loin. L'arrêt de bus a également été aménagé.

#### La commune de SAINT-GHISLAIN

La ville ne veut pas passer pour celle qui fait fi de son patrimoine culturel, immobilier ou patrimonial. Cependant, dans notre cas, il s'agit d'un chancre. Le projet venait vraiment embellir cette entrée de village avec tous les éléments qui contribuent à garder la mémoire de ce bâtiment, puisqu'on a des éléments du bâtiment qui sont récupérés pour être remis en valeur. On avait imposé de mettre des panneaux didactiques qui faisaient mémoire

de ce bâtiment, mais à l'heure actuelle, la ville pense qu'ils ne répondent plus aux enjeux de mobilité et de confort d'habitat. C'est pour ça que la ville est passée outre l'avis défavorable du patrimoine en favorisant d'autres considérations. La ferme a déjà subi de nombreux dégâts et au niveau de la sécurité publique, c'est la commune qui est compétente. Or, une partie du bâtiment s'est déjà écroulée. Les travaux de destruction et reconstruction deviennent urgents.

#### **Le propriétaire**

Je suis celui qui connaît mieux le bâtiment parce que j'y ai habité pendant 30 ans. La ferme est dans la famille depuis toujours. Le bâtiment est en très mauvais état. La charpente de la grange s'est écroulée et la grange date de la même année que la maison. La maison est donc dans le même état. Dans celle-ci, une poutre maîtresse transversale a une énorme fissure qui nous a obligé à mettre des boulons pour empêcher que la poutre n'éclate. Il y a des fissures dans les murs. Plus aucune fenêtre ne peut s'ouvrir parce que tout a bougé. Elles ont été changées par mes parents il y a 30/40 ans. Le bâtiment est actuellement inhabitable. Il faut au moins 500.000 € pour essayer de sécuriser un peu le bâtiment et il faut encore 500.000 € pour faire des aménagements. On n'a pas 1.000.000 € à mettre dans ce bâtiment, surtout à plus de septante ans. Nous, on trouvait que Data Build avait un projet qui tenait la route, qui nous sortait d'une impasse et qui évitait un chancre.

#### **Le Directeur de l'association Communauté Historia**

Je veux juste revenir sur l'état général du bâtiment. La grange est un ajout de la fin du 19<sup>ème</sup> Siècle. Durant des travaux, ils ont rajouté au-dessus des poutres en brique des dalles de béton qui ont représenté une surcharge sur les murs porteurs, ce qui a déstabilisé le bâtiment qui n'est pas fait pour avoir autant de poids sur les planchers. En revanche, au niveau du bâtiment actuel qui est premier quart 18<sup>ème</sup>, fin 17<sup>ème</sup>, il n'y a pas une seule fissure. Les planchers sont toujours là, les murs n'ont pas de problème. Le corps de ferme 18<sup>ème</sup> est stable et il a son intérêt patrimonial, peu importe ce que diront les experts. Quant aux rapports d'experts, si vous suivez un petit peu les dossiers de l'association, vous verrez que l'année dernière, il y a eu 15 rapports d'ingénieur civil que nous avons fait tomber simplement parce qu'ils allaient dans le sens des propriétaires et que ceux-ci allaient trouver les experts qui allaient dans leur sens. Il faut toujours prendre un certain recul par rapport à ce qui est dit.

#### **Le propriétaire**

Aucune dalle de béton n'a été coulée dans la grange, car il n'y avait pas de niveau. Et pour les experts, le premier a été désigné au décès de ma mère. Le notaire nous a dit il serait bon quand même d'expertiser la maison pour lui donner une valeur pour les droits de successions. C'est le notaire qui nous a donné le nom de l'expert qui devait être agréé par le ministère des Finances. Ce n'est donc pas un expert qu'on a trouvé. Ce premier rapport dit très bien que le bâtiment est à abattre.

#### **Le porteur de projet**

Comme repris à l'inventaire, le bien a un certain intérêt patrimonial. Il revient à la commune qui connaît le site de décider de ne pas en tenir compte.

Ensuite, attention au procès d'intention quant aux expertises arrangées. C'est un peu rapide comme allégation.

Enfin, je constate que votre association n'a pas réclamé lors de l'enquête publique alors qu'elle aurait pu se faire connaître bien plus tôt. Elle vient tardivement dans un recours en affirmant toute une série de choses sans aucune pièce venant étayer ce qu'elle dit. C'est un peu tard pour le faire. Il n'y a pas de pièces, si ce n'est une photo que le Directeur de la Communauté Historia montre sur son téléphone. Pour le reste, le dossier de la commune est quant à lui parfaitement complet.

#### Commission de recours

##### **Commission de Recours sur Implantations Commerciales :**

- ⇒ Dans votre exposé, vous mentionnez à plusieurs reprises que le projet maintient les éléments du bâtiment existant. Le terme est mal choisi car le projet ne maintient rien du bâtiment existant. Il consiste à repartir d'une page blanche. Le projet s'inspire de l'ancien bâtiment. Il est important de choisir les bons termes.

*Le projet a été réfléchi pour avoir un élément fort en entrée de ville, tout en gardant l'esprit de la ferme.*

- ⇒ On expose dans son état actuel, la ferme constitue un chance. Mais qu'en est-il dès lors du bâtiment du Lidl actuel ? Quel est son avenir ?

*Nous avons contracté avec une société de jardinage (AVEVE). Le contrat a été signé pour la location du site actuel. L'avantage au niveau de la mobilité est que AVEVE génère moins de trafic que le Lidl et cela devrait solutionner les problèmes de circulation. Une étude de mobilité a été faite pour cela justement.*

- ⇒ Dans le dossier, il n'y a pas d'étude d'alternatives sur le site existant.

*Les terrains environnants n'appartiennent pas à Data Build.*

- ⇒ Un mécanisme dérogatoire pourrait permettre l'extension en zone agricole.

*Toutes ces questions ont été étudiées dans le mémoire en réponse mais ce n'est pas possible. Deux extensions ont déjà été faites.*

- ⇒ Pour la commune. On a évoqué que les dégâts constatés seraient dû au passé historique des charbonnages. Avez-vous interrogé la Direction des risques géologiques et miniers ?

*Non. C'est le Fonctionnaire des Implantations Commerciales qui sollicite les avis.*

Le Président de la Commission remercie les intervenants et clôt la séance en précisant que la décision sera notifiée, au plus tard, le **16 aout 2024.** » ;

## V. Examen

### I.1. Volet commercial

Considérant que le Fonctionnaire des Implantations Commerciales a rendu l'avis suivant en date du 12 décembre 2023 :

*« Considérant que le fait générateur de la demande de permis d'implantation commerciale est un projet d'une nouvelle construction d'un établissement de commerce de détail à savoir l'implantation d'un supermarché LIDL d'une surface commerciale nette de 1.416 m<sup>2</sup> ;*

*Considérant dans les faits qu'il s'agit d'un déménagement sur une courte distance avec extension ; que le supermarché LIDL actuel disposait d'une surface commerciale nette de 899 m<sup>2</sup> et situé route de Tournai 27 à 7333 Saint-Ghislain (Tertre) ;*

*Considérant que l'implantation projetée représente principalement des achats du type courant ;*

*Considérant que, selon l'outil d'aide à la décision LOGIC, le présent projet prend place dans le bassin de consommation de Mons pour les achats de type courant ;*

*Considérant que le projet prend place dans la Commune de Saint-Ghislain, qualifiée par l'outil d'aide à la décision LOGIC comme une commune de type « commune d'agglomération » ;*

*Considérant que, selon l'outil d'aide à la décision LOGIC, le projet est intégré dans les quartiers dits de MARECHAL (Urbain peu dense), de RIVIERETTE (Rural), de TERTRE-CENTRE (Urbain dense) et de LA HAMAIDE-HABITATIONS DISPERSEES (Rural) ;*

*Considérant que le projet se situe au sein du nodule commercial de RIVIERETTE qualifié par l'outil d'aide à la décision LOGIC comme un nodule de « soutien de (très) petite ville » ;*

*Considérant que, d'après le Schéma Régional de Développement Commercial (SRDC), un nodule de « soutien de (très) petite ville » correspond à une zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu peu dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisée par une dynamique variable (apparition de cellules vides et part de grandes enseignes élevée) ; étant le plus souvent soutien du centre d'une petite ville, devenu parfois le moteur commercial des (très) petites villes ;*

*Considérant que les recommandations du SRDC pour ce type de nodule sont de :*

- *Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville ;*
- *Éviter ce type de développement au sein des agglomérations ;*
- *Éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération » ;*
- *Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d'un) de ce type autour des (très) petites villes ;*

*Considérant que le SRDC n'émet pas d'analyse ni de recommandation pour la commune de Saint-Ghislain ;*

*Considérant que la parcelle sur laquelle se situe l'implantation est reprise en zone d'habitat au plan de secteur ;*

DECISION DE LA COMMISSION DE RECOURS  
PERMIS INTÉGRÉ  
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Considérant que le Schéma de Développement Communal de Saint-Ghislain caractérise le site d'implantation du présent projet comme une « zone d'habitat urbain à forte densité » ainsi qu'en "zone d'habitat rural à faible densité" ; que le site se trouve dans une zone qualifiée « d'axe de développement de commerces et moyennes entreprises » ;

Considérant que le Guide Communal d'Urbanisme de Saint-Ghislain caractérise les parcelles d'implantation du présent projet en « aire bâtie rurale à forte densité » ainsi qu'en « aire bâtie rurale » ; que le site se trouve dans une zone qualifiée « d'axe de développement de commerces et moyennes entreprises » ;

Considérant qu'il n'existe pas, pour le territoire sur lequel se situe le projet de Schéma Communal de Développement Commercial (SCDC), ni de Plan Communal de Mobilité (PCM) ;

Considérant que l'autorité compétente doit motiver sa décision au regard des critères suivants :

▪ CRITÈRE I : LA PROTECTION DU CONSOMMATEUR

Considérant que le critère relatif à la protection du consommateur est précisé par les deux sous-critères suivants :

- a) favoriser la mixité commerciale ;
- b) éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité ;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC mesure statistiquement la mixité commerciale d'une commune à l'aide d'une valeur synthétique calculée au départ de la contribution de chaque type de biens (courant, semi-courant léger, semi-courant lourd) dans la surface de vente totale ;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC mentionne que le projet ne modifie pas significativement la mixité commerciale de la commune de Saint-Ghislain ;

Considérant dès lors, que le présent projet n'éloigne pas la commune de Saint-Ghislain de la mixité commerciale moyenne observée au sein des communes de type « commune d'agglomération » ;

Considérant que l enseigne LIDL propose essentiellement des produits du secteur de l'alimentaire, soit des achats du type courant ;

Considérant que le projet concerne le déplacement sur courte distance avec une extension qui permet au magasin d'aboutir à un format correspondant à celui des autres supermarchés présents sur le territoire communal ; que la mixité commerciale de la commune ne sera pas bouleversée par le déplacement, l'offre étant en place et renforcée raisonnablement à cette échelle.

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC mesure statistiquement le risque de rupture d'approvisionnement de proximité au départ des valeurs de taux d'équipement par type de biens (courant, semi-courant léger, semi-courant lourd) dans la surface de vente totale ;

Considérant que, d'après l'outil d'aide à la décision LOGIC, le projet ne modifie pas de manière significative le taux d'équipement courant de la commune de Saint-Ghislain ni celui du bassin de consommation en achat courant de Mons ;

Considérant que le projet se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage pour les achats courants lequel est en situation d'équilibre ; que de surcroît, il est localisé dans un nodule commercial de soutien de (très) petite ville ; que le supermarché procurant une offre complémentaire avec celle du centre ;

Considérant, de plus, que l'offre est en place ; qu'il s'agit en effet de la transférer sur courte distance et de l'étendre ; qu'elle pourra être absorbée, la commune de Saint-Ghislain comprenant 23.665 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2023 et la zone de chalandise en comptant 27.498 ; qu'il ressort enfin de l'audition du demandeur auprès de l'Observatoire du Commerce que l'objectif de l'extension n'est pas d'attirer de nouveaux chalands mais d'augmenter le montant du panier moyen des clients qui fréquentent le magasin actuel ;

Considérant que le critère relatif à la protection du consommateur est estimé rencontré par le présent projet ;

▪ CRITÈRE II : LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN

Considérant que le critère relatif à la protection de l'environnement urbain est précisé par les deux sous-critères suivants :

- 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 ;

Considérant que la vérification de l'absence de rupture d'équilibre est d'éviter des situations de déséquilibre des fonctions urbaines engendrées par un développement trop important de certaines fonctions commerciales dans des milieux monofonctionnels adéquats ;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC définit l'environnement urbain comme un espace délimité par le quartier statistique au sein duquel est implanté le projet ainsi que les quartiers statistiques situés à vol d'oiseau de moins de 250 mètres du projet ;

Considérant que le projet s'inscrit dans une zone commerciale récente généraliste ;

Considérant que le projet s'inscrit en zone d'habitat au plan de secteur ;

Considérant que, d'après l'outil d'aide à la décision LOGIC, la partie achat courant du projet est en rupture d'équilibre extrême avec les autres fonctions de l'environnement urbain (Rural) ;

Considérant que le projet vise à déplacer un supermarché de quelques dizaines de mètres à la place d'une ancienne ferme (qui n'est plus exploitée) ; que le site se trouve le long de la N525 qui a une vocation commerciale mais qui comprend également, selon le dossier administratif, des activités artisanales ou des services ; que l'Observatoire du Commerce souligne néanmoins que ce transfert implique la création d'une surface commerciale supplémentaire ; qu'il s'inquiète de la reconversion de la cellule qui sera délaissée au vu de la dangerosité routière ; qu'y implanter un commerce de masse sera inapproprié dans ce contexte ; qu'ainsi, une extension in situ est à privilégier ;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC évalue l'insertion locale de l'implantation commerciale en comparant la taille du projet à la taille du nodule commercial au sein duquel il prend place ;

Considérant que, d'après l'outil d'aide à la décision LOGIC, l'insertion de la partie achat courant du projet au sein du nodule commercial de la Rivierette est extrêmement destructurante ;

Considérant que le SRDC préconise d'éviter l'accentuation du déclin de l'activité commerciale dans les centres-villes et le déséquilibre des fonctions urbaines ;



*Considérant que le projet est prévu sur un bien qui est artificialisé mais qu'il n'induit cependant pas le recyclage d'une friche industrielle et commerciale mais implique le démantèlement d'une ferme reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel et localisée en entrée de ville ; que cette dernière sera désormais remplacée par un supermarché sans aménagement de l'immeuble d'origine et non plus par un bâtiment patrimonial ;*

*Considérant qu'aucune alternative ne semble avoir été étudiée pour la reconversion du magasin actuellement exploité ; qu'il s'agit cependant d'une question cruciale au vu de la mobilité difficile à l'endroit du site ; qu'il n'y a en effet pas lieu d'y prévoir une activité impliquant des mouvements de véhicules ; qu'enfin, le contexte d'insécurité routière de l'endroit ne plaide pas en faveur du transfert ;*

*Considérant que le critère relatif à la protection de l'environnement urbain est estimé non rencontré par le présent projet ;*

▪ **CRITÈRE III : LES OBJECTIFS DE POLITIQUE SOCIALE**

*Considérant que le critère relatif à la politique de l'emploi est précisé par les deux sous-critères suivants :*

- a) la densité de l'emploi ;*
- b) la qualité et la durabilité de l'emploi ;*

*Considérant que la densité d'emploi prend en considération le nombre total d'emplois prévus dans la nouvelle implantation commerciale et le rapporte à la superficie commerciale prévue ;*

*Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC considère la densité d'emploi pour la partie achat courant comme étant significativement faible par rapport aux moyennes wallonnes ;*

*Considérant que le projet permet de pérenniser les emplois existants (18 emplois) et d'en créer 8 supplémentaires, ce qui portera le nombre d'emplois exercés sur le site à 26 ;*

*Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC n'évalue pas le sous-critère lié à la qualité et la durabilité de l'emploi ;*

*Considérant que le critère relatif aux objectifs de politique sociale est estimé rencontré par le présent projet ;*

▪ **CRITÈRE IV : LA CONTRIBUTION A UNE MOBILITÉ PLUS DURABLE**

*Considérant que le critère relatif à la contribution à une mobilité plus durable est précisé par les deux sous-critères suivants :*

- a) la mobilité durable ;*
- b) l'accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité ;*

*Considérant que la mobilité durable a pour but de favoriser la proximité de l'activité commerciale aux fonctions d'habitat et de service et de garantir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux et ce, afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre ;*

*Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC considère que la partie achat courant du projet est significativement défavorable aux objectifs de mobilité durable du SRDC ;*

*Considérant que la majorité des chalands se rendra vers le site en voiture au vu de sa localisation de long d'une nationale, de l'étendue de la zone de chalandise, de la densité de population (cf. carte de la p. 55 du volet*

DECISION DE LA COMMISSION DE RECOURS  
PERMIS INTÉGRÉ  
Décret du 5 février 2015 relatif aux Implantations commerciales

*commercial de la demande, environnement urbain peu dense et rural) et du type de produits vendus ; que de surcroît, il ressort de l'audition du demandeur auprès de l'Observatoire du Commerce qu'il y a des problèmes de mobilité le long de la nationale ainsi que des endroits accidentogènes ; qu'il n'y a pas de piste cyclable sécurisée ni de trottoirs de qualité ainsi que le montre les vues disponibles sur Google Street View ;*

*Considérant que l'accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité est de vérifier l'accessibilité de l'implantation par des moyens de transport en commun et l'adéquation de la voirie à la nouvelle activité commerciale et ce, sans affecter la sécurité routière ;*

*Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC estime que l'accessibilité en transport en commun pour la partie achat courant du projet est extrêmement faible par rapport aux moyennes wallonnes ;*

*Considérant que le nouveau magasin sera transféré directement à front de la N525 et le long d'un tronçon qui présente déjà un taux de saturation élevé ; que l'Observatoire du Commerce ne comprend pas en outre le choix de prévoir une sortie directe des véhicules dans le giratoire, surtout au vu du contexte accidentogène des lieux ; qu'enfin, il ressort de l'audition qu'il n'y a pas eu d'étude de mobilité approfondie ;*

*Considérant que le futur site d'implantation est accessible en transport en commun grâce à la présence de 2 arrêts de bus TEC à proximité du site offrant aux futurs consommateurs et membres du personnel 3 lignes de bus (10, 100 et 14) ;*

*Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC évalue la fréquence des bus en horaire de samedi et que la majorité de la rotation en bus est effectuée en semaine dans la zone étudiée ;*

*Considérant que le parking permet d'accueillir 88 places de parking selon le demandeur ;*

*Considérant que, selon le demandeur, le projet commercial accueillera une moyenne de 252.000 visiteurs par an ;*

*Considérant que le critère relatif à la contribution à une mobilité plus durable est estimé rencontré par le présent projet ;*

*En conséquence, pour les motifs précités, le Fonctionnaire des Implantations commerciales émet un avis défavorable à la demande de permis ; »*

*Considérant que l'Observatoire du Commerce a remis un avis défavorable en recours en date du 2 juillet 2024 ; que cet avis est rédigé comme suit :*

*« D'un point de vue commercial, le projet est semblable à celui que l'Observatoire du commerce a examiné en première instance et dans le cadre de l'introduction de plans modifiés. Aucun élément joint au présent recours ne permet à l'Observatoire du commerce de reconsidérer ses avis défavorables. Il réitère donc in extenso la motivation qui y est développée et rend un avis défavorable sur le projet faisant l'objet du présent recours » ;*

Conformément à l'article 44 alinéa du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, la Commission de recours motive sa décision au regard des critères et sous-critères suivants :

**1° La protection du consommateur :**

- favoriser la mixité commerciale ;
- éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité.

**2° La protection de l'environnement urbain :**

- 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 ;
- 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.

**3° Les objectifs de politique sociale ;**

- la densité de l'emploi;
- la qualité et la durabilité de l'emploi.

**4° La contribution à une mobilité plus durable.**

- la mobilité durable ;

Que la mobilité durable recouvre l'ensemble des démarches qui favorisent une mobilité partagée et/ou active, respectueuse de l'environnement et du cadre de vie ; que dans cet objectif, l'implantation d'un commerce de détail doit se faire à proximité des fonctions d'habitat et de services, être accessible aux modes de transport actifs (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun ; qu'il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par ces modes de transport durables et de rationaliser le transport de marchandises.

- l'accessibilité sans charges spécifiques pour la collectivité.

Que l'accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité vise à garantir une accessibilité adéquate depuis et vers le projet commercial sans nécessiter une intervention extérieure ; qu'ainsi, la voirie doit être en adéquation avec la nouvelle activité commerciale, sans charge spécifique pour la collectivité et sans affecter la sécurité des usagers de la route, tant actifs que moteurs ; que le projet doit prévoir une quantité suffisante de places de stationnement autos et vélos et une circulation sur site adaptée aux différents modes de transports.

***Conclusions sur le volet commercial***

Considérant que, sur la base de l'article 44 alinéa 1<sup>er</sup> du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, quant au **critère de la protection du consommateur**, la Commission estime que le projet n'éloigne pas la commune de Saint-Ghislain de la mixité commerciale moyenne observée au sein des communes de type « commune d'agglomération » et que le projet, qui concerne le déplacement sur courte distance avec une extension, permet au magasin d'aboutir à un format correspondant à celui des autres supermarchés présents sur le territoire communal. La mixité commerciale de la commune ne sera pas bouleversée par le déplacement, l'offre étant renforcée raisonnablement. En outre, le projet ne modifie pas de manière significative le taux d'équipement courant de la commune de Saint-Ghislain ni celui du bassin de consommation en achat courant de Mons ;

Considérant dès lors qu'au regard de ce qui précède, la Commission de recours estime que le **critère de la protection du consommateur** est rencontré ;

Considérant que, sur la base de l'article 44 alinéa 1<sup>er</sup> du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, quant au **critère de la protection de l'environnement urbain**, la Commission estime que le déménagement du Lidl implique la création d'une surface commerciale supplémentaire à la place du Lidl actuel. Une extension *in situ* est à privilégier, d'autant plus que des dérogations sont possibles en zones agricoles et que l'arrivée d'une nouvelle enseigne à l'emplacement du Lidl viendra encore aggraver le contexte d'insécurité routière constatée à cet endroit ;

Considérant dès lors qu'au regard de ce qui précède, la Commission de recours estime que le **critère de la protection de l'environnement urbain** est partiellement rencontré ;

Considérant que, sur la base de l'article 44 alinéa 1<sup>er</sup> du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, quant au **critère de la politique sociale**, la Commission estime que le projet permet de pérenniser les emplois existants (18 emplois) et d'en créer 8 supplémentaires, ce qui portera le nombre d'emplois exercés sur le site à 26 ;

Considérant dès lors qu'au regard de ce qui précède, la Commission de recours estime que le **critère de la politique sociale** est rencontré ;

Considérant que, sur la base de l'article 44 alinéa 1<sup>er</sup> du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, quant au **critère de la contribution à une mobilité plus durable**, la Commission estime que la majorité des chalands se rendra vers le site en voiture au vu de sa localisation de long d'une nationale. Le nouveau magasin sera transféré directement à front de la N525 et le long d'un tronçon qui présente déjà un taux de saturation élevé. Le futur site d'implantation est accessible en transport en commun grâce à la présence de 2 arrêts de bus TEC à proximité du site offrant aux futurs consommateurs et membres du personnel 3 lignes de bus (10, 100 et 14).

Considérant dès lors qu'au regard de ce qui précède, la Commission de recours estime que le **critère de la contribution à une mobilité plus durable** est partiellement rencontré ;

## I.2. Volet urbanisme

Considérant que la Direction Juridique, des Recours et du Contentieux a remis un avis défavorable en recours en date du 17 juillet 2024 ; que cet avis est rédigé comme suit :

*« Considérant la demande de permis intégré introduite par SA DATABUILD RETAIL relative à la démolition d'un bâtiment et la construction d'une surface commerciale (LIDL), sur un bien sis à SAINT-GHISLAIN, rue Defuisseaux, 145 – 7333 Tertre, cadastré 3ème Division Section C n° 913 A, 916 D, 920 H ;*

*Considérant l'avis défavorable émis en 1ère instance par le Fonctionnaire des Implantations commerciales et le Fonctionnaire délégué ;*

*Considérant la décision d'octroi conditionnel de permis émanant du Collège communal, prise en séance du 07/05/2024 ;*

DECISION DE LA COMMISSION DE RECOURS  
PERMIS INTÉGRÉ  
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

*Considérant le recours introduit par différents riverains au projet (en l'occurrence Mesdames AUVERDIN et HAMAIDE) et l'ASBL Communauté Historia ;*

*Considérant qu'au plan de secteur de MONS-BORINAGE approuvé par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09/11/1983, la demande concerne un bien situé en zone d'habitat sur 50 m de profondeur à front de voirie, au-delà en zone agricole ;*

*Considérant que le bien se situe en partie en « zone d'habitat rural à faible densité sur un axe de développement de commerces et moyennes entreprises » et en partie en « zone de centre de village » au schéma de structure communal devenu schéma de développement communal adopté par délibération du Conseil communal du 23/05/2005 et réputé approuvé par le Gouvernement wallon ;*

*Considérant que le bien se situe en partie en « aire bâtie rurale sur un axe de développement de commerces et moyennes entreprises » et en partie en « aire bâtie rurale à forte densité » au règlement communal d'urbanisme devenu guide communal d'urbanisme (GCU), adopté par délibération du Conseil communal du 23/01/2006 et approuvé par le Gouvernement wallon en date du 14/05/2006 ;*

*Considérant que le bien est traversé par un axe de ruissellement à valeur élevée ;*

*Considérant que le bien est repris dans l'inventaire du patrimoine immobilier culturel*

*« ferme (Ferme du Calvaire, ferme Buisson) », de type Monument (pastillé), décrit comme suit :*

*« Ensemble clôturé, blanchi côté cour et coiffé de bâtières de tuiles rouges prises entre pignons débordants au logis et à la grange, probablement édifié dans le dernier quart du 18e siècle, mais remanié en 1839 comme le signale l'écusson au-dessus du portail. Longé d'un trottoir pavé, corps de logis présentant une façade classique côté rue, avec bandeaux limitant les baies à claveaux de pierre. De part et d'autre, porche en anse de panier permettant l'accès à la cour pavée. Façade du logis blanchie de ce côté, conservant un linteau en bâtière de remploi et quelques fenêtres anciennes dont une à encadrement de bois. En face, dépendance en moellons, avec un pignon débordant et grange en long en retour sans doute toutes deux de la fin du 18e siècle. Autre dépendance en retour et petit colombier flanqué d'un appentis isolé dans l'angle opposé. Bel ensemble » ;*

*Considérant que le bien se situe le long de voiries régionales (N547 et N525) et est traversé par une ligne à haute tension existante ;*

*Considérant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/10/2023 au 17/10/2023 et qui n'a suscité aucune réclamation ;*

*Considérant l'avis défavorable de l'Observatoire du Commerce, réitéré sur recours ;*

*Considérant l'avis favorable conditionnel de la Zone de secours Hainaut Centre ;*

*Considérant l'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments, sites et fouilles (CRMSF) (démolition d'un bien repris dans l'inventaire régional du patrimoine immobilier culturel « Monument pastillé Ferme du Calvaire, ferme Buisson ») ;*

*Considérant l'avis défavorable de l'AGENCE WALLONNE DU PATRIMOINE - Direction Opérationnelle Zone Ouest (démolition d'un bien repris dans l'inventaire régional du patrimoine immobilier culturel « Monument pastillé Ferme du Calvaire, ferme Buisson ») ;*

*Considérant l'avis favorable conditionnel de l'intercommunale IDEA (égouttage) ;*

DECISION DE LA COMMISSION DE RECOURS  
PERMIS INTÉGRÉ  
Décret du 5 février 2015 relatif aux Implantations commerciales

*Considérant l'avis favorable du SPW agriculture, ressources naturelles et environnement - Département de la Ruralité, des Cours d'eau et du Bien-être Animal - Direction du développement rural - service extérieur de Thuin (limite zone agricole) ;*

*Considérant l'avis favorable du SPW agriculture, ressources naturelles et environnement - Département du Développement, de la Ruralité, des Cours d'eau et du Bien-être Animal - Direction du Développement rural Service central - Cellule GISER (axe de ruissellement élevé) ;*

*Considérant l'avis favorable conditionnel d'Elia Asset - Contact Center Sud (bien traversé par une ligne à haute tension existante) ;*

*Considérant l'avis favorable conditionnel du SPW mobilité et Infrastructures - Département du réseau du Hainaut et du Brabant wallon - Direction des Routes de Mons - D141 (proximité voiries régionales : N525/N547) ;*

*Considérant l'avis favorable du Collège Communal de Chièvres (suite au dépôt des plans modificatifs-cf. ci-après) ;*

*Considérant que le projet vise à implanter des commerces à la place d'une ancienne ferme reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier (monument pastillé) ;*

*Considérant que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur (projet conforme sur le principe) ;*

*Considérant que le projet implique de nombreux écarts au GCU (« aire bâtie rurale à forte densité »), à savoir :*

*- article 1.2 implantation (le volume principal ne s'implante pas en mitoyenneté, ici recul latéral de 5 m minimum) ;*

*- article 1.3 implantation (le volume principal présente un recul sur alignement supérieur à 4 m : ici de 11,74 à 17,54m) ;*

*- article 1.5 implantation (profondeur bâtissable supérieure à 15 m : ici 37,75 m) ;*

*- article II.1 volumétrie (hauteur sous corniche supérieure à 7 m : ici 7,5 m) ;*

*- article II.2 volumétries (décrochement supérieur à 2 m : ici 5,7 m) ;*

*- article II.3 volumétries (le volume principal présente une toiture à versants de 35 à 45 ° de pente : ici toiture plate) ;*

*- article III.1 matériaux d'élévation (présence de béton en façade arrière et latérale Nord) ;*

*- article IV.1 matériaux de couverture (pas de lestage au niveau de la toiture plate) ;*

*Considérant que conformément à l'article D.IV.5 du CoDT : "Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :*

*1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ;*

*2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis." ;*

DECISION DE LA COMMISSION DE RECOURS  
PERMIS INTÉGRÉ  
Décret du 5 février 2015 relatif aux Implantations commerciales

*Considérant que le Collège Communal de Saint-Ghislain, en tant qu'autorité compétente en 1<sup>ère</sup> instance, a souhaité le dépôt de plans modificatifs, notamment afin de répondre aux observations du TEC, lequel avait précisé dans son 1<sup>er</sup> avis, ce qui suit : « l'arrêt d'autobus qui longe la future implantation du LIDL n'est pas repris au plan de permis. Nous souhaiterions que celui-ci soit intégré et aménagé aux normes PMR en vue d'améliorer l'accessibilité à la future surface commerciale. » ;*

*Considérant qu'une nouvelle enquête publique n'a pas été organisée, étant donné que les modifications induites au projet par le biais de ces plans, ont été jugées comme ne modifiant pas de façon substantielle le fond même de la demande ;*

*Considérant cependant que les instances susmentionnées ont été à nouveau consultées suite au dépôt desdits plans modificatifs ; qu'hormis le TEC qui a émis cette fois un avis favorable sous conditions, l'avis des autres instances est resté inchangé ;*

*Considérant que de ce fait, la Commission Royale des Monuments, sites et fouilles (CRMSF) ainsi que l'AGENCE WALLONNE DU PATRIMOINE - Direction Opérationnelle Zone Ouest (démolition d'un bien repris dans l'inventaire régional du patrimoine immobilier culturel « Monument pastillé Ferme du Calvaire, ferme Buisson ») ont réitéré leurs motifs défavorables à l'égard du projet ;*

*Considérant que l'AWAP a, à juste titre estimé que :*

*« Considérant que le bien est caractéristique de l'architecture rurale locale devenue rare dans la commune et qu'il y a lieu de préserver ces caractéristiques,*

*Considérant que le bien constitue un élément-phare de qualité patrimoniale, paysagère et urbanistique à l'entrée du village et qu'il y a lieu de préserver ce rôle d'entrée d'un village rural à l'origine*

*Considérant que le bien est particulièrement homogène en matériaux et gabarits et qu'il y a lieu de préserver cette homogénéité,*

*Considérant que le bien préserve la totalité de ses composantes bâties et non bâties et que l'ensemble présente toute son intégrité patrimoniale,*

*Considérant que le projet consiste en la démolition pure et simple de l'ensemble de l'ancienne ferme au profit d'une grande surface possédant déjà une implantation en vis-à-vis,*

*Considérant que l'ensemble de la ferme présente un état sanitaire justifiant une rénovation et une réaffectation mesurée plutôt qu'une démolition pure et simple,*

*Considérant que le projet entache fortement les qualités du bien inscrit à l'inventaire,*

*Considérant que le projet porte sur un bien visé par la carte archéologique,*

*Considérant que le projet impacte ponctuellement le sol ou le sous-sol archéologique » ;*

*Considérant que l'AWAP a donc conclu que l'ensemble de la ferme présente un état sanitaire justifiant une rénovation et une réaffectation mesurée plutôt qu'une démolition pure et simple ;*

*Considérant que la CRMSF a quant à elle jugé que :*

*“Considérant qu'un tel projet de démolition remettrait en cause l'utilité même de l'IPIC, la Commission émet un avis défavorable sur ce projet” ;*

DECISION DE LA COMMISSION DE RECOURS  
PERMIS INTÉGRÉ  
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Considérant par ailleurs les motivations de l'Observatoire du commerce, dont l'avis défavorable, réitéré in extenso au niveau du présent recours également, se base sur les éléments suivants :

"Le projet vise à déplacer un supermarché de quelques dizaines de mètres à la place d'une ancienne ferme (qui n'est plus exploitée). Le site se trouve le long de la N525 qui a une vocation commerciale mais qui comprend également, selon le dossier administratif, des activités artisanales ou des services. L'Observatoire souligne néanmoins que ce transfert implique la création d'une surface commerciale supplémentaire. Il s'inquiète de la reconversion de la cellule qui sera délaissée au vu de la dangerosité routière.

-Y implanter un commerce de masse sera inapproprié dans ce contexte. Ainsi, une extension in situ est à privilégier ;

-L'Observatoire fait remarquer qu'il n'induit pas le recyclage d'une friche industrielle et commerciale mais implique le démantèlement d'une ferme reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel et localisée en entrée de ville.

-Cette dernière sera désormais remplacée par un supermarché sans aménagement de l'immeuble d'origine et non plus par un bâtiment patrimonial.

-L'Observatoire souligne également, qu'aucune alternative ne semble avoir été étudiée pour la reconversion du magasin actuellement exploité. Or, il s'agit d'une question cruciale au vu de la mobilité difficile à l'endroit du site.

-Il n'y a en effet pas lieu d'y prévoir une activité impliquant des mouvements de véhicules. Enfin, le contexte d'insécurité routière de l'endroit ne plaide pas en faveur du transfert. ;

-Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime qu'une extension du magasin sur le site actuel est à privilégier ; Lidl ayant étant propriétaire du site des solutions sont possibles (étage)

-L'Observatoire du commerce est convaincu que la majorité des chalands se rendra vers le site en voiture au vu de sa localisation de long d'une nationale, de l'étendue de la zone de chalandise, de la densité de population et du type de produits vendus. De surcroît, il ressort de l'audition qu'il y a des problèmes de mobilité le long de la nationale ainsi que des endroits accidentogènes.

-Il n'y a pas de piste cyclable sécurisée ni de trottoirs de qualité ainsi que le montre les vues disponibles sur Google Street View.

-Le nouveau magasin sera transféré directement à front de la N525 et le long d'un tronçon qui présente déjà un taux de saturation élevé. L'Observatoire ne comprend pas en outre le choix de prévoir une sortie directe des véhicules dans le giratoire, surtout au vu du contexte accidentogène des lieux. Enfin, il ressort de l'audition qu'il n'y a pas eu d'étude de mobilité approfondie ;"

Considérant, au vu des éléments défavorables au projet, confirmés à plusieurs reprises tant par la CRMSF, l'AwAP et l'Observatoire du Commerce, auxquels il y a donc entièrement lieu de se rallier, que la demande ne rencontre pas le prescrit de l'article D.IV.5 du Code précité, à l'évidence et en tout hypothèse, le point 2° de cet article ;

Considérant par conséquent que le démantèlement tel qu'envisagé dans la demande, d'une ferme reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel, en tant que monument pastillé, qui témoigne d'un patrimoine architectural, historique et culturel qu'il échet de préserver, et judicieusement localisée en entrée de ville, n'est pas acceptable en l'état ; qu'une extension du magasin sur le site actuel, sis en face des parcelles concernées par la demande, est donc à privilégier ;



DECISION DE LA COMMISSION DE RECOURS  
PERMIS INTÉGRÉ  
Décret du 5 février 2015 relatif aux Implantations commerciales

*Considérant qu'au vu de ce qui précède, d'un point de vue urbanistique et aménagement du territoire, je confirme en tous points l'avis défavorable du Fonctionnaire délégué tel qu'émis en 1ère instance ; »*

**Conclusions sur le volet urbanisme**

La Commission estime que le déplacement du Lidl accentuera les problèmes de mobilité dans une zone accidentogène. En outre, l'audition du 1<sup>er</sup> août 2024 fait ressortir la présence d'un risque de type géologique et minier. Or, aucun avis n'a été sollicité auprès de la Direction des risques Industriels, géologiques et miniers. La Commission estime que cet avis est indispensable pour prendre une décision éclairée.

Considérant dès lors qu'au regard de ce qui précède, la Commission de recours se rallie à l'avis du Fonctionnaire Délégué ;

Après avoir entendu les différentes parties et analysé le dossier, la Commission de Recours :

**MOTIVATION DE LA DECISION**

Considérant que sur le volet implantations commerciales, la Commission estime que bien que le projet permette de pérenniser l'emploi actuel et d'en créer de nouveaux et qu'il ne bouleverse pas la mixité commerciale de la commune, il n'a pas suffisamment étudié les alternatives *in situ* et il risque d'aggraver le contexte d'insécurité routière constatée à cet endroit ;

Considérant que sur le volet urbanisme, la Commission estime qu'un avis de la Direction des risques industriels, géologiques et miniers est indispensable pour prendre une décision sur le fond du dossier. En l'absence de cet avis, la Commission n'est pas en mesure de se prononcer et doit donc refuser le permis sollicité.

**PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION DÉCIDE :**

**Article 1<sup>er</sup>.** Le recours est recevable et fondé.

**Art. 2.** La Commission de recours décide de refuser le permis intégré consistant en la démolition d'un bâtiment et la construction d'un supermarché LIDL après déménagement avec extension situé Rue Defuisseaux, 145 – 7333 Saint-Ghislain (Tertre), références cadastrales : SAINT-GHISLAIN/DIVISION-3/SECTION-C/PARCELLES N°916D, 913C, 920H.

**Art. 3.** L'implantation commerciale est, d'une superficie commerciale nette totale de 1.416 m<sup>2</sup> ;

**Art. 4.** La présente décision est notifiée au requérant. Une copie de la décision est envoyée :

1. à l'autorité compétente en première instance ;
2. au collège communal de la commune sur le territoire de laquelle tout ou partie de l'établissement est situé ;
3. aux autorités qui ont remis un avis dans le délai imparti au cours de la procédure ;

DECISION DE LA COMMISSION DE RECOURS  
PERMIS INTÉGRÉ  
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

au Fonctionnaire des Implantations commerciales et au demandeur du permis intégré, sauf dans l'hypothèse où ils sont les auteurs du recours.

Fait à NAMUR, le **13 AOUT 2024**

Pour la Commission de Recours,



**Pierre-Yves JEHOLET**  
Ministre de l'Economie