

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 241.371 du 3 mai 2018

A. 221.946/XIII-7979

En cause : **la Commune de Waterloo,**
ayant élu domicile chez
M^e Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat,
rue de la Procession 25
1400 Nivelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Eric LEMMENS, avocat,
boulevard de la Sauvenière 68/2
4000 Liège.

Partie intervenante :

la Société de droit allemand
LIDL BELGIUM GmbH & Co. KG,
ayant élu domicile chez
M^{es} François TULKENS et
Charles PONCELET, avocats,
boulevard de l'Empereur 3
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 13 avril 2017, la commune de Waterloo demande l'annulation du permis intégré du 10 février 2017 délivré par la commission de recours et concernant "la démolition d'un magasin de meubles CUIR N° 1, la construction et l'exploitation d'un établissement de commerce de détail de l'enseigne LIDL d'une surface commerciale nette de 1.405 m²", pour un bien sis chaussée de Bruxelles, n° 38 à Waterloo, cadastré 2^{ème} division, section H, n° 654b.

II. Procédure

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 31 mai 2017, la société de droit allemand LIDL BELGIUM GmbH & Co. KG demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 18 juillet 2017.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M. Lionel RENDERS, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont chacune déposé une lettre valant dernier mémoire.

Par une ordonnance du 2 février 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 8 mars 2018 à 09.30 heures.

M. Michel PÂQUES, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Pierre MAIRESSE, loco M^e Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Eric LEMMENS, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Charles PONCELET, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

Le 2 août 2016, la société de droit allemand LIDL BELGIUM GmbH & Co. KG introduit auprès de l'administration communale de la commune de Waterloo une demande de permis intégré concernant un bien sis chaussée de Bruxelles, 38.

En substance, cette demande vise le réaménagement d'un site commercial existant par l'établissement d'un magasin d'enseigne LIDL.

Sur les plans urbanistique et environnemental, le projet a pour objet la démolition des bâtiments existants et la construction ainsi que l'exploitation d'un bâtiment commercial d'une surface totale de 2.582,7 m² et d'un parking de 77 emplacements, ainsi que des installations techniques nécessaires.

Sur le plan commercial, il concerne la création d'une unité commerciale de type grande surface d'une superficie nette de vente de 1.405 m².

Par un courrier du 26 août 2016, les fonctionnaires des implantations commerciales, technique et délégué informent la demanderesse de permis que sa demande de permis intégré est complète et recevable. Ils précisent la procédure d'instruction administrative qui sera suivie.

Du 6 au 21 septembre 2016, une enquête publique se tient sur le territoire de la commune de Waterloo. Il en est de même du 7 au 22 septembre 2016 sur le territoire de la commune de Braine-l'Alleud, du 21 septembre au 5 octobre 2016 sur le territoire de la commune de La Hulpe et du 6 au 21 septembre 2016 sur le territoire de la commune de Lasne.

À l'occasion de l'enquête publique organisée par la commune de Waterloo, plusieurs réclamations sont déposées.

Le 8 septembre 2015, la zone de secours du Brabant wallon émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

Le 20 septembre 2016, l'observatoire du commerce émet un avis défavorable sur la demande.

Le 23 septembre 2016, la direction des routes du Brabant wallon de la direction générale opérationnelle des routes et des bâtiments (DGO1) émet un avis défavorable.

Le 28 septembre 2016, le collège communal de Waterloo émet un avis défavorable sur le projet.

Le même jour, l'agence wallonne de l'air et du climat (AWAC) émet un avis favorable conditionnel.

Le 24 octobre 2016, les fonctionnaires des implantations commerciales, technique et délégué établissent un rapport de synthèse proposant de refuser le permis.

Cette décision est notifiée à la commune de Waterloo et à la demanderesse de permis par des courriers du 24 octobre 2016, adressés par plis recommandés du même jour et réceptionnés respectivement les 25 et 26 octobre 2016.

Par des courriers du 21 novembre 2016, la direction générale opérationnelle de l'économie, de l'emploi et de la recherche (DGO6) informe la commune de Waterloo et la demanderesse de permis que, faute de décision du collège communal de Waterloo dans le délai requis de 20 jours à la suite de la notification le 25 octobre 2016 du rapport de synthèse comportant un avis défavorable, le permis est censé être refusé par application de l'article 99, alinéa 2, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Elle expose encore les voies de recours administratif organisé.

Par un courrier du vendredi 2 décembre 2016, la demanderesse de permis introduit un recours administratif auprès de la commission de recours.

Ce recours est réceptionné le 5 décembre 2016 par la cellule de recours sur les implantations commerciales.

Le 20 décembre 2016, l'observatoire du commerce émet un nouvel avis défavorable.

Le 27 décembre 2016, la direction juridique, des recours et du contentieux de la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) émet un avis favorable conditionnel.

Toujours le 27 décembre 2016, dans un courrier envoyé à la DGO3, mais adressé au fonctionnaire délégué, la DGO1 confirme son "avis favorable du 3 octobre 2016".

Elle ajoute ce qui suit :

" En outre, concernant la sécurisation de l'accès au commerce, le projet est en cours d'analyse et de validation dans les services de la DGO1.
Il est néanmoins indispensable que le promoteur renforce l'accès carrossable au commerce et rénove le revêtement du trottoir et de la piste cyclable ainsi que le filet d'eau et la bordure de voirie au droit de sa parcelle.

Il y a également lieu de vérifier s'il n'est pas possible de créer de petites zones de vire à gauche au sein du carrefour à feux de la drève des Chasseurs, et ce dans les limites du domaine de la région".

Ce nouvel avis de la DGO1 est également communiqué à la partie intervenante sous une forme légèrement différente.

Le 6 janvier 2017, le département des permis et autorisations de la direction générale opérationnelle de l'agriculture, des ressources naturelles et de l'environnement (DGO3) émet un avis favorable sous conditions.

Le 17 janvier 2017, la commune de Waterloo dépose une note d'observations.

Le 19 janvier 2017, la commission de recours tient séance et procède à l'audition des parties intéressées.

Le 10 février 2017, la commission de recours délivre le permis intégré sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

Il est notifié aux communes de Waterloo, de Braine-l'Alleud, de Lasne, de La Hulpe, aux autorités régionales concernées et au conseil de la demanderesse de permis par des courriers du 10 février 2017 adressés par plis recommandés avec accusé de réception. La commune de Waterloo réceptionne la notification de l'acte attaqué le 15 février 2017.

IV. Le premier moyen

IV. Thèses des parties

A. La requête

La partie requérante prend un premier moyen de la violation des articles 96 et 97 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, de l'article 123 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur de droit, de l'erreur de fait, de l'absence, de l'insuffisance et de l'inadéquation des motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elle conteste la régularité de certaines des conditions assortissant l'acte attaqué en application de l'article 96, § 1^{er}, alinéa 4, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Elle s'autorise de la jurisprudence du Conseil d'Etat concernant l'application de l'article 123 du CWATUP.

Elle critique la première condition sous laquelle le permis a été délivré, imposant la "création de petites zones de vire à gauche au sein du carrefour à feux de la drève des Chasseurs et ce, en fonction des limites du domaine de la Direction des routes du Brabant wallon" en faisant valoir les éléments suivants :

- les modalités de mise en œuvre de cette condition ne sont pas définies précisément, l'acte attaqué ne comporte aucun plan ou précision quant au nombre de petites zones de vire à gauche, leur implantation et aux travaux d'aménagement de ces zones;
- au vu des avis défavorables émis pour des motifs de mobilité et de sécurité routière, ces éléments auraient dû être définis avec d'autant plus de précision dans l'acte attaqué;
- il ressort de l'acte attaqué que la condition en question a été imposée alors que les questions relatives à la sécurisation de l'accès au site devaient encore être analysées;
- un plan d'aménagement devra être établi après la délivrance du permis, ce plan devant être approuvé par les autorités compétentes en matière de voiries dès lors que la bénéficiaire du permis ne dispose pas de la maîtrise foncière de cette ou ces voiries;
- les travaux de voiries proposés par la bénéficiaire du permis à la suite de l'introduction de son recours administratif organisé ont été considérés comme "une solution adéquate" au problème de mobilité par l'auteur de l'acte attaqué, alors que la condition litigieuse ne porte pas sur l'ensemble de la solution proposée, mais uniquement sur la création de petites zones de vire à gauche;
- en réalité, la partie adverse aurait dû refuser le permis et suggérer, le cas échéant, l'introduction d'une nouvelle demande de permis;
- l'aménagement prévu par la condition litigieuse est dangereux et impraticable au vu des caractéristiques de la chaussée de Bruxelles;
- cette solution imposera aussi aux camions de livraison de couper l'entrée et la sortie des voitures souhaitant rejoindre la N5 ou entrer dans le magasin projeté, ce qui accentuera les problèmes de mobilité déjà existants;
- en accordant le permis assorti de cette condition au lieu de le refuser, la partie adverse a commis une forme de détournement de la procédure prévue à l'article 94 du décret du 5 février 2015;
- la partie adverse avait constaté, dans l'acte attaqué, que le projet ne pouvait être modifié au stade de la procédure sur recours administratif, mais a tout de même

délivré le permis en imposant une condition relative à des aménagements de voiries reprenant partiellement la proposition de modification du projet déposée.

Elle critique une deuxième condition sous laquelle le permis a été délivré, portant sur le renforcement de l'accès carrossable et la rénovation du trottoir et de la piste cyclable, ainsi que du filet d'eau et de la bordure de la voirie au droit de la parcelle du projet, en faisant valoir les éléments suivants :

- une telle condition est imprécise, elle laisse une marge d'appréciation au bénéficiaire de l'acte attaqué et sa mise en œuvre dépend de décisions ultérieures d'autres autorités administratives;
- les modalités de mise en œuvre de cette condition, telle la nature exacte des travaux, ne sont pas définies précisément.

Elle critique enfin la condition relative à la bande latérale de 5 m engazonnée (côté nord), qui doit être "complétée par une rangée d'arbres (inter-distance 3 m) de type tilleuls palissés destinés à atteindre une hauteur de 5m50". Elle fait valoir les éléments suivants :

- la condition est imprécise et laisse une marge d'appréciation au bénéficiaire de l'acte attaqué;
- aucune définition précise n'est donnée des modalités de mise en œuvre de cette condition, comme l'implantation et le nombre de tilleuls concernés;
- cette condition devait être précisément circonscrite afin de garantir l'intimité des riverains et limiter les nuisances causées par le projet.

B. Le mémoire en réponse

Quant à la première condition critiquée, la partie adverse fait valoir les éléments suivants dans le mémoire en réponse :

- cette condition trouve sa source dans l'avis du département des permis et autorisations de la DGO3, non pas dans une proposition formulée par la demanderesse de permis;
- la condition n'est pas imprécise si l'on considère que la marge de manœuvre de la bénéficiaire de l'acte attaqué est très réduite dès lors que sont encadrées la localisation, la direction et les limites des zones de vire litigieuses;
- les modalités de création de ces zones ne nécessitent pas le dépôt de plans complémentaires, seules les conditions d'exécution devant éventuellement être précisées en fonction des limites du domaine concerné;

- le nombre maximal de zones de vire à gauche sera fixé en pratique de la même manière;
- il suffit que la mise en œuvre de la condition soit possible, sachant qu'une éventuelle difficulté d'exécution ultérieure - non démontrée - ne peut remettre en cause sa légalité;
- les plans de la demande de permis et ceux annexés à l'acte attaqué illustrent la portée de la condition;
- la partie requérante ne démontre pas que la réalisation de la première condition litigieuse dépendrait d'un tiers ou d'une autre autorité;
- cette condition a été prévue afin de répondre aux avis émis en cours de procédure et au rapport de synthèse du 24 octobre 2016 des fonctionnaires des implantations commerciales, technique et délégué;
- elle a fait sien l'avis du département des permis et autorisations, qui fait lui-même référence à l'avis favorable conditionnel du 27 décembre 2016 de la direction des routes du Brabant wallon;
- dès lors qu'au moins deux autorités administratives saisies du dossier ont porté la même analyse, il ne peut y avoir d'erreur manifeste d'appréciation;
- les deux extraits de l'acte attaqué dont s'autorise la partie requérante constituent deux paragraphes isolés, qui, quoique peu clairs, ne constituent pas une prise de position de la commission de recours;
- il n'est pas démontré qu'une erreur manifeste d'appréciation a été commise en décidant de la création de zones de vire à gauche;
- aucun détournement de procédure n'est établi;
- la condition litigieuse ne peut être confondue avec la proposition formulée par la demanderesse de permis;
- aucune disposition n'interdit de délivrer un permis conditionnel en dehors de l'hypothèse visée par l'article 97 du décret du 5 février 2015, comme il ressort de l'article 96, § 1^{er}, dernier alinéa, du même décret.

Quant à la deuxième condition critiquée, elle fait valoir les éléments suivants :

- celle-ci n'est pas imprécise et ne nécessite aucune autorisation spécifique d'une autre autorité administrative;
- le renforcement imposé est lié à l'accroissement du charroi;
- la nature des travaux nécessaires ne devait pas être spécifiée dans l'acte attaqué, s'agissant de modalités d'exécution du permis critiqué, ne présentant pas d'incidence sur sa légalité.

Quant à la troisième condition critiquée, elle fait valoir les éléments suivants :

- celle-ci est régulière;
- l'acte attaqué spécifie clairement l'endroit où les arbres devront être plantés, le type d'arbres, la distance entre eux et la hauteur à atteindre;
- aucune marge d'appréciation excessive n'est laissée au bénéficiaire de l'acte attaqué;
- elle ne perçoit pas les "modalités de mise en œuvre de la condition" que vise la partie requérante, s'agissant de plantations dans le sol.

C. Le mémoire en intervention

Dans son mémoire, la partie intervenante développe, pour l'essentiel, une argumentation analogue à celle de la partie adverse.

Concernant la troisième condition critiquée, elle reproduit un extrait des plans joints à la demande de permis et s'autorise de l'arrêt DUMONT, n° 210.607 du 21 janvier 2011.

D. Le mémoire en réplique

Quant à la première condition critiquée, la partie requérante ajoute les éléments suivants dans le mémoire en réplique :

- la position arrêtée par le département des permis et autorisations ne constitue pas un avis recommandant l'aménagement de voirie imposé sous forme de condition par la partie adverse; il s'agit tout au plus de la formulation d'une hypothèse d'éventuel aménagement qui doit faire l'objet d'une analyse;
- la partie adverse reconnaît qu'après la délivrance de l'acte attaqué, les modalités d'exécution de la condition devront être précisées et le nombre de vire à gauche devra être fixé, ce qui confirme que la condition laisse place à une appréciation dans son exécution et dans la manière dont elle doit être exécutée.

Quant à la deuxième condition critiquée, la partie requérante ajoute les éléments suivants :

- la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre ce qu'elle implique comme travaux;
- s'agissant d'une condition visant des travaux en voirie, il est probable que sa mise en œuvre nécessite des autorisations ultérieures;

- l'argumentation de la partie adverse est contradictoire en ce qu'elle nie toute marge d'appréciation dans l'exécution de cette condition, tout en indiquant que les modalités d'exécution pourraient être définies ultérieurement.

Quant à la troisième condition critiquée, la partie requérante ajoute les éléments suivants :

- la partie adverse n'apporte aucune réponse à sa critique prise du respect de l'intimité des riverains et de la limitation des nuisances causées par le projet;
- l'acte attaqué ne contient aucune description relative à l'implantation des tilleuls, faisant uniquement référence au "côté Nord", ce qui laisse une marge d'appréciation importante à son bénéficiaire.

E. Les derniers mémoires des parties

Dans leurs derniers mémoires, les parties se réfèrent à leurs arguments déjà exposés.

IV.2. Examen

Les articles 96 et 97 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales sont applicables au permis intégré délivré en première instance. La partie requérante n'établit pas qu'elles sont aussi applicables à la décision prise en degré de recours qui procède d'une compétence de réformation.

Au sujet de la décision prise en degré de recours, le législateur prévoit, à l'article 101, § 5, alinéa 3, non visé au moyen, que la commission de recours "motive sa décision, notamment, au regard des dispositions de l'article 24, sans préjudice des dispositions du décret relatif au permis d'environnement et du CWATUPE".

En exécution de cette disposition, l'article 43 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 I^{er} du Code de l'environnement, non visé au moyen, disposait comme suit avant d'être modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 décembre 2016 formant la partie réglementaire du Code du développement territorial :

- " La décision visée à l'article 101, 5 [sic], du décret est motivée au regard des critères visés à l'article 44, alinéa 1^{er} du décret et des sous-critères précisés par l'arrêté, sans préjudice pour le permis intégré, des dispositions pertinentes du CWATUPE et du décret relatif au permis d'environnement".

Enfin, l'article 104 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales fait la liste des articles du CWATUP qui s'appliquent au permis intégré et l'article 104, § 3, 3°, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales ne rend pas l'article 123, alinéa 1^{er}, du CWATUP applicable au permis intégré.

Il s'ensuit que le moyen ne peut être retenu en ce qu'il vise les articles 96 et 97 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et l'article 123 du CWATUP.

Il est néanmoins recevable en ce qu'il dénonce des conditions d'autorisations imprécises, car il est de la nature d'une autorisation de police qui procède de l'exercice du pouvoir discrétionnaire de ne fixer que des conditions précises et limitées quant à leur objet qui ne portent que sur des éléments secondaires et accessoires. En aucun cas, ces conditions ne peuvent laisser place à une appréciation dans leur exécution, ni quant à l'opportunité de s'y conformer, ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Elles ne peuvent ainsi pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise.

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Enfin, le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. Le contrôle de l'appréciation est marginal quand celle-ci a eu lieu, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, en effet, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la requérante quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au

regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

Sur la première condition critiquée

En l'espèce, le permis intégré litigieux est notamment assorti de la condition suivante :

" Création de petites zones de vire à gauche au sein du carrefour à feux de la drève des Chasseurs et ce, en fonction des limites du domaine de la Direction des routes du Brabant wallon".

Il ressort de l'acte attaqué ce qui suit :

" [...]

Considérant que LIDL propose l'aménagement suivant, en ce qui concerne la situation à venir, «en phase avec ce qui précède, le bureau d'étude C² Project formule la proposition suivante (qui renforce la sécurité de l'ensemble du tronçon concerné de la nationale 5) :

- Mise à 2 x 1 bande de circulation en section courante, conformément au plan communal de mobilité de Waterloo. Cela offre une zone centrale 'neutre' permettant de tourner à gauche en sortant des différents commerces avec plus de sécurité;
- Création d'un tourne-à-gauche pour l'accès au projet venant de Waterloo;
- Maintien de deux bandes de circulation en approche du feu depuis Waterloo, sur une longueur suffisante de façon à permettre le 'stockage' de véhicules;
- Maintien de deux bandes de circulation en approche du giratoire Belle-Vue;
- Aménagement de 'tourne-à-gauche' au droit des Avenue Henri Bourgy et Bon Air»;

Considérant que l'aménagement proposé ainsi par LIDL a fait l'objet de discussions entre le bureau d'étude C² Project et des représentants de la Direction des Routes du Brabant wallon (SPW-DGO1);

Considérant que cet aménagement offre une solution adéquate pour le projet (du point de vue de la mobilité) et une alternative sécurisante pour l'ensemble de ce tronçon de la nationale 5;

Considérant qu'en cas d'obtention du permis, LIDL s'engage à concrétiser les démarches réalisées jusqu'à présent (qui, comme indiqué, s'inscrivent pleinement dans le cadre du plan communal de mobilité) vis-à-vis de la DGO1 en vue de la réalisation effective des aménagements proposés;

[...]

Vu l'avis favorable sous conditions du 6 janvier 2017 du Département des Permis et Autorisations de la Direction générale opérationnelle de l'Agriculture, des Ressources naturelles et de l'Environnement [il s'agit de la DGO3] qui mentionne ce qui suit :

« [...]

Vu l'avis favorable conditionnel daté du 27 décembre 2016 de la Direction générale des Routes et des Bâtiments - Département du Réseau du Hainaut et du Brabant wallon - Direction des Routes du Brabant wallon; que cet avis est motivé comme suit : 'en outre, concernant la sécurisation de l'accès au commerce, le projet est en cours d'analyse et de validation dans les services de la DGO1.

Il est néanmoins indispensable que le promoteur renforce l'accès carrossable au commerce et rénove le revêtement du trottoir et de la piste cyclable ainsi que le filet d'eau et la bordure de voirie au droit de sa parcelle.

Il y a également lieu de vérifier s'il n'est pas possible de créer de petites zones de vire à gauche au sein du carrefour à feux de la drève des Chasseurs, et ce dans les limites du domaine de la région';

[...];

Considérant que la Commission de Recours partage cet avis;

[...]

Considérant que l'Observatoire du commerce évalue le sous-critère «L'accessibilité sans charge spécifique» comme suit : «En terme 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»;

Considérant que, dans le rapport de synthèse, le Fonctionnaire des implantations estime que le critère «la contribution à une mobilité plus durable» n'est pas rencontré dans le présent projet; Considérant que, précédemment à l'audition, la partie requérante a sollicité et négocié un nouvel avis de la DGO1 (SPW), désormais favorable sous conditions concernant le projet. Cet avis ayant été émis et communiqué en dehors de toutes demandes officielles de l'autorité compétente, celui-ci ne peut donc être pris en compte dans le cadre de la présente décision. En effet, les points suivants précisent cette non-prise en compte :

- L'article 97, § 1^{er}, du décret précise les conditions dans lesquelles des plans modificatifs peuvent être déposés : «Entre la date à laquelle le rapport de synthèse a été envoyé, ou aurait dû l'être, conformément à l'article 95, § 3, et la date à laquelle l'autorité compétente envoie sa décision en application de l'article 96, § 1^{er} ou, dans le cas visé à l'article 83, § 2, alinéa 2, dans le délai visé à l'article 96, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, le demandeur peut, préalablement à la décision de l'autorité compétente, moyennant l'accord ou à la demande de celle-ci, produire des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ou d'études d'incidences. L'envoi au demandeur de cet accord ou de cette demande a pour effet d'interrompre les délais visés à l'article 96. Une copie en est également envoyée, le même jour, au fonctionnaire des implantations commerciales, au fonctionnaire technique et/ou au fonctionnaire délégué par l'autorité compétente».

Au regard de cet article, la partie requérante ne se trouve pas dans les conditions puisqu'elle a modifié sa demande à un moment où l'autorité communale n'avait pas encore statué mais sans avoir obtenu l'accord de celle-ci.

De plus, l'article 97 prévoit que les plans modificatifs auraient dû être soumis à des nouvelles mesures de publicité, excepté s'ils rencontrent une des hypothèses suivantes :

- ▷ La modification résulte d'une proposition contenue dans les observations ou réclamations faites lors de l'enquête publique;
- ▷ La modification résulte d'une proposition contenue dans un avis émis par une des instances consultées;
- ▷ La modification a uniquement une portée limitée et ne porte pas atteinte à l'objet et à l'économie générale du projet et à ses caractéristiques essentielles (article 97, § 4, al. 3).

La jurisprudence du Conseil d'État est très clairement établie en la matière.

À de nombreuses reprises, la haute juridiction administrative a en effet eu l'occasion de confirmer que lorsqu'une enquête publique est organisée, elle doit être recommencée si, après son organisation, des modifications fondamentales sont apportées au projet qui a été soumis à l'enquête, il y va de l'effet utile de l'enquête. Ainsi, les seules modifications pouvant être apportées à une demande de permis d'urbanisme après la tenue de l'enquête publique sont celles qui portent sur des aspects accessoires ou non essentiels du projet. Il est fait exception à cette obligation lorsque la modification envisagée résulte d'une proposition qui est contenue dans les observations faites lors de l'enquête. Ainsi, les seules modifications pouvant être apportées à une demande de permis d'urbanisme après la tenue de l'enquête publique sont celles qui portent sur des aspects accessoires ou non essentiels du projet. Il est fait exception à cette obligation lorsque la modification envisagée résulte d'une proposition qui est contenue dans les observations faites lors de l'enquête ou qu'elle en découle nécessairement (voir par ex. C.E., n° 236.822 du 19 décembre 2016, HENROTTE et THOSS).

Considérant que la Commission des recours, suite à l'audition des représentants de la Commune de Waterloo et les représentants de la partie requérante, estime que le projet peut être accordé à la condition que l'aménagement du projet respecte les conditions énumérées ci-dessous;

[...]".

Il ressort des motifs précités de l'acte attaqué que la commission de recours a fait sien l'avis favorable sous conditions du 6 janvier 2017 du département des permis et autorisations de la DGO3, lequel se réfère à l'avis du 27 décembre 2016 de la DGO1 où celle-ci relève que le projet n'est, à ce stade, pas validé par elle en termes de "sécurisation de l'accès au commerce" et qu'il y a "lieu de vérifier s'il n'est pas possible de créer de petites zones de vire à gauche au sein du carrefour à feux de la drève des Chasseurs".

Il est également relevé dans l'acte attaqué que la solution proposée par la demanderesse de permis en cours d'instruction administrative était "une solution adéquate pour le projet (du point de vue de la mobilité) et une alternative sécurisante pour l'ensemble de ce tronçon de la nationale 5", mais qu'elle ne pouvait être retenue

dès lors qu'elle avait été formulée en violation de l'article 97 du décret du 5 février 2015.

En imposant la condition retenue, l'auteur de l'acte attaqué retient une option de mobilité qui n'a été validée ni par la DGO3 ni par la DGO1 et qui n'est pas celle qui a été jugée "adéquate pour le projet".

Alors que l'auteur de l'acte attaqué a reconnu que le problème de sécurisation de l'accès au commerce était réel, il ne donne dans l'acte attaqué aucune explication qui permette de comprendre que cette condition y apporte une réponse suffisante.

L'acte attaqué est inadéquatement motivé à cet égard. Il n'y a pas lieu, partant, d'examiner la critique prise d'une erreur manifeste d'appréciation ou de l'imprécision de la condition.

Sur la deuxième condition critiquée

L'acte attaqué est également assorti de la condition suivante :

- " Renforcer l'accès carrossable et rénover le trottoir et la piste cyclable ainsi que le filet d'eau et la bordure de la voirie au droit de la parcelle du projet".

Une telle condition est suffisamment précise et limitée quant à son objet.

Il n'est pas démontré que son exécution requiert l'obtention d'une autorisation d'une autorité administrative, dont le refus aurait pour conséquence de remettre en cause la légalité de l'acte attaqué.

Sur la troisième condition critiquée

La condition suivante est critiquée par la partie requérante :

- " La bande latérale de 5 m engazonnée (côté Nord) sera complétée par une rangée d'arbres (inter-distance 3 m) de type tilleuls palissés destinés à atteindre une hauteur de 5m50".

Dans l'acte attaqué, il est exposé ce qui suit :

- " Considérant cependant qu'en ce qui concerne l'intimité, ces larges parties vitrées au niveau du 1^{er} étage donnant sur la parcelle latérale droite génèrent des vues importantes sur le voisin provoquant un manque d'intimité; que s'il est vrai que l'implantation et la volumétrie du bâtiment voisin existant sont singulières, ce site pourrait générer des problèmes en termes d'intimité; [...] que de plus, le plan d'implantation représente une zone de 5 m qui semble engazonnée alors que le recours mentionne que ces zones seront «pourvues de plantations sur toute la

zone de recul (5 m)...» qu'il importe de préciser qu'outre l'engazonnement l'ensemble de la limite latérale droite devra accueillir une rangée d'arbres de type tilleuls palissés destinés à atteindre une hauteur de 5m50; que des conditions s'imposent à cet égard".

La condition litigieuse est admissible, qui précise clairement la zone d'implantation, les distances entre les arbres à respecter, la variété d'arbres à planter et la hauteur à atteindre. Ce faisant, elle ne laisse au titulaire de l'acte attaqué aucun pouvoir d'appréciation inadmissible quant à son exécution.

L'acte attaqué est adéquatement motivé quant à cette condition.

La partie requérante ne démontre pas que la décision d'imposer cette condition serait manifestement erronée afin d'assurer l'intimité des riverains et de limiter les nuisances du projet. Il en est d'autant plus ainsi que la partie requérante ne critique pas l'autre condition assortissant l'acte attaqué imposée afin d'assurer ces objectifs (pose d'un film opalin sur une partie du vitrage de l'implantation commerciale).

Le premier moyen est partiellement fondé.

V. Le deuxième moyen

V.1. Thèses des parties

A. La requête

La partie requérante prend un deuxième moyen de la violation de l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration qui implique que l'autorité doit procéder à l'examen complet des circonstances de la cause, ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de l'inexactitude des motifs, de la contradiction dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Dans une première branche, la partie requérante critique la motivation de l'acte attaqué relative au critère de la "contribution à une mobilité durable" et prétend que son auteur méconnaît l'article 44 du décret du 5 février 2015, ainsi que "des principes liés à la motivation formelle des actes administratifs".

Elle fait valoir les éléments suivants :

- plusieurs instances et autorités, dont elle-même, ont émis des avis défavorables au projet en raison de problèmes de mobilité et de sécurité routière;
- la demanderesse de permis avait, en cours d'instruction administrative, formulé une proposition d'aménagement considérée, aux termes de l'acte attaqué, comme étant "une solution adéquate (du point de vue de la mobilité) et une alternative sécurisante pour l'ensemble de ce projet de la nationale 5";
- pourtant l'acte attaqué a été délivré sous la condition de créer de petites zones de vire à gauche, imposant ainsi une solution qui ne porte pas sur l'ensemble des aménagements proposés par la demanderesse de permis, si bien que cette condition n'est pas une solution adéquate et que le permis aurait dû être refusé afin de permettre l'introduction éventuelle d'une nouvelle demande;
- l'acte attaqué ne respecte pas le critère de la "contribution à une mobilité durable";
- la motivation de l'acte attaqué et l'imposition de la condition précitée ne répondent pas adéquatement aux critiques et avis défavorables émis. Elle estime la motivation de l'acte attaqué contradictoire. Elle y voit une erreur manifeste d'appréciation.

Dans une seconde branche, la partie requérante critique la motivation de l'acte attaqué quant au critère relatif à la "protection de l'environnement urbain" et prétend que celle-ci ne répond pas aux griefs et avis défavorables émis en cours de procédures administratives.

Elle fait valoir les éléments suivants :

- la partie adverse considère, dans l'acte attaqué, que ce critère n'est que "partiellement rencontré" si bien que ce critère n'est pas respecté et que la partie adverse a méconnu le critère en question, tel que prévu à l'article 44, 2°, du décret du 5 février 2015;
- la motivation de l'acte attaqué est contradictoire, inadéquate et procède d'une erreur manifeste d'appréciation

B. Le mémoire en réponse

Dans le mémoire en réponse, la partie adverse fait valoir les éléments suivants relativement à la première branche :

- elle ne pouvait pas légalement prendre en compte la proposition et les plans complémentaires déposés par la demanderesse de permis après l'introduction de son recours administratif organisé;
- elle a régulièrement mis en œuvre son pouvoir discrétionnaire souverain et a régulièrement analysé le critère de la "contribution à une mobilité durable" en imposant la condition suggérée par le département des permis et autorisations de la DGO1;
- il s'agit là d'une réponse adéquate aux critiques formulées en cours de procédure. Elle renvoie à l'argumentation développée par elle à l'occasion du premier moyen. Elle souligne que seule une éventuelle erreur manifeste d'appréciation pourrait être retenue.

Quant à la seconde branche, elle fait valoir les éléments suivants :

- il ressort de l'acte attaqué qu'elle a bien analysé le critère relatif à la protection de l'environnement urbain;
- elle n'avait aucune obligation légale ou réglementaire de refuser le permis sollicité pour le motif que le critère relatif à la protection de l'environnement urbain n'est que partiellement rencontré;
- chacun des critères prévus par l'article 44 du décret du 5 février 2015 ont été examinés et, dans le cadre de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, les éléments positifs et négatifs du projet ont été mis en balance;
- l'article 2 du dispositif de l'acte attaqué précise qu'il est décidé, "après pondération des aspects positifs et négatifs", d'accorder le permis intégré sollicité sous conditions.

C. Le mémoire en intervention

Dans son mémoire, la partie intervenante développe, quant à la première branche une argumentation similaire à celle de la partie adverse. Elle est d'avis que la partie requérante ne démontre pas ce qu'elle avance. Elle fait valoir les éléments suivants :

- la condition de "créer de petites zones de vire à gauche au sein du carrefour à feux de la drève des Chasseurs et ce, en fonction des limites du domaine de la

Direction des routes du Brabant wallon" ressort de l'avis favorable conditionnel du 27 décembre 2016 de la direction des routes du Brabant wallon de la DGO1;

- cette autorité était probablement la mieux placée pour se prononcer à cet égard;
- un autre avis favorable conditionnel a été donné 27 décembre 2016 par la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO3 [lire : DGO4];
- aucune erreur manifeste d'appréciation n'a eu lieu.

Quant à la seconde branche, elle fait valoir les éléments suivants :

- l'acte attaqué révèle une appréciation favorable du critère de la "protection de l'environnement urbain";
- au vu de divers éléments favorables à ce critère (la décision LOGIC, avis de l'observatoire du commerce, avis du fonctionnaire des implantations commerciales), la partie adverse a pu, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, conclure que le critère était "partiellement rencontré";
- l'article 44 du décret du 5 février 2015 fait à l'autorité l'obligation de motiver sa décision au regard du critère de protection de l'environnement urbain, non pas de s'assurer que chacun des critères est rencontré totalement;
- l'autorité conserve un pouvoir d'appréciation dans la mise en balance des critères et dans l'influence exacte de l'analyse de chacun des critères sur sa décision.

D. Le mémoire en réplique

Dans le mémoire en réplique, la partie requérante n'apporte pas de précision quant à la première branche.

Quant à la seconde branche, elle ajoute qu'à son estime, la formule reprise à l'article 2 du dispositif, dont s'autorise la partie adverse, est stéréotypée.

E. Les derniers mémoires des parties

Dans leurs derniers mémoires, les parties se réfèrent à leurs arguments déjà exposés.

V.2. Examen

L'article 44, alinéa 1^{er}, 2^o et 4^o, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales impose que la commission de recours motive sa décision au regard des critères de "la protection de l'environnement urbain" et de "la contribution à une mobilité plus durable".

Ces critères doivent être systématiquement et séparément examinés. La référence aux considérations émises à l'occasion de l'analyse d'un critère ne constitue pas une motivation suffisante pour un autre critère.

Pour être adéquate, la motivation en la forme de la décision attaquée doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative s'écarte des décisions et avis adoptés dans le cours de l'instruction de la demande.

Sur la première branche

L'acte attaqué comporte la motivation suivante concernant "la contribution à une mobilité plus durable" :

" [...]

■CRITÈRE IV : LA CONTRIBUTION À UNE MOBILITE 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 conforme aux objectifs de mobilité durable du SRDC;

Considérant que le projet se situe à proximité de zones habitées;

Considérant qu'un arrêt de bus est situé à proximité immédiate du site; que le projet est desservi par deux lignes de bus;

Considérant que le site est accessible à pied et en vélo; que des trottoirs et des pistes cyclables sont présents le long de la Chaussée de Bruxelles; qu'un passage pour piéton se situe à proximité;

Considérant que l'Observatoire du commerce évalue le sous-critère «La mobilité durable» comme suit : «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 proche 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 nuisance pour les résidents proches du projet. L'Observatoire estime dès lors que ce sous-critère n'est pas rencontré»;

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 significativement faible par rapport aux moyennes wallonnes;

Considérant que le projet est accessible via la Nationale 5; qu'il s'agit d'une quatre bandes;

Considérant que le projet va générer un flux de voitures plus important; que cela va accroître les problèmes de mobilité; que l'entrée et la sortie du site sont facteurs d'insécurité;

Considérant que le nombre de places de parking est de 77; que ce nombre de places est insuffisant compte tenu de la localisation du projet et du fait que celles-ci sont destinées aux clients et au personnel du LIDL;

Considérant que l'Observatoire du commerce évalue le sous-critère «L'accessibilité sans charge spécifique» comme suit : «En terme 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»;

Considérant que, dans le rapport de synthèse, le Fonctionnaire des implantations estime que le critère «la contribution à une mobilité plus durable» n'est pas rencontré dans le présent projet; Considérant que, précédemment à l'audition, la partie requérante a sollicité et négocié un nouvel avis de la DGO1 (SPW), désormais favorable sous conditions concernant le projet. Cet avis ayant été émis et communiqué en dehors de toutes demandes officielles de l'autorité compétente, celui-ci ne peut donc être pris en compte dans le cadre de la présente décision. En effet, les points suivants précisent cette non-prise en compte :

- L'article 97, § 1^{er}, du décret précise les conditions dans lesquelles des plans modificatifs peuvent être déposés : «Entre la date à laquelle le rapport de synthèse a été envoyé, ou aurait dû l'être, conformément à l'article 95, § 3, et la date à laquelle l'autorité compétente envoie sa décision en application de l'article 96, § 1^{er} ou, dans le cas visé à l'article 83, § 2, alinéa 2, dans le délai visé à l'article 96, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, le demandeur peut, préalablement à la décision de l'autorité compétente, moyennant l'accord ou à la demande de celle-ci, produire des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ou d'études d'incidences. L'envoi au demandeur de cet accord ou de cette demande a pour effet d'interrompre les délais visés à l'article 96. Une copie en est également envoyée, le même jour, au fonctionnaire des implantations commerciales, au fonctionnaire technique et/ou au fonctionnaire délégué par l'autorité compétente».

Au regard de cet article, la partie requérante ne se trouve pas dans les conditions puisqu'elle a modifié sa demande à un moment où l'autorité communale n'avait pas encore statué mais sans avoir obtenu l'accord de celle-ci.

De plus, l'article 97 prévoit que les plans modificatifs auraient dû être soumis à des nouvelles mesures de publicité, excepté s'ils rencontrent une des hypothèses suivantes :

- ▷ La modification résulte d'une proposition contenue dans les observations ou réclamations faites lors de l'enquête publique;
- ▷ La modification résulte d'une proposition contenue dans un avis émis par une des instances consultées;
- ▷ La modification a uniquement une portée limitée et ne porte pas atteinte à l'objet et à l'économie générale du projet et à ses caractéristiques essentielles (article 97, § 4, al. 3).

La jurisprudence du Conseil d'Etat est très clairement établie en la matière.

À de nombreuses reprises, la haute juridiction administrative a en effet eu l'occasion de confirmer que lorsqu'une enquête publique est organisée, elle doit être recommencée si, après son organisation, des modifications fondamentales sont apportées au projet qui a été soumis à l'enquête, il y va de l'effet utile de l'enquête. Ainsi, les seules modifications pouvant être apportées à une demande de permis d'urbanisme après la tenue de l'enquête publique sont celles qui portent sur des aspects accessoires ou non essentiel du projet. Il est fait exception à cette obligation lorsque la modification envisagée résulte d'une proposition qui est contenue dans les observations faites lors de l'enquête. Ainsi, les seules modifications pouvant être apportées à une demande de permis d'urbanisme après la tenue de l'enquête publique sont celles qui portent sur des aspects accessoires ou non essentiels du projet. Il est fait exception à cette obligation lorsque la modification envisagée résulte d'une proposition qui est contenue dans les observations faites lors de l'enquête ou qu'elle en découle nécessairement (voir par ex. C.E., n° 236.822 du 19 décembre 2016, HENROTTE et THOSS).

Considérant que la Commission des recours, suite à l'audition des représentants de la Commune de Waterloo et les représentants de la partie requérante, estime que le projet peut être accordé à la condition que l'aménagement du projet respecte les conditions énumérées ci-dessous;

[...]".

L'examen du premier moyen a permis d'établir que cette motivation permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'auteur de l'acte attaqué a estimé ne pas pouvoir retenir les aménagements proposés par la demanderesse de permis alors que ceux-ci étaient pourtant considérés comme "une solution adéquate pour le projet (du point de vue de la mobilité) et une alternative sécurisante pour l'ensemble de ce tronçon de la nationale 5".

En revanche, elle ne permet pas de comprendre pourquoi la condition imposée répond aux diverses critiques émises en termes de mobilité et de sécurité routière formulées par plusieurs autorités et instances en cours d'instruction administrative. Ces critiques ne se limitaient pas à la seule question de sécurité routière relative au dispositif de vire à gauche mais couvraient divers autres points (mise à 2 x 1 bande; maintien de deux bandes de circulation).

Les deux avis cités par la partie intervenante, soit l'avis favorable conditionnel du 27 décembre 2016 de la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 et l'avis favorable conditionnel du 27 décembre 2016 de la DGO1, ne recommandent pas de prévoir une condition au permis intégré, mais préconisent uniquement de vérifier la faisabilité de l'option envisagée des "vire à gauche". Il ne ressort pas du dossier administratif que cette vérification a été opérée, ni que cette condition aurait dû être prévue en conséquence d'une telle vérification.

La première branche du deuxième moyen est fondée.

Sur la seconde branche

L'acte attaqué est motivé comme suit en ce qui concerne le critère de "la protection de l'environnement urbain" :

" [...]

■ 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 la taille et au type du point de ventes 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 a pour objectif d'éviter des situations de déséquilibre des fonctions urbaines engendrées par un développement trop important de certaines fonctions commerciales dans les milieux mono fonctionnels 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 à moins de 250 mètres du projet;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC considère que ce sous-critère est rencontré;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur;

Considérant que la zone est densément peuplée; que les commerces situés le long de la Chaussée à proximité du projet sont principalement des commerces dédiés à la vente de biens de type semi-courant lourd;

Considérant que l'Observatoire du commerce évalue le sous-critère «vérification de l'absence de rupture d'équilibre urbain» comme suit : «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 20 septembre 2016) 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»;

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 Waterloo-Faubourg est extrêmement déstructurante;

Considérant que l'implantation d'un établissement de commerce détail dédié à la vente de biens de type courant à la place d'un commerce de meuble va emporter la création d'une nouvelle polarité au sein de la commune;

Considérant que l'Observatoire constate pour ce second sous-critère 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; que le SRDC prône le regroupement des commerces; 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»;

Considérant que ces observations sont suivies par le Fonctionnaire des Implantations commerciales dans le rapport de synthèse;

Considérant que la Commune de Waterloo souligne dans son avis du 28 septembre 2016 que : «à cet endroit, la chaussée de Bruxelles (N5) présente actuellement un ensemble cohérent de commerces proposant de l'équipement léger et lourd; que le projet s'intègre difficilement dans le cadre de vie et la dynamique propre du quartier»;

Considérant que cette observation est suivie par le Fonctionnaire des Implantations commerciales dans le rapport de synthèse;

Considérant que dans son avis, l'Observatoire du commerce insère une note de minorité qui précise ce qui suit : «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»;

Considérant que, dans le rapport de synthèse, le Fonctionnaire des implantations estime que le critère «la protection de l'environnement urbain» est rencontré dans le présent projet;

Considérant ce qui précède et après analyse de la situation, à savoir : que l'outil d'aide à la décision LOGIC considère le sous-critère la vérification de l'absence de rupture d'équilibre est rencontré; que le principe d'une implantation

commerciale dans la zone d'habitat au plan de secteur est conforme à la réglementation en vigueur, le projet n'a pas d'impact sur le plan de secteur;

Considérant que l'implantation de cet établissement dédié à la vente de type courant en lieu et place d'un commerce de meubles, va emporter la création d'une nouvelle polarité au sein de la commune; que cette partie achat courant du projet au sein du nodule commercial de Waterloo-Faubourg est extrêmement déstructurante; la Commune de Waterloo souligne dans son avis du 28 septembre 2016 que : «à cet endroit, la chaussée de Bruxelles (N5) présente actuellement un ensemble cohérent de commerces proposant de l'équipement léger et lourd; que le projet s'intègre difficilement dans le cadre de vie et la dynamique propre du quartier»; la Commission de recours estime que le critère relatif à la protection de l'environnement urbain n'est que partiellement rencontré par le présent projet;

[...]".

L'acte attaqué reprend, en substance ou par extraits, les divers avis émis en cours d'instruction administrative et, sur cette base, apprécie la mesure dans laquelle le critère est rencontré.

La motivation de l'acte attaqué permet de comprendre à suffisance pourquoi la commission de recours a estimé que le critère litigieux n'était que partiellement rencontré.

Il n'est pas démontré qu'elle a commis une erreur manifeste d'appréciation ou une erreur de fait à cet égard.

L'article 44 du décret du 5 février 2015 n'impose pas à la commission de recours de refuser le permis intégré lorsqu'elle conclut qu'un ou plusieurs critères ne sont pas ou sont seulement partiellement rencontrés.

Il faut cependant que les motifs de sa décision permettent de comprendre pourquoi elle estime néanmoins qu'un tel permis peut être accordé. Ces motifs doivent être exposés dans la motivation formelle.

En l'espèce, la motivation de l'acte attaqué ne révèle pas pourquoi le permis intégré est délivré bien que le critère de "la protection de l'environnement urbain" ne soit que partiellement rencontré.

La mention, à l'article 2 du dispositif de l'acte attaqué, que la commission de recours a décidé d'octroyer le permis intégré "après pondération des aspects positifs et négatifs" est une clause stéréotypée qui ne permet pas de comprendre le raisonnement tenu.

La seconde branche du deuxième moyen est fondée.

Le deuxième moyen est fondé en ses deux branches.

VI. Le troisième moyen

VI.1. Thèses des parties

A. La requête

La partie requérante prend un troisième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de droit selon lequel chaque acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, du principe de bonne administration qui implique que l'autorité doit procéder à l'examen complet des circonstances de la cause, ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de l'inexactitude des motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Dans une première branche, la partie requérante soutient à nouveau que la motivation de l'acte attaqué est inadéquate et contradictoire quant aux critères fixés à l'article 44 du décret du 5 février 2015.

Concernant la question du stationnement, elle fait valoir les éléments suivants :

- elle-même et les fonctionnaires des implantations commerciales, technique et délégué avaient indiqué, dans leurs avis, que le nombre de places de parking proposées était insuffisant par rapport au ratio d'autres commerces similaires situés à Waterloo;
- cette question avait été aussi soulevée lors de l'enquête publique tenue sur son territoire et dans l'avis de l'observatoire du commerce, reproduit dans l'acte attaqué;
- pourtant, aucune réponse n'est apportée à ces avis défavorables, alors que la question du stationnement aurait dû amener la partie adverse à refuser le projet.

Concernant la question du grand nombre de magasins d'alimentation déjà installés sur la commune, elle fait valoir les éléments suivants :

- la partie adverse use de formules creuses et stéréotypées, alors qu'il s'agit d'un élément déterminant;

- la motivation de l'acte attaqué n'est pas adéquate sur ce point, n'indiquant pas en quoi le projet ne modifierait pas la mixité commerciale de la commune ni en quoi le projet serait complémentaire à l'offre existante et nécessaire;
- la partie adverse s'est fondée sur une appréciation erronée du bassin de consommation de Waterloo pour justifier sa décision.

Quant à l'opportunité du projet, les nuisances qu'il cause, les problèmes de stationnement et de mobilité, elle critique l'absence de réponse aux griefs formulés par elle, l'observatoire du commerce et les fonctionnaires des implantations commerciales, technique et délégué.

Dans une deuxième branche, elle critique l'analyse urbanistique du projet. Elle fait valoir les éléments suivants :

- l'acte attaqué se fonde essentiellement sur l'avis du 27 décembre 2016 de la DGO4 en ce qui concerne la partie urbanisme, alors que cet avis n'aborde pas les questions, pourtant essentielles, visées lors de l'enquête publique et dans divers avis émis, liées à l'intégration du projet, son affectation à un commerce différent, l'effet d'écrasement qu'il engendrera sur les parcelles voisines ou sa qualité de manière générale;
- la partie adverse pouvait s'approprier l'avis de la DGO4, mais il fallait alors qu'elle analyse aussi tous les autres aspects urbanistiques du projet, d'autant plus que certains avaient fondé des avis défavorables;
- le projet litigieux est "totalement différent de celui préexistant et des autres enseignes se situant dans la zone concernée";
- la circonstance qu'un magasin de meubles existait déjà ne permet pas de conclure que le projet litigieux serait compatible avec le voisinage immédiat;
- les nuisances propres à ce nouveau commerce auraient dû être analysées, notamment en ce qu'il générera beaucoup plus de passage et donc de bruit que le commerce préexistant.

Dans une troisième branche, la partie requérante critique la motivation de l'acte attaqué en ce qu'elle fait apparaître que le projet litigieux s'écarte des recommandations du schéma régional de développement commercial (S.R.D.C.), en visant le développement d'un nouvel espace commercial sans tenir compte de la dynamique de développement de la commune de Waterloo et de la nécessité de se rapprocher des centres urbains. Elle estime qu'un tel écart devait être motivé.

B. Le mémoire en réponse

Dans le mémoire en réponse, la partie adverse fait valoir les éléments suivants relativement à la première branche :

- elle n'était pas liée par les avis défavorables émis en matière de stationnement;
- elle a répondu aux critiques relatives à la contribution à une mobilité durable et à la protection de l'environnement urbain lors de son examen du deuxième moyen;
- la partie requérante tente de substituer sa propre appréciation à celle de la commission de recours, mais ne démontre que la motivation de l'acte attaqué serait creuse ou stéréotypée;
- l'agencement de la motivation de l'acte attaqué est particulier, mais il y a lieu d'avoir égard à l'ensemble des motifs évoqués, qui permettent de comprendre pourquoi la partie adverse pouvait accorder le permis sollicité;
- le problème des nuisances potentielles est abordé en filigrane à différents endroits de l'acte attaqué, en particulier en ses pages 25 et 26 à 29 où la commission de recours a estimé que le parking couvert et fermé permet de réduire considérablement les nuisances liées au charroi, que les nuisances sonores seront limitées du fait du placement des installations de climatisation dans un local en contrebas de la toiture, que les livraisons auront lieu dans un endroit fermé, que les valeurs limites de niveau de bruit fixées par la réglementation seront respectées;
- diverses conditions ont, en outre, été imposées, dont les conditions intégrales et sectorielles applicables au projet;
- les problèmes de stationnement et de mobilité sont évoqués à l'occasion de l'avis du département des permis et autorisations de la DGO3, faisant référence à l'avis favorable conditionnel de la direction des routes du Brabant wallon de la DGO1.

Quant à la deuxième branche, elle fait valoir les éléments suivants :

- l'acte attaqué lui-même contient la reproduction de l'avis favorable sous conditions du 27 décembre 2016 de la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4, auquel se rallie la commission des recours;
- la portée de cet avis est plus large que ce que soutient la partie requérante sachant que l'implantation et les dimensions du bâtiment sont prises en compte à divers égards;
- la partie adverse n'a pas d'obligation d'exposer les motifs de ses motifs;
- elle ne s'est pas bornée à faire sien l'avis de la DGO4 et renvoie complémentaiement aux pages 31 et 32 de l'acte attaqué, dont elle épingle les points essentiels;

- les problématiques de l'augmentation du charroi et donc du bruit sont évoquées en pages 26 à 29 de l'acte attaqué.

Quant à la troisième branche, elle fait valoir les éléments suivants :

- le S.R.D.C. est un document indicatif;
- la commission de recours a bien tenu compte du S.R.D.C. et a exposé les motifs pour lesquels elle s'écarte de certaines des recommandations qui y figurent;
- si ces motifs ne visent pas le S.R.D.C., il existe bien une motivation en ce qui concerne les problématiques visées par la partie requérante, dont notamment les raisons du choix d'implantation du projet dans le cadre de sa dynamique de développement.

C. Le mémoire en intervention

Dans son mémoire, la partie intervenante fait valoir les éléments suivants relativement à la première branche :

- la capacité du parking a été justifiée durant la phase d'instruction de la demande de permis en sorte que les craintes émises par les différentes autorités quant à la prétendue insuffisance des emplacements de parking ne sont pas fondées;
- sur cette base, la commission de recours a pu estimer que la capacité de parcage du projet était suffisante, contrairement à la position de l'observatoire du commerce;
- la lecture de l'acte attaqué révèle qu'est erronée l'affirmation de la partie requérante selon laquelle la motivation serait stéréotypée;
- la partie requérante ne précise pas à l'égard de quels éléments issus de quels avis défavorables l'acte attaqué serait inadéquatement motivé;
- il faut tenir compte de son argumentation antérieure en ce qui concerne le stationnement, l'accessibilité du site et le critère de la protection du consommateur.

Pour le surplus, elle expose des arguments analogues à ceux développés par la partie adverse.

Quant à la deuxième branche, elle fait valoir une argumentation analogue à celle de la partie adverse. Elle ajoute les éléments suivants :

- il faut aussi tenir compte de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

- la partie requérante tente de faire primer son appréciation personnelle du bon aménagement des lieux sur celle de l'auteur de l'acte attaqué, sans démontrer l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation;
- la partie requérante s'est opposée farouchement au projet dès le début de l'instruction administrative et cette opposition est sans lien avec les caractéristiques objectives du projet.

Quant à la troisième branche, elle fait valoir les éléments suivants :

- la partie requérante ne fait pas directement référence au contenu du S.R.D.C., mais à des extraits de l'acte attaqué qui traitent de ce schéma;
- le grief n'est pas fondé dès lors que la commission de recours a bien tenu compte du contenu du S.R.D.C., sachant que, sur certains aspects, le projet autorisé rencontre précisément les recommandations du schéma en prenant en compte la forte sous-offre pour les achats de type courant retenue par le S.R.D.C.;
- la partie requérante tente de substituer son appréciation à celle de la partie adverse;
- l'acte attaqué contient une motivation adéquate concernant l'opportunité de développer un nouvel espace commercial à l'endroit concerné et
- la commission de recours a suffisamment motivé sa décision sur l'intégration du projet dans la "dynamique de développement de la commune".

D. Le mémoire en réplique

Dans le mémoire en réplique, la partie requérante soutient, quant à la première branche, que la partie adverse ne répond pas à ses arguments et se borne à exposer qu'elle n'est pas liée par les avis des autres instances et autorités. Elle renouvelle ensuite les arguments déjà exposés dans sa requête.

Quant à la deuxième branche, elle fait valoir les éléments suivants :

- l'avis du 27 décembre 2016 de la DGO4 est critiquable en ce qu'il n'envisage pas la question du changement de type de commerce et les nuisances pouvant résulter de ce changement, se contente d'affirmer *in abstracto* que le commerce alimentaire est compatible avec la fonction d'habitation, et n'aborde pas les problèmes liés aux dimensions du projet dont l'effet d'écrasement, ni une partie des nuisances pour voisinage comme les vues;
- il ressort du mémoire en réponse que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en se fondant sur une prétendue sous-offre alimentaire, alors que le bassin de consommation de Waterloo est déjà saturé d'une telle offre,

recouvrant également les communes de Braine-l'Alleud, Braine-le-Château, Ittre, Lasne, Genappe et Villers-la-Ville.

Pour le surplus, elle reproduit les arguments déjà exposés dans sa requête.

Quant à la troisième branche, elle fait valoir que la partie adverse admet implicitement le défaut de motivation formelle de l'acte attaqué.

Pour le surplus, elle réitère les arguments déjà exposés dans sa requête.

E. Les derniers mémoires des parties

Dans leurs derniers mémoires, les parties se réfèrent à leurs arguments déjà exposés.

VI.2. Examen

Sur la première branche

La critique formulée par la partie requérante concernant "l'opportunité du projet", les "nuisances qu'il cause" et les "problèmes de stationnement et de mobilité" est générale et imprécise, à tel point qu'il n'est pas possible de déterminer ce qu'elle vise concrètement. Un tel grief n'est pas recevable, faute pour les autres parties de pouvoir en comprendre l'exakte teneur, en violation du principe fondamental du contradictoire.

En ce que la branche recoupe les critiques déjà faites aux deux premiers moyens, il est renvoyé à leur examen. La partie requérante n'expose pas spécifiquement comment les autres critères d'appréciation que ceux de "la protection de l'environnement urbain" et de "la contribution à une mobilité plus durable" n'auraient pas été appréciés régulièrement et n'auraient pas fait l'objet d'une motivation adéquate et admissible en droit et en fait.

Concernant la question du stationnement, les fonctionnaires d'implantations commerciales, technique et délégué, faisaient valoir ce qui suit dans leur rapport de synthèse du 24 octobre 2016 :

" Considérant que le nombre de places de parking est de 77; que ce nombre de places est insuffisant compte tenu de la localisation du projet et du fait que celles-ci sont destinées aux clients et au personnel du LIDL".

Dans sa note d'observations, la partie requérante exposait ce qui suit :

- " Le projet présente aussi des difficultés en termes de stationnement auxquelles aucune réponse n'est fournie par LIDL.

Ainsi, comme rappelé par la commune dans son avis négatif, les places de parking projetées sont insuffisantes notamment en ce qu'une partie de celles-ci seront utilisées par les employés vu l'impossibilité de stationner en voirie à proximité du site.

À titre d'exemple, le parking du Delhaize (situé au centre de la commune) propose 219 places (et est déjà fortement occupé) et le parking du Colruyt en offre 222 (pièce 5). Pour respecter le même ratio, le projet de LIDL devrait proposer au moins 30 places de parking supplémentaires.

Ces éléments confirment donc que LIDL n'a pas correctement apprécié le besoin en stationnement généré par son projet, qui ne pourrait donc être mis en œuvre".

Enfin, dans son avis défavorable du 20 décembre 2016, l'observatoire du commerce a également émis des critiques similaires quant au nombre jugé insuffisant d'emplacements de parking.

L'acte attaqué comporte la motivation suivante :

" [...]

PARTIE URBANISME

Vu l'avis favorable sous conditions du 27 décembre 2016 de la Direction juridique, des Recours et du Contentieux de la Direction Générale Opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) qui mentionne ce qui suit :

« [...] Considérant qu'en ce qui concerne la mobilité et les nuisances que pourrait générer le charroi, le demandeur réalise un parking couvert et fermé destiné à accueillir 67 emplacement permettant de réduire considérablement les nuisances dès lors que l'ensemble des manœuvres et ouvertures de portière auront lieu à l'intérieur du bâtiment;

Considérant au vu de ce qui précède que le projet s'inscrit de manière favorable dans son contexte;

[...]».

PARTIE ENVIRONNEMENTALE

Vu l'avis favorable sous conditions du 6 janvier 2017 du Département des Permis et Autorisations de la Direction générale opérationnelle de l'Agriculture, des Ressources naturelles et de l'Environnement qui mentionne ce qui suit :

« Considérant que, d'un point de vue strictement environnemental, la demande vise l'exploitation d'une surface commerciale comprenant :

[...]

Un parking de 77 emplacements dont 66 situés sous le bâtiment disposé sur pilots;

Vu les rubriques applicables de l'annexe I de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées :

[...]

63.21.01.01.02 classe 2

Parc de stationnement de véhicules autres que ceux visés à la rubrique 50.10 - Local d'une capacité de 51 à 750 véhicules automobiles;

Vu l'avis favorable conditionnel daté du 12 septembre 2016 du Service régional d'Incendie;

Vu l'avis favorable conditionnel daté du 28 septembre 2016 de l'Agence wallonne de l'Air et du Climat;

Vu l'avis défavorable daté du 23 septembre 2016 de la Direction générale des Routes et des Bâtiments - Département du Réseau du Hainaut et du Brabant wallon - Direction des Routes du Brabant wallon; que la raison de cet avis négatif est 'la voirie n'est pas adaptée pour gérer adéquatement le trafic d'entrée et de sortie de cette nouvelle surface commerciale';

Vu l'avis favorable daté du 22 décembre 2017 de la Direction générale de l'Agriculture, des Ressources naturelles et de l'Environnement - Département de l'Environnement et de l'Eau - Direction de la Prévention des Pollutions - Cellule Bruit rédigé comme suit :

[...]

Considérant que la Commission de Recours partage cet avis;

[...]

Considérant que l'Observatoire du commerce évalue le sous-critère 'L'accessibilité sans charge spécifique' comme suit : 'En terme 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';

[...]»".

La commission de recours a estimé, au contraire des fonctionnaires d'implantations commerciales, technique et délégué, de la partie requérante et de l'observatoire du commerce, que le projet litigieux prévoyait suffisamment de places de parking afin d'accueillir la clientèle et le personnel de la grande surface.

Les raisons de cette conclusion ne ressortent pas de la motivation précitée. En effet, les motifs avancés par la commission de recours, tel le caractère enfoui du parking principal, ne permettent pas de comprendre pourquoi le nombre de 77 emplacements de parking sera suffisant.

Les conditions qui assortissent l'acte attaqué ne permettent pas de justifier l'appréciation implicite de la commission de recours quant au caractère suffisant du nombre d'emplacements de parking.

La commission de recours ne s'approprie pas l'argumentation développée en cours d'instruction administrative par la demanderesse de permis à cet égard, laquelle ne peut donc consister en une justification de l'appréciation émise sur ce point par la commission de recours.

L'acte attaqué est inadéquatement motivé quant à la question du nombre d'emplacements de parking.

À défaut de justification de cette appréciation, le pouvoir discrétionnaire n'a pas été exercé correctement et la critique prise de l'erreur manifeste d'appréciation du nombre d'emplacements suffisants ne peut être examinée utilement.

Concernant la mixité commerciale, la partie requérante critiquait, dans sa note d'observations, l'opportunité du projet litigieux au regard de l'offre existante.

L'acte attaqué est motivé de la manière suivante sur cette question :

" [...]

■ 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) Eviter 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 Waterloo;

Considérant que le projet vient renforcer l'offre quant à la vente de biens de type courant; que le Schéma régional de développement commercial indique que le bassin de consommation de Waterloo est en situation de forte sous-offre;

Considérant que l'Observatoire du commerce évalue le sous-critère «Favoriser la mixité commerciale» comme suit : «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 discounting' 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»;

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 le projet permet d'éviter un risque de rupture d'approvisionnement de proximité;

Considérant que l'Observatoire du commerce évalue le sous-critère «éviter le risque d'approvisionnement de proximité» comme suit : «le projet dessert principalement la ville de Waterloo mais également toute une partie de la commune flamande de Rhode-Saint-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»;

Considérant que, dans le rapport de synthèse, le Fonctionnaire des implantations estime que le critère «la protection du consommateur» est rencontré dans le présent projet;

Considérant que, dans l'évaluation de l'Observatoire du commerce, le critère relatif à la protection du consommateur est rencontré par le présent projet;

Considérant ce qui précède et après analyse de la situation, la Commission de recours considère que le projet ne modifie pas significativement la mixité commerciale de la commune de Waterloo; la Commune de Waterloo a mis en avant lors de l'audition que Waterloo compte à l'heure actuelle 14 magasins d'alimentation. Cependant, au regard du dossier, le projet offre un mix commercial diversifié et complémentaire à celui présent dans le bassin de consommation de Waterloo; dès lors la Commission estime que le critère relatif à la protection du consommateur est rencontré par le présent projet;

[...]".

La commission de recours expose ainsi à suffisance les motifs de son appréciation du projet en termes de mixité commerciale. Il n'est pas démontré que cette appréciation serait dénuée de toute raison ou reposerait sur une erreur de fait. La partie requérante n'explique pas pourquoi ces motifs ne seraient pas admissibles. Elle se borne à critiquer isolément le dernier considérant qui ne peut être séparé des autres motifs.

La première branche du troisième moyen est partiellement fondée.

Sur la deuxième branche

Sont irrecevables les nouveaux moyens ou développements soulevés au stade du mémoire en réplique qui ne relèvent pas de l'ordre public ou se fondent sur des éléments que la partie requérante pouvait connaître avant la consultation du dossier administratif. Une telle exigence s'impose afin d'assurer le respect des droits de la défense, dont le principe du contradictoire, et la bonne organisation de la procédure.

Le grief formulé pour la première fois dans le mémoire en réplique pris de l'erreur manifeste d'appréciation quant au bassin de consommation de Waterloo est tardif et, partant, irrecevable.

En ce qui concerne les "aspects urbanistiques du projet", la partie requérante faisait valoir dans sa note d'observations du 17 janvier 2017 que le projet litigieux est de faible qualité architecturale alors qu'elle entendait que les nouveaux projets participent à un renouveau architectural et à une redynamisation du cadre bâti et que les caractéristiques architecturales et le gabarit du projet ne s'accordent pas avec celles du cadre environnant. À son estime, l'implantation sur une parcelle insuffisamment large et à proximité des habitations voisines allait créer de nombreuses nuisances, malgré la présence d'une zone tampon végétale, et un effet d'écrasement. Elle s'appuyait sur des photographies. Elle ajoutait que la demanderesse de permis ne répondait pas à ces critiques déjà formulées par elle dans son avis défavorable, par les fonctionnaires des implantations commerciales, technique et délégué ainsi que par les riverains. Elle soulignait encore que, selon l'outil d'aide à la décision LOGIC, l'insertion de la partie achat courant du projet au sein du nodule commercial de Waterloo-Faubourg serait extrêmement destructurant et l'intégration du projet difficile au cadre de vie et à la dynamique du quartier.

Sur les aspects urbanistiques, l'acte attaqué comporte la motivation suivante :

" [...]

Considérant que la Commission de recours doit fonder sa décision, entre autres, sur les éléments suivants :

PARTIE URBANISME

Vu l'avis favorable sous conditions du 27 décembre 2016 de la Direction juridique, des Recours et du Contentieux de la Direction Générale Opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) qui mentionne ce qui suit;

« Considérant qu'en ce qui concerne le volet urbanistique, la demande vise plus précisément la démolition d'une surface commerciale existante destinée

initialement à l'enseigne CUIR n° 1, la construction d'un bâtiment de 2.582,7 m², le remplacement d'une cabine haute tension privée, l'aménagement d'un parking extérieur de 10 emplacements, la pose d'une enseigne en façade et le placement d'un totem et d'un panneau publicitaire en entrée de site;

Considérant que le bien objet de la demande se situe à 1410 Waterloo, chaussée de Bruxelles 38;

Considérant que le bien objet de la demande se situe en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981;

Considérant que le bien se situe le long d'une voirie régionale (N5);

Considérant que l'article 26 du CWATUP stipule que :

' La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence;

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.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics',

Considérant que ce type d'activité est autorisé dans la zone d'habitat telle que définie par l'article 26 précité du Code pour autant qu'il ne mette pas en péril la destination principale de la zone et qu'il soit compatible avec le voisinage;

Considérant que le projet vise à remplacer une surface commerciale existante destinée à l'ameublement par une surface commerciale alimentaire; qu'en terme d'urbanisme la fonction reste inchangée; que le magasin préexistant témoigne de la compatibilité du commerce avec le voisinage; qu'il apparaît d'ailleurs du reportage photographique que le contexte est déjà caractérisé par de nombreux commerces de type (concessionnaires, ameublement, cuisiniste, pompe à essence,...) présentant tous des expressions différenciées et ne présentant que peu de cohérence entre elles; que ce projet prend donc place au sein de son contexte de manière équilibrée et ne crée pas d'effet de rupture; qu'au contraire, l'expression du bâtiment projeté témoigne d'une volonté de qualité et de recherche architecturale; qu'en effet, les vastes parties vitrées confèrent à l'ensemble une expression contemporaine et valorisante de l'ensemble; que l'angle entièrement vitré offre une image dynamique et participe à l'effet accueillant et de porte d'entrée du noyau commercial de Waterloo;

Considérant que la fonction commerciale est complémentaire à la fonction d'habitat en ce qu'elle permet d'offrir un service à la population, plus encore quand il s'agit d'une surface alimentaire permettant aux riverains d'acheter des biens de consommation courante; que la fonction ici envisagée renforce donc la destination principale de la zone;

Considérant cependant qu'en ce qui concerne l'intimité, ces larges parties vitrées au niveau du 1^{er} étage donnant sur la parcelle latérale droite génèrent des vues importantes sur le voisin provoquant un manque d'intimité; que s'il est vrai que l'implantation et la volumétrie du bâtiment voisin existant sont singulières, ce site pourrait générer des problèmes en termes d'intimité; qu'à cet égard, la pose d'un film opalin sur le vitrage du niveau du 1^{er} étage, niv 3.41 jusqu'à un niveau 5.41 le long de la façade latérale droite s'avère

indispensable; que de plus, le plan d'implantation représente une zone de 5 m qui semble engazonnée alors que le recours mentionne que ces zones seront 'pourvues de plantations sur toute la zone de recul (5 m)...'; qu'il importe de préciser qu'outre l'engazonnement l'ensemble de la limite latérale droite devra accueillir une rangée d'arbres de type tilleuls palissés destinés à atteindre une hauteur de 5m50; que des conditions s'imposent à cet égard;

Considérant qu'en ce qui concerne la mobilité et les nuisances que pourrait générer le charroi, le demandeur réalise un parking couvert et fermé destiné à accueillir 67 emplacements permettant de réduire considérablement les nuisances dès lors que l'ensemble des manœuvres et ouvertures de portière auront lieu à l'intérieur du bâtiment;

Considérant au vu de ce qui précède que le projet s'inscrit de manière favorable dans son contexte;

Considérant pour les motifs développés ci-avant, qu'il y a lieu d'émettre un avis favorable à l'égard du présent projet sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Un film opalin (du niv 3.41 au niv 5.41) sera posé sur le vitrage de l'ensemble de la façade latérale droite (Nord),
- La bande latérale de 5m engazonnée (côté Nord) sera complétée par une rangée d'arbres (inter-distance 3m) de type tilleuls palissés destinés à atteindre une hauteur de 5m50»; [...]

Considérant que la Commission de Recours partage cet avis;

[...]"

La motivation de l'acte attaqué ne révèle pas les motifs pour lesquels a été écartée la critique prise de l'effet d'écrasement pour les habitations voisines du projet litigieux formulée lors de l'enquête publique et reprise notamment dans la note d'observations de la partie requérante. Une telle critique, claire, précise et corroborée par un reportage photographique, devait être rencontrée dans la motivation de l'acte attaqué.

Par ailleurs, l'auteur de l'acte attaqué ne devait pas spécifiquement motiver son appréciation quant à la qualité générale du projet, un tel grief n'étant pas formulé de manière suffisamment précise dans le cadre de l'instruction administrative. Les raisons pour lesquelles la commission de recours a estimé pouvoir autoriser le projet au regard du bon aménagement des lieux ressortent à suffisance de la motivation précitée.

Quant aux autres griefs, il y a lieu de noter que l'acte attaqué énonce ce qui suit :

" [...]

PARTIE IMPLANTATIONS COMMERCIALES

Vu l'avis défavorable de l'Observatoire du commerce du 20 décembre 2016;

Considérant que le projet consiste en la démolition de la surface commerciale existante «Cuir n° 1» (surface commerciale nette de 1.200 m²) et la construction d'un magasin d enseigne «LIDL» d'une surface commerciale nette de 1.405 m². 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;

Considérant que le fait générateur de la demande de permis intégré en ce qu'il vaut permis d'implantation commerciale est la construction d'un établissement de commerce de détail de l'enseigne LIDL;

Considérant que l'implantation projetée a trait principalement à la vente des biens du type courant;

Considérant que le projet prend place dans la Commune de Waterloo, qualifiée par l'outil d'aide à la décision LOGIC comme une commune d'agglomération;

Considérant que le projet est intégré dans les quartiers statistiques de «Chasseurs» (DREVE DES) et de «Manoir», qualifiés par l'outil d'aide à la décision LOGIC d'urbains peu denses;

Considérant que le projet se situe au sein du nodule commercial de Waterloo - Faubourg qualifié par l'outil d'aide à la décision LOGIC comme nodule de soutien d'agglomération;

Considérant que, d'après le Schéma Régional de Développement Commercial (SRDC), un nodule de soutien d'agglomération correspond à une zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu urbain dense, dotée d'une accessibilité de transport en commun moyenne et caractérisée par une dynamique forte (pas ou peu de cellule vide et la part de grandes enseignes est élevée);

Considérant que les recommandations du SRDC pour ce type de nodule sont de garantir le rôle de soutien de ce type de nodule (c'est-à-dire se développer de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération), de conserver un équilibre spatial de nodule au sein des agglomérations, de limiter le développement de l'équipement léger (si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transport en commun) et d'éviter le développement de ce type de nodule en dehors des agglomérations;

Considérant que le projet modifie l'équilibre spatial du nodule ainsi que sa dynamique; que le projet implique le remplacement d'un établissement proposant à la vente des biens de type semi-courant lourd par un établissement dédié à la vente de biens de type courant;

Considérant que, d'après le SRDC, le bassin de consommation de Waterloo est en situation de forte sous-offre pour les achats de type courant;

Considérant que les recommandations détaillées pour l'agglomération de Waterloo d'après le SRDC, est d'éviter de développer de nouveaux nodules de type soutien d'agglomération, de privilégier le renforcement de Mont Saint-Jean plutôt que le développement de la Vallée du Hain et de favoriser le développement d'un nodule spécialisé dans l'équipement lourd;

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

Considérant que la Commune de Waterloo a approuvé un plan communal de mobilité;

Considérant que l'Observatoire du commerce estime 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 prôné par la Commune»;

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) Eviter 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 Waterloo;

Considérant que le projet vient renforcer l'offre quant à la vente de biens de type courant; que le Schéma régional de développement commercial indique que le bassin de consommation de Waterloo est en situation de forte sous-offre;

Considérant que l'Observatoire du commerce évalue le sous-critère «Favoriser la mixité commerciale» comme suit : «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 discounting' 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»;

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 le projet permet d'éviter un risque de rupture d'approvisionnement de proximité;

Considérant que l'Observatoire du commerce évalue le sous-critère «éviter le risque d'approvisionnement de proximité» comme suit : «le projet dessert principalement la ville de Waterloo mais également toute une partie de la commune flamande de Rhode-Saint-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»;

Considérant que, dans le rapport de synthèse, le Fonctionnaire des implantations estime que le critère «la protection du consommateur» est rencontré dans le présent projet;

Considérant que, dans l'évaluation de l'Observatoire du commerce, le critère relatif à la protection du consommateur est rencontré par le présent projet;

Considérant ce qui précède et après analyse de la situation, la Commission de recours considère que le projet ne modifie pas significativement la mixité commerciale de la commune de Waterloo; la Commune de Waterloo a mis en avant lors de l'audition que Waterloo compte à l'heure actuelle 14 magasins d'alimentation. Cependant, au regard du dossier, le projet offre un mix commercial diversifié et complémentaire à celui présent dans le bassin de consommation de Waterloo; dès lors la Commission estime que le critère relatif à la protection du consommateur est 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 la taille et au type du point de ventes 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 a pour objectif d'éviter des situations de déséquilibre des fonctions urbaines engendrées par un développement trop important de certaines fonctions commerciales dans les milieux mono fonctionnels 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 à moins de 250 mètres du projet;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC considère que ce sous-critère est rencontré;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur;

Considérant que la zone est densément peuplée; que les commerces situés le long de la Chaussée à proximité du projet sont principalement des commerces dédiés à la vente de biens de type semi-courant lourd;

Considérant que l'Observatoire du commerce évalue le sous-critère «vérification de l'absence de rupture d'équilibre urbain» comme suit : «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 20 septembre 2016) 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»;

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 Waterloo-Faubourg est extrêmement déstructurante;

Considérant que l'implantation d'un établissement de commerce détail dédié à la vente de biens de type courant à la place d'un commerce de meubles va emporter la création d'une nouvelle polarité au sein de la commune;

Considérant que l'Observatoire constate pour ce second sous-critère 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; que le SRDC prône le regroupement des commerces; 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»;

Considérant que ces observations sont suivies par le Fonctionnaire des Implantations Commerciales dans le rapport de synthèse;

Considérant que la Commune de Waterloo souligne dans son avis du 28 septembre 2016 que : «à cet endroit, la chaussée de Bruxelles (N5) présente actuellement un ensemble cohérent de commerces proposant de l'équipement léger et lourd; que le projet s'intègre difficilement dans le cadre de vie et la dynamique propre du quartier»;

Considérant que cette observation est suivie par le Fonctionnaire des Implantations commerciales dans le rapport de synthèse;

Considérant que dans son avis, l'Observatoire du commerce insère une note de minorité qui précise ce qui suit : «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»;

Considérant que, dans le rapport de synthèse, le Fonctionnaire des implantations estime que le critère «la protection de l'environnement urbain» est rencontré dans le présent projet;

Considérant ce qui précède et après analyse de la situation, à savoir : que l'outil d'aide à la décision LOGIC considère [que] le sous-critère 'la vérification de l'absence de rupture d'équilibre' est rencontré; que le principe d'une implantation commerciale dans la zone d'habitat au plan de secteur est conforme à la réglementation en vigueur, le projet n'a pas d'impact sur le plan de secteur;

Considérant que l'implantation de cet établissement dédié à la vente de type courant en lieu et place d'un commerce de meubles, va emporter la création d'une nouvelle polarité au sein de la commune; que cette partie achat courant du projet au sein du nodule commercial de Waterloo-Faubourg est extrêmement déstructurante; la Commune de Waterloo souligne dans son avis du 28 septembre 2016 que : «à cet endroit, la chaussée de Bruxelles (N5) présente

actuellement un ensemble cohérent de commerces proposant de l'équipement léger et lourd; que le projet s'intègre difficilement dans le cadre de vie et la dynamique propre du quartier»; la Commission de recours estime que le critère relatif à la protection de l'environnement urbain n'est que partiellement rencontré par le présent projet;

Considérant que la Commission de Recours partage cet avis;

[...]".

Ainsi, la commission de recours expose clairement les raisons pour lesquelles elle estime que l'analyse des critères d'implantations commerciales conduit à autoriser le projet litigieux. Sur ce point, la partie requérante n'établit pas que l'acte attaqué serait inadéquatement motivé, ou reposerait sur une erreur.

La deuxième branche du troisième moyen est partiellement fondée.

Sur la troisième branche

Conformément à l'article 24, alinéa 1^{er}, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, tous les schémas, dont le S.R.D.C. visé aux articles 11 et suivants du même dispositif, ont valeur indicative.

La partie requérante concentre sa critique sur l'extrait suivant de l'acte attaqué :

" Considérant que les recommandations du SRDC pour ce type de nodule sont de garantir le rôle de soutien de ce type de nodule (c'est-à-dire se développer de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération), de conserver un équilibre spatial de nodule au sein des agglomérations, de limiter le développement de l'équipement léger (si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transport en commun) et d'éviter le développement de ce type de nodule en dehors des agglomérations;

Considérant que le projet modifie l'équilibre spatial du nodule ainsi que sa dynamique; que le projet implique le remplacement d'un établissement proposant à la vente des biens de type semi-courant lourd par un établissement dédié à la vente de biens de type courant;

Considérant que, d'après le SRDC, le bassin de consommation de Waterloo est en situation de forte sous-offre pour les achats de type courant;

Considérant que les recommandations détaillées pour l'agglomération de Waterloo d'après le SRDC, est d'éviter de développer de nouveaux nodules de type soutien d'agglomération, de privilégier le renforcement de Mont Saint-Jean plutôt que le développement de la Vallée du Hain et de favoriser le développement d'un nodule spécialisé dans l'équipement lourd;

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

Considérant que la Commune de Waterloo a approuvé un plan communal de mobilité;

Considérant que l'Observatoire du commerce estime 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 prôné par la Commune»".

Ce passage précède les motifs de l'acte attaqué où sont analysés les critères I et II (protection du consommateur et protection de l'environnement urbain) repris sous le titre "Implantations commerciales" précités.

Ces motifs permettent de comprendre à suffisance les raisons pour lesquelles la commission de recours a estimé pouvoir s'écarter de certaines des recommandations du S.R.D.C.

Pour le surplus, la critique de la partie requérante apparaît vague et imprécise, faute pour elle d'exposer clairement les recommandations particulières du S.R.D.C. qui auraient été violées.

La troisième branche du troisième moyen n'est pas fondée.

Le troisième moyen est fondé en ses deux premières branches.

VII. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 700 euros.

Il y a lieu de la lui accorder à la charge de la partie adverse.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

Est annulée la décision prise le 10 février 2017 par la commission de recours, octroyant à LIDL BELGIUM GmbH & Co. KG un permis intégré concernant la démolition d'un magasin de meubles CUIR N° 1, la construction et l'exploitation d'un établissement de commerce de détail de l'enseigne LIDL d'une surface commerciale nette de 1.405 m², sur un bien situé à Waterloo, chaussée de Bruxelles, n° 38, cadastré 2^{ème} division, section H, n° 654b.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie requérante à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 200 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le trois mai deux mille dix-huit par :

Simone GUFFENS,
Michel PÂQUES,
Anne-Françoise BOLLY,
Xavier DUPONT,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Xavier DUPONT.

Simone GUFFENS.