

# AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.297  
 JH/CRi  
 Le 20 décembre 2016

## Avis sur recours relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un magasin « Lidl » à Waterloo

Projet de construction nouvelle d'une cellule commerciale d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m<sup>2</sup>

### Breve description du projet

Projet : Le projet consiste en la démolition de la surface commerciale existante « Cuir n°1 » (surface commerciale nette de 1.200 m<sup>2</sup>) et la construction d'un magasin d'enseigne « Lidl » d'une surface commerciale nette de 1.405 m<sup>2</sup>. Le projet, en plus de prévoir la démolition et la reconstruction d'un magasin, consiste également en l'extension de la surface commerciale nette actuelle.  
 Le projet requiert un permis intégré composé d'un permis d'implantation commercial et un permis unique.

Localisation : Chaussée de Bruxelles 38, 1410 Waterloo, Province du Brabant wallon.

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat.

### Situation au SRDC :

Le projet entre dans la catégorie des achats courants. Dans ce cadre, Waterloo se situe dans le bassin de consommation de Waterloo qui englobe 7 communes. Le SRDC précise que le bassin de consommation de Waterloo est en situation de forte sous-offre pour les achats alimentaires.

D'après le SRDC, le projet prend place dans le centre principal d'agglomération comprenant une surface de vente active d'environ 78.000 m<sup>2</sup> et comptant 443 commerces actifs. D'après Logic proposant une analyse plus fine, le projet est localisé dans le nodule de « Waterloo-Faubourg », nodule de soutien d'agglomération.

Le SRDC pointe les forces et les faiblesses suivantes pour Waterloo :

Forces	Faiblesses
Dynamique globale très élevée marquée par de très faibles taux de vacances	Développement peu structuré en ruban de l'offre commerciale le long de la nationale 5
Potentiel local très élevé	
Offre commerciale se distinguant de la concurrence par des niveaux de standing élevé	Faible dynamique dans le nodule secondaire de Braine-l'Alleud contrastant avec le centre principal de Waterloo
Exploitation de sa position frontalière avec inversion des flux (attractivité sur la Flandre et Bruxelles)	

Le SRDC émet enfin les recommandations suivantes pour Waterloo :

- ✓ éviter de développer de nouveaux nodules de type soutien d'agglomération ;
- ✓ privilégier le renforcement de Mont Saint-Jean plutôt que le développement de Vallée du Hain (qui devrait reprendre au fil du temps son rôle de parc d'activités plutôt que commercial) ;
- ✓ favoriser le développement d'un nodule spécialisé dans l'équipement lourd (création d'un nouveau nodule ou reclassement de Vallée du Hain depuis le type « soutien d'agglomération » vers le type « spécialisé dans le lourd »).

Demandeur : Lidl Belgium GmbH&Co KG.

### Contexte de l'avis

---

Saisine : Commission de recours sur les implantations commerciales.

Référence légale : Article 101, §4, alinéa 2, du décret du 5 février 2015.

Date de réception du dossier : 9 décembre 2016

Échéance du délai de remise d'avis : 7 janvier 2016

Autorités compétentes : Commission de recours sur les implantations commerciales.

\*\*\*\*\*

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et, notamment, son article 2 instituant un Observatoire du commerce ;

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 de recours des implantations commerciales ;

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 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 ; les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis dans le cadre des recours sur les demandes de permis intégré doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour une construction nouvelle qui prévoit l'implantation d'un magasin d'enseigne « Lidl » à Waterloo transmise par la Commission de recours sur les implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 9 décembre 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 20 décembre 2016 afin d'examiner le projet ; que le projet avait été analysé en première instance au sein de l'Observatoire du commerce le 20 septembre 2016 ; qu'une audition des représentants du demandeur et de la commune de Waterloo a eu lieu le 20 septembre 2016 ; que le projet n'a pas fondamentalement évolué ;

Considérant que le projet consiste en la démolition d'une cellule vide et la construction d'un magasin d'enseigne « Lidl » d'une surface commerciale nette de 1.405 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet se localise à Waterloo ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Waterloo composé de 7 communes pour les achats alimentaires au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le SRDC précise encore que Waterloo est en situation de sous-offre pour les achats alimentaires ; que le SRDC précise que le projet se localise dans le centre principal d'agglomération, que ce dernier est composé de 443 commerces actifs pour un total de 78.000 m<sup>2</sup> de SCN ;

Considérant que l'Observatoire du commerce doit se positionner sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; que, en outre, il émet une évaluation distincte pour chacun des critères et sous-critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales ; qu'il doit également fournir une évaluation globale ; que, sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

Considérant que le demandeur a introduit un recours auprès de la Commission de recours sur les implantations commerciales à l'encontre de la décision tacite du Collège communal de Waterloo refusant le permis intégré ; que la Commission précitée a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce sur la demande concernée ; que ce dernier se réjouit d'être saisi dans le cadre du recours et entend examiner, conformément à la législation en vigueur, l'opportunité du projet au regard de ses compétences (cf. articles 21 et 42, §4, de l'AGW du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 et modifiant le Livre 1er du Code de l'environnement) ;

Considérant que, dans le cadre de l'instruction de la demande en première instance, l'Observatoire du commerce avait émis l'avis suivant :

### **« 1. Examen au regard de l'opportunité générale »**

*L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité d'implanter un magasin d'enseigne « Lidl » tel que prévu par le projet. Il estime que le projet ne prend pas en compte les problèmes liés à l'accessibilité au site alors qu'il se localise le long d'un axe à trafic dense. L'Observatoire constate par ailleurs que le projet consiste à créer une nouvelle polarité au nord de la ville de Waterloo et ne s'intègre pas suffisamment dans la dynamique de développement commercial prônée par la commune.*

*En vertu de l'article 8, §1<sup>er</sup>, alinéa 2 de l'AGW du 2 avril 2015 relatif à la composition et au fonctionnement de l'Observatoire du commerce et de la Commission de recours des implantations commerciales, il est prévu qu'à défaut d'unanimité, l'avis reproduise les opinions contraires qui ont été exprimées lors des travaux. A cet égard, deux membres sont favorables quant à l'opportunité du projet estimant que des solutions aux problèmes d'accessibilité du site pourraient être apportées par le demandeur. Par ailleurs, ils n'estiment pas que la localisation du projet génère une nouvelle polarité au nord de la commune de Waterloo.*

## **2. Évaluation des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales**

### **1. La protection du consommateur**

- Favoriser la mixité commerciale

*Le projet consiste en la construction d'un magasin d'enseigne « Lidl » présentant un mix commercial diversifié et complémentaire à celui présent dans le bassin de consommation de Waterloo. Compte tenu du concept de « smart discounter » développé par Lidl et du fait que le pôle de Waterloo est repris comme pôle présentant une forte sous-offre pour les achats alimentaires dans le SRDC, la présence de cette enseigne assurera une offre commerciale alimentaire plus importante et plus variée et ce, dans l'intérêt du consommateur.*

*Dans ces conditions, l'Observatoire estime que le projet tend à favoriser la mixité commerciale au sein du bassin de consommation de Waterloo. L'Observatoire considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.*

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

*Le projet dessert principalement la ville de Waterloo mais également toute une partie de la commune flamande de Rhode-St-Genèse et s'implante le long de la Chaussée de Bruxelles à environ un kilomètre du centre-ville.*

*L'Observatoire constate que le bassin de consommation de Waterloo pour les achats alimentaires est confronté à une forte sous-offre d'approvisionnement de proximité. Dès lors, il estime que le projet visant à implanter un magasin alimentaire Lidl tend à répondre à cette situation et considère donc que ce sous-critère est rencontré.*

### **2. La protection de l'environnement urbain**

- Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

*Le projet s'implante en zone d'habitat au plan de secteur. Le principe d'une implantation commerciale dans cette zone est conforme à la réglementation en vigueur. Dans les faits, le projet s'insère dans une zone particulièrement dédiée à l'habitat résidentiel. Suite à l'audition du demandeur, l'Observatoire constate que le projet intègre une série de mesures visant à réduire son impact visuel et environnemental. Ainsi, le demandeur s'engage à réaliser une façade verte, installer des panneaux photovoltaïques et s'inscrire dans une politique de récupération optimale des eaux de pluie. Dans ce cadre, l'Observatoire estime que le projet ne devrait pas porter atteinte au cadre de vie du quartier.*

*L'Observatoire considère dès lors que ce critère est rencontré.*

- L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain

*L'Observatoire constate que le projet se localise à environ un kilomètre au nord du centre-ville de Waterloo et à une distance similaire sinon plus importante de la majorité de l'appareil commercial de Waterloo. Dans ces conditions, l'Observatoire estime que le projet consiste en la création d'une nouvelle polarité au sein de la commune de Waterloo. Alors que le SRDC prône le regroupement des commerces, l'Observatoire estime que le projet pourrait avoir un impact inverse et tendre à une dispersion des commerces le long de la Chaussée de Bruxelles à l'heure où les autorités communales avancent dans un processus de requalification du visage de la commune.*

L'Observatoire estime que le projet ne s'insère pas adéquatement dans les projets locaux de développement, qu'il risque de déstructurer l'appareil commercial de Waterloo. Il considère dès lors que ce sous-critère n'est pas rencontré.

**Note de minorité :**

Deux membres estiment que le projet s'insère adéquatement au sein de la commune, dans un espace bâti et ne consiste pas en la création d'une nouvelle polarité. Ils considèrent que ce sous-critère est rencontré dans la mesure où la Chaussée de Bruxelles depuis le centre-ville jusqu'au site du projet présente une mixité fonctionnelle partagée entre les commerces et les habitations résidentielles.

### **3. La politique sociale**

#### **- La densité d'emploi**

En termes d'emploi, le projet permettra de créer 26 emplois : 6 à temps plein et 20 à temps partiel. Dans ces conditions, l'Observatoire estime que ce sous-critère est rencontré.

#### **- La qualité et la durabilité de l'emploi**

D'une manière générale, l'Observatoire constate que le personnel relèvera de la commission paritaire 202 et que l'emploi devrait être pérenne.

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

### **4. La contribution à une mobilité durable**

#### **- La mobilité durable**

Le projet se localise le long de la Chaussée de Bruxelles, axe principal de circulation à Waterloo et dont le trafic est qualifié de dense. Malgré l'attrait des populations proches via des modes de transports doux, la zone de chalandise du projet est telle qu'une majorité de chalands se déplaceront jusqu'au site du projet en voiture. L'Observatoire estime que le report de trafic généré par le projet sur la Chaussée de Bruxelles risque d'engendrer davantage de nuisances pour les résidents proches du projet.

L'Observatoire estime dès lors que ce sous-critère n'est pas rencontré.

#### **- L'accessibilité sans charge spécifique**

En termes d'accessibilité, l'Observatoire constate que le projet n'est pas bien maîtrisé. Le parking annoncé fait état de 77 places de stationnement. Dans les faits, en considérant qu'une partie du personnel stationnera sur le parking du magasin, il est plus correct de considérer que le projet proposera moins d'emplacements que prévu. L'Observatoire estime donc que le parking est trop petit pour accueillir les clients dans de bonnes conditions. Le risque serait qu'une partie de la clientèle soit contrainte de stationner le long de la Chaussée de Bruxelles.

Par ailleurs, l'accessibilité au site du projet n'est pas sécurisée. L'Observatoire estime que le demandeur aurait dû prévoir des aménagements (tourne-à-gauche en venant du centre-ville...) afin de faciliter l'entrée et la sortie du parking pour un projet localisé le long d'un axe disposant de deux bandes de circulation dans chaque sens.

L'Observatoire estime donc que ce sous-critère n'est pas rencontré.

### 3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les critères de délivrance « Protection du consommateur » et « Politique sociale » sont favorables.

Il considère par contre que le critère « Protection de l'environnement urbain » est mitigé. Malgré un effort pour s'intégrer au mieux dans son voisinage direct, l'Observatoire estime que le projet consiste en la création d'une nouvelle polarité au sein de la commune de Waterloo, au risque qu'il aille à l'encontre des priorités de recentrage de l'appareil commercial voulues par la commune.

Il considère enfin que le critère « Contribution à une mobilité durable » n'est pas rencontré. L'Observatoire estime en effet l'accessibilité au site n'est pas appropriée et sécurisée, d'une part, et que des aménagements auraient dû être prévu, d'autre part.

Globalement et au vu des remarques émises ci-dessus, l'Observatoire émet une évaluation globale négative du projet au regard des 4 critères.

#### Note de minorité :

Deux membres estiment que l'évaluation globale du projet au regard des 4 critères est positive. En effet, ils estiment que le critère « Contribution à une mobilité durable » est favorable à condition de prévoir des aménagements sécurisant l'accessibilité au site du projet.

### 4. Conclusion

Défavorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis défavorable** sur la construction nouvelle d'un magasin d'enseigne « Lidl » à Waterloo ;

Considérant que la demande est inchangée par rapport à celle qui a fait l'objet d'un refus de permis ;

Considérant que l'Observatoire du commerce tient à préciser un aspect du sous-critère « L'accessibilité sans charge spécifique » ; qu'il a pris connaissance de la note relative à l'aspect mobilité annexée au dossier de demande de permis dans le cadre du présent recours ; qu'il estime que cette note est louable en ce qu'elle étudie de façon plus globale les améliorations qu'il y aurait lieu d'apporter sur la Chaussée de Bruxelles pour améliorer la fluidité et la sécurité de la circulation dense à cet endroit ; que cette note confirme néanmoins les difficultés liées à l'accessibilité au site du projet Lidl que les seuls aménagements au droit du terrain concerné ne pourront donc résoudre ; que l'Observatoire n'attend pas de « Lidl » qu'il prenne en charge l'ensemble des aménagements le long de la Chaussée de Bruxelles qui permettrait de sécuriser cet axe ; qu'il serait dès lors judicieux que l'étude de ces aménagements soient de l'initiative de la commune et de la Région, même si leur réalisation est assurée au fur et à mesure en partenariat avec le Privé ;

Que dès lors son avis sur ce sous-critère reste inchangé par rapport au premier avis émis ;

Considérant que l'Observatoire du commerce réitère l'avis précédemment émis et reproduit ci-dessus ;

L'Observatoire du commerce émet un **avis défavorable** en ce qui concerne la construction nouvelle d'un magasin d'enseigne « Lidl » à Waterloo.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michèle Rouhart', with a large, sweeping flourish at the end.

Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce