

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 135.915 du 12 octobre 2004

A. 136.506/V-1657

A. 136.509/V-1658

En cause :

1. la Ville de Courtrai,

2. SOETE Pascale,

3. la société anonyme OPTIQUE MOREL,

4. DERYCKE Ann-Mary,

ayant tous élu domicile chez
Me Dirk VAN HEUVEN, avocat,
President Kennedypark 8b
8500 Courtrai,

contre :

A. 136.506/V-1657

1. la Commune d'Estaimpuis,

ayant élu domicile chez
Me Dominique LAGASSE, avocat,
chaussée de La Hulpe 187
1170 Bruxelles,

2. l'Etat belge, représenté
par le Ministre de l'Economie,

ayant élu domicile chez
Me Jean-François DE BOCK, avocat,
rue Tasson-Snel 38
1060 Bruxelles.

A. 136.509/V-1658

1. la Ville de Mouscron,

ayant élu domicile chez
Mes Dominique LAGASSE et
Edward VAN DAELE, avocats,
Chaussée de la Hulpe 187
1170 Bruxelles,

2. l' Etat belge, représenté par
le Ministre de l'Economie,
ayant élu domicile chez
Me Jean-François DE BOCK, avocat,
rue Tasson-Snel 38
1060 Bruxelles,

Partie intervenante (dans les deux affaires) :

la société anonyme CORA,

ayant élu domicile chez
Me Tangui VANDENPUT, avocat,
avenue Louise 390, Bte 12
1050 Bruxelles.

**LE CONSEIL D'ETAT, V^e CHAMBRE,
SIEGEANT EN REFERE,**

Vu la demande introduite le 9 mai 2003 par la ville de Courtrai, Pascale SOETE, la société anonyme OPTIQUE MOREL et Ann-Mary DERYCKE, tendant à la suspension de l'exécution de :

- la décision du 10 mars 2003 prise par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Estaimpuis accordant à la société anonyme (S.A.) CORA une autorisation socio-économique d'implantation d'un centre commercial et de loisirs, sur le site dit "du Quevaucamps" sur les communes de Mouscron (Dottignies) et d'Estaimpuis (Saint-Léger et Evregnies) et dont la surface bâtie brute totale sera de 113.901 m² et la surface commerciale nette de 50.028 m²;
- l'avis du comité socio-économique pour la distribution du 13 juin 2002 (A.136.506/V-1657);

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes parties requérantes qui demandent l'annulation des mêmes actes;

Vu la requête introduite le 31 mai 2003 par laquelle la S.A. CORA demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en suspension;

Vu la demande introduite le 9 mai 2003 par la ville de Courtrai, Pascale SOETE, la société anonyme OPTIQUE MOREL et Ann-Mary DERYCKE, tendant à la suspension de l'exécution de :

- la décision du 10 mars 2003 prise par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mouscron accordant à la société anonyme (S.A.) CORA une autorisation socio-économique d'implantation d'un centre commercial et de loisirs, sur le site dit "du Quevaucamps" sur les communes de Mouscron (Dottignies) et d'Estaimpuis (Saint-Léger et Evregnies) et dont la surface bâtie brute totale sera de 113.901 m² et la surface commerciale nette de 50.028 m²;
- l'avis du comité socio-économique pour la distribution du 13 juin 2002 (A.136.509/V-1658);

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes parties requérantes qui demandent l'annulation des mêmes actes;

Vu la requête introduite le 31 mai 2003 par laquelle la S.A. CORA demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en suspension;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs déposés par les parties adverses;

Vu le rapport de M. THIBAUT, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu les ordonnances du 13 avril 2004 fixant les affaires à l'audience du 11 mai 2004 à 9.30 heures;

Vu la notification des ordonnances de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. JAUMOTTE, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me D. VAN HEUVEN, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Mes P. MOËRYCK et B. VERZELE, loco Mes D. LAGASSE et E. VAN DAELE, avocats, comparaissant pour la commune d'Estaimpuis et la ville de Mouscron, Me J.-F. DE BOCK, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse et Me T. VANDENPUT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. THIBAUT, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les deux demandes de suspension sont introduites par les mêmes parties requérantes, qui invoquent des moyens identiques contre chacun des actes attaqués; que les affaires sont connexes et qu'il y a lieu, dans l'intérêt d'une bonne justice, d'en ordonner la jonction;

Considérant que, par requêtes introduites le 31 mai 2003, la S.A. CORA, bénéficiaire des autorisations d'implantation, demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans les procédures en suspension; qu'il y a lieu d'accueillir ces requêtes;

Considérant que les notes d'observations de l'Etat belge, seconde partie adverse dans chacune des procédures, n'ont pas été déposées dans le délai de huit jours visé à l'article 11, alinéa 1^{er}, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant la section d'administration du Conseil d'Etat; que les deux demandes de suspension ont été notifiées le 16 mai 2003 ainsi qu'il ressort de l'annotation manuscrite apposée sur le récépissé des envois recommandés par le préposé de la seconde partie adverse; que le délai de huit jours venait en conséquence à expiration le lundi 26 mai 2003, alors que les notes d'observations n'ont été envoyées au Conseil d'Etat que par des envois recommandés des 27 et 28 mai 2003; qu'il s'ensuit que ces deux notes d'observations doivent être écartées des débats;

Considérant que les éléments utiles à l'examen des demandes de suspension se présentent comme suit :

1. Le 4 février 2002, la S.A. CORA introduit auprès du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mouscron et auprès du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Estaimpuis une demande de permis socio-économique en vue de l'implantation d'un centre commercial et de loisirs sur le site dit du "Quevaucamps". Cette demande comporte trois volumes dont il ressort notamment que l'implantation est envisagée en dehors d'une zone 1 au sens de la loi du 29 juin 1975 relative aux implantations commerciales, que l'investissement total envisagé atteint 175 millions d'euros, que le complexe commercial comprend un hypermarché, cent boutiques, dix moyennes surfaces spécialisées, un pôle de restauration, un bowling ainsi qu'un complexe de cinémas et que la surface totale du terrain occupé atteint 359.000 m² pour une surface commerciale brute totale de 90.849 m² et nette de 50.028 m².
2. Les 11 et 12 février 2002, la demande d'implantation commerciale de la S.A. CORA est transmise au comité socio-économique pour la distribution par les administrations communales concernées.
3. Le 7 mai 2002, après une demande d'informations complémentaires, la demande d'implantation de la S.A. CORA est admise à l'examen par le comité socio-économique pour la distribution.
4. Le 13 juin 2002, le comité socio-économique pour la distribution émet un avis collégial favorable dans lequel il est notamment mentionné qu'un permis d'urbanisme a été demandé le 21 décembre 2001. Cet avis constitue le second acte attaqué dans chacune des demandes de suspension.
5. Le 14 juin 2002, l'avis du comité socio-économique pour la distribution est envoyé à la commission provinciale pour la distribution. Le collège des bourgmestre et échevins des communes concernées en reçoit également une copie mentionnant que l'autorisation d'exploiter reste soumise à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

6. Le 30 août 2002, l'administration de la politique commerciale du Ministère des Affaires économiques, après avoir constaté qu'elle n'a pas reçu d'avis de la commission provinciale pour la distribution, interroge la ville de Mouscron et la commune d'Estaimpuis quant à l'éventuelle délivrance d'un permis relatif à l'implantation commerciale sollicitée.

7. Le 6 septembre 2002, la ville de Mouscron fait savoir qu'elle n'a pas encore délivré de permis d'implantation commerciale en raison de l'absence de permis d'urbanisme et du caractère indicatif du délai visé à l'article 11, §3, de la loi du 29 juin 1975 relative aux implantations commerciales. La commune d'Estaimpuis répond dans le même sens par courrier du 10 septembre 2002.

8. Le 8 mars 2003, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mouscron et le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Estaimpuis délivrent chacun à la S.A. CORA un permis d'urbanisme autorisant la construction d'un centre commercial et d'un complexe de cinéma sur le site du "Quevaucamps".

Ces permis ont fait l'objet de différents recours tant en suspension qu'en annulation, lesquels ont été examinés lors de l'audience de la XIII^e chambre de la section d'administration du Conseil d'Etat du 23 mars 2004, sur la base d'un rapport de l'auditeur concluant au caractère manifestement fondé des recours en annulation.

9. Le 10 mars 2003, tant le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mouscron que le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Estaimpuis accordent à la S.A. CORA l'autorisation d'implantation d'un centre commercial et de loisirs, sur le site dit "du Quevaucamps" sur les communes de Mouscron (Dottignies) et d'Estaimpuis (Saint-Léger et Evregnies) et dont la surface bâtie brute totale sera de 113.901 m² et la surface commerciale nette de 50.028 m².

Ces deux décisions constituent chaque fois le premier acte dont la suspension de l'exécution est sollicitée dans chacune des demandes de suspension.

L'autorisation d'implantation délivrée par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mouscron est motivée comme suit :

" (...)

OBJET : IMPLANTATIONS COMMERCIALES - DÉCISION.

Demande introduite par CORA SA, zoning industriel, 4^e rue à 6040 Jumet, visant l'implantation d'un centre commercial et de loisirs, sur le site dit du Quevaucamps sur les communes de Mouscron (Dottignies) et Estaimpuis (Saint-Léger et Evregnies).

Le Collège des bourgmestre et échevins :

Vu la loi du 29 juin 1975 relative aux implantations commerciales;

Vu l'arrêté royal du 8 août 1975 fixant les critères à rencontrer lors de l'examen des demandes d'implantations commerciales;

Vu l'arrêté royal du 8 août 1975 pris en exécution de la loi relative aux implantations commerciales et définissant les parties du territoire national constituant la zone 1;

Vu la demande introduite par CORA SA, zoning industriel, 4^e rue à 6040 JUMET, visant l'implantation d'un centre commercial et de loisirs, sur le site dit du Quevaucamps sur les communes de Mouscron (Dottignies) et Estaimpuis (Saint-Léger et Evregnies);

Vu la décision du Collège échevinal du 8 mars 2003 délivrant le permis d'urbanisme pour la construction dudit projet;

Considérant que la surface bâtie brute projetée est de 113.901 m² et la surface commerciale nette projetée de 50.028 m²;

Considérant que la nature de l'exploitation commerciale projetée est la suivante :

(...)

Considérant que la Commission Provinciale pour la Distribution du Hainaut n'a pas remis d'avis dans les délais prescrits et que partant il peut être statué au seul vu de l'avis du Comité socio-économique pour la Distribution;

Considérant l'avis favorable émis par le Comité socio-économique pour la distribution le 13 juin 2002 (W 1636 2002);

Considérant l'appréciation, faite par le Comité socio-économique pour la distribution de la demande, au regard des 4 critères prévus à l'arrêté royal précité du 8 août 1975, laquelle est reproduite ci-dessous :

« CRITERE 1 : LOCALISATION SPATIALE DE L'APPAREIL COMMERCIAL

a/ Corrélation entre le point de vente projeté et la commune d'implantation

La demande introduite par CORA s. a., zoning industriel, 4^e rue à 6040 Jumet vise l'implantation d'un centre commercial et de loisirs en bordure de la RN511, de la RN512 et l'A17 à 7711 Mouscron (Dottignies) et 7730 Estaimpuis (Saint-Léger et Evregnies). La surface bâtie brute totale serait de 113.301 m² et la surface commerciale nette totale de 50.028 m².

Le projet s'implanterait sur deux communes, à savoir, d'une part, Mouscron, dans la section de Dottignies et, d'autre part, Estaimpuis, dans les sections de Saint-Léger et d'Evregnies. Mouscron compte quelques 52.500 habitants. Il s'agit d'une petite ville bien équipée qui exerce une fonction supralocale sur un hinterland relativement restreint (Dottignies, Herseaux, Luignee et en partie sur Estaimpuis). Celui-ci est en effet limité par l'attractivité de villes d'un niveau supérieur dans la hiérarchie urbaine comme Kortrijk, Tournai en Belgique et Roubaix ou Lille en France, mais également Tourcoing, pôle de l'agglomération lilloise de niveau comparable à celui de Mouscron.

Mouscron exerce son influence de centre supralocal à l'aide de son commerce central mais aussi grâce à la présence de deux noyaux commerciaux urbains: le quartier du « Risquons tout » et celui de « Mont Aleux ». L'appareil commercial de Mouscron est en bonne adéquation avec son rayonnement urbain.

Mouscron fait par ailleurs partie d'une vaste conurbation formée entre autres par les villes de Lille, Tourcoing, Roubaix et Villeneuve d'Ascq. Mouscron peut d'une certaine manière constituer un pôle de soutien à cette vaste agglomération.

Dans ce contexte transfrontalier, Mouscron doit donc compter avec des villes de niveau supérieur ou comparable. Cet espace transfrontalier de la métropole lilloise fait d'ailleurs l'objet d'une réflexion globale et stratégique en terme d'aménagement du territoire et de développement économique. Les communes de Tournai, Mouscron, Kortrijk, Roeselare et Lille ont en effet conclu un accord de coopération au sein de la COPIT (Conférence permanente intercommunale transfrontalière) par l'intermédiaire de leur intercommunale, en vue d'élaborer un schéma de développement transfrontalier. Le Comité exprime sa perplexité qu'un projet commercial d'une telle ampleur, qui rayonne sur une zone de chalandise aussi vaste, n'ait fait l'objet d'aucune discussion au sein de cette structure de coopération.

Le projet examiné regroupe sous un même toit deux entités : un centre commercial (hypermarché, jardinerie, moyennes surfaces et petites boutiques) et un pôle de loisirs (complexe de cinémas de 17 salles, bowling, restaurants à thème). Au total, le complexe en question devrait compter 132 exploitations. Le projet s'inscrit dans l'optique du «fun shopping », c'est-à-dire l'achat plaisir et le jumelage des activités de shopping et de loisirs.

Le présent projet se situe non pas dans l'entité centrale mais sur la section de commune de Dottignies et sur deux sections de la commune d'Estaimpuis, Saint-Léger et Evregnies. Il est à la croisée de la RN511, de la 512 et de l'A17 reliant

Kortrijk à Tournai. L'accès au réseau autoroutier et aux voies rapides de liaison vers la région tournaissienne ou courtraisienne et vers la populeuse zone de la région lilloise est donc relativement aisé. La localisation retenue place donc le complexe envisagé dans des conditions telles qu'il peut espérer exercer une attractivité sur le versant français de la zone transfrontalière à laquelle Mouscron appartient. Un complexe commercial de cette envergure espère pouvoir attirer une part importante de clientèle en provenance de la France tout en limitant l'évasion d'un certain pouvoir d'achat vers celle-ci.

Le manque de corrélation entre le rôle et la place occupés par Mouscron dans la hiérarchie des communes belges et la grandeur du présent projet peut être déploré. Toutefois, il ne faut pas oublier le contexte transfrontalier dans lequel s'inscrit ce projet. La région suscite des courants de circulation de population assez importants ainsi que des courants d'attraction socio-économiques. Il est donc évident qu'il ne faut pas se focaliser sur le rôle de la commune même de Mouscron et encore moins sur celui d'Estaimpuis mais considérer le pôle régional de Lille dans son ensemble et toute la zone d'influence du projet qui est très large puisque Mouscron se situe au nord-est d'une région comprenant une concentration importante de population.

b/ Equilibre entre le centre et la périphérie

Situé à quelques six kilomètres du centre même de Mouscron, le projet s'implanterait en périphérie de cette ville.

Le centre de la ville comprend un grand nombre de petits commerces. Il s'agit d'un centre relativement important mais qui connaît un défaut de densité et de concentration. Le niveau qualitatif en est peu attrayant et peu élevé ce qui explique un relatif déclin et l'existence de friches commerciales (par exemple : rue des Moulins, l'ancien Sarma de la rue de Menen, ...) et de bâtiments industriels désaffectés qui offrent des possibilités de réaffectation commerciale (près de la gare, les anciennes usines Mottes, ...).

A ce titre, le projet commercial offrant une palette très large de produits au consommateur et en particulier des activités commerciales et des services qui constituent généralement l'attrait des centres villes tels que l'équipement de la personne, les articles de loisirs mais également l'horeca, l'évasion du centre vers la périphérie est fortement à craindre, d'autant que ces activités représentent une surface impressionnante au sein du présent complexe.

La réalisation d'un tel projet ne cadre pas avec une politique qui a pour objectif de freiner une délocalisation des activités polarisatrices, et notamment le commerce, vers la périphérie et de veiller au maintien voire au redéploiement de ces fonctions dans les coeurs des villes et villages. La localisation périphérique de ce type de commerce contribue ainsi à la dispersion de l'offre sur le territoire et à l'affaiblissement de la fonction polarisatrice des villes et des noyaux d'habitat. Ces grands principes se retrouvent d'ailleurs dans le Schéma de Développement de l'Espace Régional (S. D. E R).

Etant donné l'ampleur du projet, celui-ci devra rayonner sur une zone de chalandise plus large que la zone de Mouscron et attirer ainsi de nouveaux consommateurs pour

être rentable. Les futurs clients d'un tel complexe offrant un assortiment très large de produits de l'horeca et des facilités de parking pourraient également se rendre dans le centre ville, malgré son état de délabrement relatif.

L'équilibre entre le centre et la périphérie ne saurait être trop mis à mal par l'implantation de ce complexe à défaut de dynamisme du centre (le taux de cellules vides avoisine les 16 %). Le complexe pourrait même avoir des effets bénéfiques sur celui-ci en y attirant davantage de consommateurs.

CRITERE II : LES CONSOMMATEURS

a/ Les besoins et habitudes d'achats des consommateurs concernés

Le demandeur définit trois zones de chalandises de la manière suivante :

Zone 1 :

Belgique

Pecq (partie), Estaimpuis (partie), Mouscron, Tournai (partie), Kortrijk (partie)
Spiere-Helkijn.: ± 87.860 hab.

France

Wattrelos, Neuville-en-Ferrain : ± 64.170 hab.

Total zone 1 : ± 152.030 hab.

Zone 2 :

Belgique

Pecq (partie). Estaimpuis (partie), Tournai (partie), Celles, Avelgem, Zwevegem, Kortrijk (partie), Kuurne, Wevelgem, Menen : ± 266.070 hab.

France

Tourcoing, Halluin, Bonducs, Roubaix, Marcq-en-Baroeul, Marquette-lez-Lille, Wambrechies, Hem, Villeneuve d'Ascq, Baisieux, Lesquin, Lezennes, Vendeville: ± 426.920 hab.

Total zone 2 : ± 692.990 hab.

Zone 3 :

Belgique

Rumes, Brunehaut, Antoing, Péruwelz, Leuze-en-Hainaut, Mont-de-l'Enclus, Comines-Warneton, Wervicq, Zonnebeke, Roeselare, Ledegem, Izegem, Oostrozebeke, Waregem, Deerlijk: ± 342.700 hab.

France

Comines, Wervicq sud, Linselles, Croix Wasquemal, Sainghin-en-Melantois, Fretin, Fâches, Lille, Lambersart, Lomme, Frelinghien, Armentières, Cysoing, Seclin, Templeuve, Nieppe, Houplines : ± 653.170 hab.

Total zone 3 : ± 995.870 hab.

Cette définition de la zone d'influence ou d'attractivité du complexe peut sembler aux yeux de certains quelque peu excessive. Un des arguments principaux du demandeur est la fuite vers la France des consommateurs belges attirés par les grandes surfaces françaises alors que les Français apprécient les aspects festifs de nos contrées et sont

davantage attirés par notre horeca, nos produits régionaux ou nationaux, l'animation des centres villes et des produits spécifiques tels que les meubles ou les articles de jardin. L'évasion du consommateur belge s'explique, entre autres selon la FEDIS en raison d'une part des prix élevés chez nous pour certains produits dus aux hauts taux de TVA et aux accises et d'autre part en raison des coûts salariaux belges en notre défaveur. Toutefois, il semblerait que cette situation soit en passe d'être modifiée par une réduction structurelle des coûts salariaux. Le taux de TVA notamment concernant l'eau ainsi que les accises pourrait aussi dans les années qui viennent connaître une certaine diminution avec pour conséquence pour le consommateur belge une absence d'intérêt de continuer à faire ses courses en France.

Le Comité estime qu'il est peut-être aléatoire de compter sur une clientèle française importante parce que les communes proches du site où s'implanterait le complexe sont déjà bien équipées en magasins alimentaires et non alimentaires et que d'autre part, les taxes et accises étant moins élevées en France qu'en Belgique, il ne semble pas logique de passer la frontière pour y réaliser ses achats alimentaires. En ce qui concerne l'offre alimentaire dans la zone française, celle-ci comprend douze hypermarchés dont deux sous l'enseigne CORA. En termes de m² alimentaires/1.000 habitants (super et hypermarchés), l'agglomération Lille - Tourcoing - Roubaix compte 280 m²/1.000 habitants, ce qui correspond à la moyenne nationale française.

L'offre alimentaire en supermarchés et hypermarchés sur la commune de Mouscron présente déjà un ratio m²/1.000 habitants relativement important (432 m²/1.000 habitants), ce qui correspond au double de la moyenne nationale belge. Les enseignes opérant sur la commune et faisant partie de chaînes de distribution sont : Carrefour, Lidl, Aldi, Colruyt, Match, Delhaize, Battard, Interbattard, Intermarché et Spar.

Toutefois, l'implantation d'un complexe flambant neuf et moderne comprenant de nombreuses petites boutiques permettrait d'attirer une clientèle abandonnant des magasins plus anciens. La multiplication de l'offre joue sur l'attractivité. Un hypermarché, des boutiques, ... attirent un type de client qui ne désire plus faire ses courses en un minimum de temps mais pour qui faire du lèche-vitrine est devenu un loisir à part entière. L'achat devient un plaisir. On parle alors de «fun shopping» dans sa dimension comportementale. Le «fun shopping» pris dans sa dimension conceptuelle renvoie au fait d'intégrer des activités de shopping et de loisirs sous un même toit. Le projet examiné recouvre ces deux dimensions. Ce concept d'achat plaisir alliant commerces et activités de loisir n'est cependant pas nouveau; les centres villes dynamiques misent depuis longtemps sur celui-ci pour assurer leur attractivité.

b/ accessibilité du point de vente

Le complexe examiné ne serait accessible que par un seul moyen de transport, à savoir le transport privé motorisé et en particulier, la voiture. Les membres du Comité constatent que le projet ne répond pas au critère de multi-modalité en matière de transport et entre en contradiction avec les politiques visant à maîtriser le trafic routier et à encourager les déplacements à pied ou en transports en commun.

Un ensemble de voies routières proches en facilite l'accès. Bordé à l'est par l'autoroute A17 reliant Bruges à Tournai, au nord et au sud par les RN512 et 511, il est desservi à ses deux extrémités par des carrefours giratoires (dits «de la

Couronne» et «du Quevaucamps»). Les parkings disposés autour du complexe offriraient 4.482 emplacements.

c/ L'influence du point de vente sur le niveau des prix dans la région

Au vu de l'équipement commercial existant, le projet ne devrait pas exercer d'influence sur les prix pratiqués dans la région.

d/ Le risque de position monopolistique dans la. région

Compte tenu du gabarit du projet, le complexe sous revue détiendrait une position forte dans la région.

CRITERE III : L'EMPLOI

a/ Les prévisions du projet au regard de l'emploi

Le tableau ci-dessous reprend les renseignements figurant dans le dossier :

(...)

Le projet dans sa totalité permettrait donc de créer 1. 615 emplois dont 985 temps plein et 630 temps partiel. L'hypermarché à lui seul permettrait l'embauche de 240 temps plein et 180 temps partiel. Quant à la centaine de petites boutiques (15.565 m²), le projet prévoit l'engagement de 350 temps plein et 200 temps partiel.

Il sied, toutefois, pour apprécier correctement ces chiffres, de les mettre en parallèle avec le gabarit de chaque module. Apprécies sous cet angle, les ratios ne sont pas du tout crédibles et ces chiffres semblent surestimés. Certaines enseignes présentes dans le projet fonctionnent très bien ailleurs avec un nombre beaucoup moins important de personnel. Le Comité socio-économique ne peut que marquer son scepticisme face à de tels ratios. Les chiffres annoncés devraient être divisés par trois dans de nombreux cas pour être crédibles. En outre, il rappelle que le secteur de la distribution n'est pas habituellement créateur net d'emplois. Ainsi le nombre de travailleurs régresse dans le secteur depuis le début des années '90 (14.900 équivalents temps plein entre 1994 et 1999) et ce, en raison d'une part de la recherche constante de réductions des coûts et en particulier du coût du travail, dans un contexte de vive concurrence et de faible croissance de la demande et d'autre part, de la réduction du nombre d'acteurs présents dans le secteur, suite à différents facteurs interdépendants que sont, notamment, la saturation des marchés, l'internationalisation et la concentration. Le secteur du commerce de détail ne peut donc être considéré comme un levier pour l'emploi. Les nouveaux emplois prévus dans un projet commercial doivent être en effet mis en parallèle avec les destructions conséquentes dans les structures existantes qui sont dans certains cas plus intensives en emploi. Dans un tel contexte, ce type de projet risque d'avoir des répercussions négatives sur l'emploi existant dans la région.

Toutefois, compte tenu du délabrement commercial relatif du centre de Mouscron, le bilan sera sans doute positif en cette matière.

b/ La qualité de l'emploi

Le personnel serait placé sous le ressort des commissions n ° 201 du commerce de détail indépendant, n ° 311 des grandes entreprises de vente au détail, n ° 312 des grands magasins et n ° 100 pour ouvriers.

Les conventions conclues au sein de ces commissions garantissent la qualité de l'emploi et déterminent le niveau des salaires.

c/ La qualité du travail

Les conditions de travail devraient être sensiblement les mêmes que celles rencontrées dans des magasins similaires.

CRITERE IV : LES REPERCUSSIONS CONCURRENTIELLES SUR LE COMMERCE EXISTANT

a/ Relations avec les équipements commerciaux existants

La demande introduite par CORA s. a., zoning industriel, 4^e rue à 6040 Jumet vise l'implantation d'un centre commercial et de loisirs en bordure de la RN511, de la RN512 et l'A17 à 7711 Mouscron (Dottignies) et 7730 Estaimpuis (Saint-Léger et Evregnies). La surface bâtie brute serait de 113.301 m² et la surface commerciale nette serait de 50.028 m².

Le demandeur annonce un chiffre d'affaires pour 2005 pour la totalité du complexe commercial, de 223,1 millions d'euros; deux ans plus tard, de 246 millions d'euros.

Au vu de tels chiffres, les répercussions sur le commerce existant seront indéniables, non seulement à Mouscron mais aussi à Tournai, à Kortrijk à Menen, à Kuurne, ... Ces conséquences seront assez diffuses. Tenant compte de l'équipement commercial de Mouscron, équipement important mais quelque peu vieillot et parfois de piètre qualité, l'implantation du présent projet pourrait jouer un rôle de locomotive pour le centre même de la ville. Ayant un champ d'attraction élevé, le projet pourrait faire venir des consommateurs nouveaux qui fréquenteront le centre même de la localité.

b/ Equilibre entre le centre et la périphérie

Etant donné le gabarit et la nature des assortiments prévus dans le complexe, le projet risque d'avoir des répercussions sur l'équilibre entre le centre et la périphérie à Mouscron. Une déstructuration de l'équilibre centre-périphérie pour les communes de Tournai, Mouscron, Kortrijk et Menen, entre autres, est inévitable si le projet voit le jour d'autant que certains centres villes sont actuellement en perte de vitesse, notamment Mouscron et Kortrijk.

Par contre, il pourrait modifier certains courants commerciaux dans la conurbation lilloise et ramener des clients dans la partie belge de cet ensemble.

V. CONCLUSIONS

Compte tenu de l'analyse du dossier au regard des critères prévus par l'arrêté royal du 8 août 1975 telle qu'elle a été développée ci-dessus, le Comité socio-économique pour la distribution, après pondération des aspects positifs et négatifs du projet, émet un avis collégial favorable à l'égard de la demande introduite par CORA s. a., zoning industriel, 4^e rue à 6040 Jumet visant l'implantation d'un centre commercial et de loisirs en bordure de la RN511, de la RN512 et de l'A17 à 7711 Mouscron (Dottignies) et 7730 Estaimpuis (Saint-Léger et Evregnies). La surface bâtie brute totale serait de 113.301 m² et la surface commerciale nette totale de 50.028 m²

La fiche technique fait partie intégrante du présent avis ».

Considérant que le Collège échevinal fait siennes l'argumentation et la conclusion du Comité socio-économique, tout en y apportant les réserves et les considérations suivantes :

Critère 1 : Localisation spatiale de l'appareil commercial

a/ Corrélation entre le point de vente projeté et la Commune d'implantation

La commune d'implantation et les communes avoisinantes font partie de ce qu'il convient d'appeler la conurbation lilloise, laquelle correspond à une quarantaine de communes urbaines parmi les 85 que compte Lille Métropole Communauté urbaine, auxquelles s'ajoute la commune d'implantation et ses environs, qui s'inscrit dans la continuité du tissu urbain de l'agglomération lilloise d'un point de vue physique et au niveau de la trame urbaine.

Cet espace est défini dans le n° 12 (juin 2000) des «Cahiers de l'Atelier Transfrontalier », intitulé « Une métropole en réseau », comme étant l'agglomération centrale, laquelle regroupe plus d'un million d'habitants.

Autour de cette agglomération centrale, se situe une aire métropolitaine franco-belge, laquelle regroupe plus de trois millions d'habitants et comprend notamment les villes de Leper, Tournai, Kortrijk, Roeselare, un espace intermédiaire au sud de Lille et la conurbation de l'ancien bassin minier du sud de Lille (Bruay, Béthune, Lens, Douai et Valenciennes).

La demande d'autorisation socio-économique soumise au Collège échevinal doit s'analyser dans ce contexte transfrontalier qui fait apparaître un degré d'intégration métropolitaine forte, à tout le moins dans ce qu'il convient d'appeler l'agglomération centrale, dont fait partie la commune d'implantation.

Ainsi que l'énonce le cahier précité de « L'Atelier Transfrontalier », un des atouts majeurs de cette agglomération centrale est « la puissance de la filière distribution (vente par correspondance et grande distribution) ».

Et ce même cahier d'ajouter que «Mouscron pourrait jouer un rôle fort de relais vers le versant belge» dans le cadre de cette filière dite de « distribution ».

Le Collège échevinal fait sienne cette considération constatant, à l'analyse de la demande d'autorisation, un véritable déficit d'offre commerciale dans l'aire de marché située du côté belge, ce qui explique le comportement du consommateur belge qui se rend majoritairement dans les centres commerciaux français et, partant, une évocation d'un important pouvoir d'achat vers la France.

Tenant compte de ces considérations, il apparaît que le projet aura pour conséquence de rétablir un certain équilibre entre la composante belge et les composantes françaises de l'agglomération centrale prédécrite.

Le Collège échevinal constate, sur base d'informations communiquées par l'IEG (Intercommunale d'études et de gestion) dont fait partie la commune d'implantation, que la COPIT (Conférence permanente intercommunale transfrontalière) a été informée du projet.

b/ Equilibre entre le centre et la périphérie.

1. Il s'impose avant tout de constater que le projet ne pourrait en aucune façon trouver sa place en centre-ville vu les superficies développées, l'absence d'une surface disponible de 350. 000 m² (en ce compris les parkings) en centre-ville et les incidences liées à l'exploitation d'un tel projet, notamment en termes de flux de circulation.

2. Les grands principes développés notamment par le Schéma de Développement de l'Espace Régional (SDER) qui tendent à freiner la délocalisation des activités polarisatrices des centres urbains vers la périphérie et à redéployer de telles fonctions, dont la fonction commerciale, dans le coeur des villes et des villages, visent en priorité le commerce de proximité, notion à laquelle ne répond pas le projet.

3. Comme l'indique le Comité socio-économique pour la distribution, l'implantation du projet en périphérie est par ailleurs susceptible d'être favorable au centre-ville et aux activités polarisatrices y exploitées, notamment par l'attraction, du fait du projet, d'un grand nombre de consommateurs dans la région, lesquels pourront être tentés de poursuivre leurs activités en centre-ville.

4. Le Collège échevinal est dès lors d'avis que le projet peut contribuer à l'ensemble de la redynamisation du centre-ville de Mouscron, plutôt qu'il n'y entraînera des effets négatifs.

Critère 2 : Les consommateurs

a/ Les besoins et habitudes d'achat des consommateurs concernés

1. Le concept de « fun shopping » présenté par le projet, alliant le plaisir de faire ses achats dans de très nombreux magasins et les loisirs, le tout sous le même toit et

dans un cadre de verdure (parc botanique), est un vecteur important de l'attractivité du projet.

2. Cette attractivité est tout bénéfice pour le consommateur et la collectivité, incitant notamment les autres commerçants à accroître l'attractivité respective de leurs propres commerces et confortant le Collège échevinal dans sa politique de redynamisation du centre-ville.

3. Cette attractivité, dont le Collège échevinal estime qu'elle n'a pas son équivalent de l'autre côté de la frontière et dans les zones de chalandises concernées, bénéficiera également aux consommateurs français.

b/ Accessibilité du point de vente

L'accessibilité du site a été renforcée par l'octroi, au demandeur d'autorisation, du permis d'urbanisme visé ci-avant, lequel reprend les adaptations apportées par la s.a. CORA en cours d'instruction de la demande (accessibilité piétons, cyclistes et transports en commun).

c/ L'influence du point de vente sur le niveau des prix dans la région

Pour assurer la rentabilité du projet, notamment de l'autre côté de la frontière, le Collège échevinal est d'avis que les différents exploitants du projet devront nécessairement pratiquer des prix sinon inférieurs à ceux pratiqués dans la région, à tout le moins équivalents à ceux-ci.

d/ Le risque de position monopolistique dans la région

Par son ampleur, le projet acquerra nécessairement une position importante dans la région.

Vu le nombre d'équipements commerciaux dans l'aire métropolitaine franco-belge prédécrite, le projet n'acquerra toutefois pas de position monopolistique.

Critère 3 : L'emploi

a/ Les prévisions du projet au regard de l'emploi

1. Le Comité socio-économique pour la distribution estime surfait le nombre d'emplois que créera le projet.

Le Collège échevinal constate que le demandeur gère déjà 7 hypermarchés dont 6 avec galerie commerçante sur le territoire belge (La Louvière, Châtelineau, Hornu, Rocourt, Messancy, Anderlecht et Woluwé-Saint-Lambert) et qu'il a dès lors l'expérience de ce genre de complexe commercial ainsi que de l'évaluation du nombre de personnes à engager pour le faire fonctionner.

Il est dès lors raisonnable de faire confiance au demandeur dans l'appréciation qu'il fait du nombre de personnes à engager pour l'ensemble de son projet.

2. Le Collège échevinal constate par ailleurs que le projet entraînera une importante création nette d'emplois et participera donc à ce constat selon lequel l'une des caractéristiques importantes du secteur de la distribution comme branche d'activité tertiaire est sa haute intensité de main-d'oeuvre.

Le demandeur a effectivement évalué dans sa demande les répercussions négatives de son projet sur l'emploi existant pour arriver à la conclusion que le projet entraînera, malgré ces répercussions, une création nette de 928 emplois équivalents temps plein.

Il offre par ailleurs un potentiel d'embauche énorme aux différents groupes de demandeurs d'emploi qui se présentent sur le marché du travail.

b/ La qualité de l'emploi

Ainsi que l'énonce le Comité socio-économique pour la distribution, la qualité de l'emploi est assurée par les commissions paritaires dont dépendront les membres du personnel.

c/ La qualité du travail

Le Collège échevinal constate que la référence faite par le Comité socio-économique pour la distribution à la qualité du travail rencontrée dans des « magasins similaires » ne suscite pour lui aucune observation.

Critère 4 : Les répercussions concurrentielles sur le commerce existant

a/ Relations avec les équipements commerciaux existants

1. Le Collège échevinal abonde dans le sens du Comité socio-économique pour la distribution selon lequel le projet pourrait faire venir des consommateurs nouveaux qui fréquenteront la localité d'implantation.

2. Le Collège échevinal prend par ailleurs acte de ce que les conséquences sur le commerce existant seront finalement diffuses et, partant, acceptables.

b/ Equilibre entre le centre et la périphérie

Le Comité socio-économique pour la distribution estime que le projet risque d'avoir des répercussions sur l'équilibre entre le centre et la périphérie.

Le Collège échevinal estime quant à lui que le projet jouera, du fait de sa proximité avec le centre-ville, de son gabarit et de la nature des assortiments proposés, un rôle d'appui à la politique de redynamisation du centre-ville.

Considérant que l'avis émis par le Comité socio-économique pour la distribution précité contient une erreur matérielle en ce qu'il vise une surface bâtie brute totale de 113.301 m² en lieu et place de 113.901 m², lesquels ont fait l'objet de la demande et sont repris dans la fiche technique du dossier faisant partie intégrante de l'avis du Comité socio-économique pour la distribution.

A l'unanimité des voix,

DECIDE :

Article 1^{er} : d'accorder à la SA CORA, zoning industriel, 4^e rue à 6040 JUMET, l'autorisation d'implantation d'un centre commercial et de loisirs visé par la demande précitée et dont la surface bâtie brute totale sera de 113.901 m² et la surface commerciale nette de 50.028 m². Les assortiments autorisés sont les suivants :

(...)

TOTALITE DES SURFACES NETTES DU COMPLEXE : 50.028m²

N.B. : dans ce total, la surface réservée « aux services » est également incluse.

Le complexe comportera également des espaces appartenant au secteur « Horeca » (15 restaurants), 1 bowling et 1 cinéma comprenant 17 salles représentant un total de 23.052 m² (bruts).

Article 2 : copie de la présente délibération sera transmise, conformément aux dispositions légales, à l'intéressée ainsi qu'au Secrétariat de la Commission Nationale pour la Distribution, North Gate III, Boulevard du Roi Albert II, 16 à 1000 BRUXELLES, et à la Commission Provinciale pour la Distribution du Hainaut, rue de Nimy 50 à 7000 MONS. ".

L'autorisation d'implantation délivrée par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Estaimpuis, par quatre voix pour et une voix contre, se fonde sur une motivation en très grande partie identique à celle relative à l'autorisation d'implantation délivrée par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mouscron. Après avoir également fait siennes l'argumentation et la conclusion du comité socio-économique pour la distribution, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Estaimpuis y apporte en effet les mêmes réserves et considérations que le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mouscron, sous réserve des nuances suivantes : en ce qui concerne la corrélation entre le point de vente projeté et la

commune d'implantation (critère 1, point a/), le collège des bourgmestre et échevins précise que la considération énoncée dans les cahiers de l'Atelier Transfrontalier quant au rôle fort de relais vers le versant belge joué par la ville de Mouscron dans le cadre de la filière de distribution (vente par correspondance et grande distribution) vaut également pour la commune d'Estaimpuis, vu sa proximité géographique avec la ville de Mouscron; au sujet de l'équilibre entre le centre et la périphérie (critère 1, point b/), le collège des bourgmestre et échevins ne reprend pas les points 3 et 4 développés par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mouscron, mais observe que le projet d'implantation pourrait même avoir des effets bénéfiques sur la commune d'Estaimpuis en en augmentant la fréquentation; en ce qui concerne les besoins et habitudes d'achat des consommateurs concernés (critère 2, point a/), le collège ne précise pas qu'il s'en trouve conforté dans sa politique de redynamisation du centre-ville ni que l'attractivité du projet bénéficiera également aux consommateurs français; dans son appréciation relative à l'accessibilité du point de vente (critère 2, point b/), le collège précise que le permis d'urbanisme délivré à la S.A. CORA prévoit également la prise en charge par cette société des frais de réalisation d'un carrefour giratoire sur la RN511, à la sortie de l'A17 venant de Tournai, lorsque celui-ci sera mis en oeuvre; les appréciations formulées par le collège au sujet des relations avec les équipements commerciaux existants (critère 4, point a/) ne comportent pas de considération sur les conséquences diffuses et, partant, acceptables, du projet sur le commerce existant; quant à l'équilibre entre le centre et la périphérie (critère 4, point b/), le collège estime que le projet jouera, du fait de son gabarit et de la nature des assortiments proposés, un rôle moteur pour la commune.

10. Le 18 avril 2003, le comité interministériel pour la distribution a, en application de l'article 12 de la loi du 29 juin 1975 précitée, été saisi de deux recours introduits contre les deux autorisations d'implantation commerciale par un membre de la commission nationale pour la distribution représentant l'Union syndicale des Classes moyennes et par un membre de cette même commission représentant l'Unie van Zelfstandige Ondernemers. La commission nationale pour la distribution a donné, le 30 avril 2003, un avis partagé au sujet de ces recours. Aucune décision n'a cependant été prise par le comité interministériel pour la distribution dans le délai de rigueur de

quarante-cinq jours qui lui est imparti à cet effet par l'article 12, alinéa 7, de la loi du 29 juin 1975 précitée, à dater de la réception des recours;

Considérant que les parties adverses et intervenante soulèvent un certain nombre d'exceptions quant à la recevabilité des demandes de suspension dans le chef de certaines des parties demanderesses; qu'elles observent également que les parties demanderesses ne peuvent se prévaloir d'un intérêt suffisant pour agir devant le Conseil d'Etat ou que cet intérêt est à tout le moins hypothétique, voire même illégitime, dans le chef de certaines d'entre elles; qu'elles font encore valoir que le second acte attaqué ne constitue qu'un acte préparatoire qui n'est par conséquent pas susceptible de faire l'objet d'un recours devant le Conseil d'Etat;

Considérant que ces diverses exceptions soulevées par les parties adverses et intervenante ne doivent pas nécessairement être examinées dès le stade de l'examen des demandes de suspension, dès lors qu'il devrait être conclu à l'absence de réalisation de l'une des conditions imposées par l'article 17 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que puisse être ordonnée la suspension de l'exécution des actes attaqués;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux et susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave et difficilement réparable;

Considérant que la première demanderesse en suspension, se fondant sur diverses notes d'orientation quant à la politique suivie par la ville en la matière, fait valoir en substance, quant au risque de préjudice grave difficilement réparable que serait susceptible de lui occasionner l'exécution immédiate des actes attaqués, qu'elle a développé une politique de revalorisation de son centre-ville et de préservation de l'espace, qu'elle est confrontée à cet égard à de sérieux problèmes avec les espaces commerciaux vides en centre-ville et avec la pression intense de la grande distribution,

que la réalisation du projet CORA à quelques kilomètres seulement de son territoire et l'énorme publicité qui va accompagner le lancement de ce complexe vont avoir un impact immédiat et négatif sur la politique qu'elle mène pour renforcer la fonction commerciale de son centre-ville, que le comité socio-économique pour la distribution l'admet, que les conséquences de cet impact seront irréversibles même si le projet est arrêté dans quelques années, et que ces conséquences sont également d'ordre structurel en ce sens qu'une fois le centre-ville déprécié, l'image qui en résulte est difficilement réversible;

Considérant que la première partie demanderesse fait encore valoir que le risque de préjudice grave difficilement réparable est suffisamment démontré au regard du caractère sérieux des moyens invoqués, surtout en ce qui concerne le premier moyen;

Considérant que les deuxième, troisième et quatrième parties demanderesses mettent l'accent sur les répercussions socio-économiques du projet CORA sur leur commerce qui constitue leur unique source de revenus, que ces commerces sont installés à quelques centaines de mètres seulement de l'implantation projetée, que le projet CORA constituera l'un des plus grands complexes commerciaux construits en Europe, qu'il abritera de très nombreuses exploitations commerciales proposant des produits semblables à ceux vendus par elles et ce, à des prix sans concurrence vu l'appartenance de la plupart de ces magasins à une chaîne de distribution, que la diminution du chiffre d'affaires qui va en résulter pour leur commerce aura des conséquences irréversibles et pourra même conduire à la faillite, que CORA indique lui-même dans sa demande d'implantation que le projet aura un impact d'environ septante millions d'euros sur les commerces avoisinants, dont quatorze millions d'euros pour les seuls commerces flamands, et que le comité socio-économique pour la distribution est d'avis qu'un impact négatif important est à attendre au niveau de ces commerces, que les conséquences financières et économiques liées au lancement de ce complexe seront par ailleurs irréversibles et qu'une éventuelle annulation ne procurera jamais une réparation suffisante;

Considérant que la deuxième partie demanderesse produit un "Tableau de synthèse d'exploitation" pour la période du 1^{er} janvier 2001 au 31 décembre 2001, que la troisième partie demanderesse produit une attestation d'un expert-comptable certifiant qu'une baisse du chiffre d'affaires de 25% pourrait compromettre la pérennité de l'entreprise et déstabiliser les équilibres financiers de celle-ci, et que la quatrième partie demanderesse produit une attestation d'un expert fiscal dans laquelle ce dernier considère que l'ouverture de commerces de lingerie au sein du nouveau complexe commercial sera de nature à exercer une influence négative sur des commerces semblables, mêmes localisés à vingt kilomètres du lieu d'implantation, et qu'une baisse de son chiffre d'affaires de seulement 10% aurait de graves conséquences pour la demanderesse du fait qu'elle ne pourrait plus assurer la couverture de ses frais minimum de subsistance;

Considérant que les parties adverses, après avoir relevé qu'il incombe à la ville de Courtrai d'établir dans son propre chef l'existence d'un préjudice grave et difficilement réparable, personnel et distinct de celui de ses habitants et commerçants, font valoir que la ville de Courtrai ne produit aucune pièce probante et n'établit pas la nature matérielle ou morale ni l'étendue du préjudice grave et difficilement réparable prétendument subi, que la ville ne s'appuie que sur des documents de politique générale de développement économique et urbanistique totalement irrelevants, que son centre-ville est déjà en déclin depuis de nombreuses années et que la ville constate elle-même que son centre urbain doit supporter la concurrence de la grande distribution déjà implantée dans la région, que ce soit sur son propre territoire ou, principalement, sur le territoire français voisin, que les études concernant les flux commerciaux transfrontaliers établissent de manière tout à fait formelle l'existence d'un déficit en défaveur de la région de Courtrai - Mouscron - Tournai en faveur de la région nord française et que ce n'est pas en renonçant à concurrencer les hypermarchés français par le renon unilatéral à l'implantation d'établissements susceptibles de les concurrencer que le déficit belge en matière de flux commerciaux sera combattu ou réduit, que la ville fait par ailleurs une lecture très partielle de l'avis du comité socio-économique pour la distribution en n'en relevant que les aspects négatifs, qu'elle n'établit pas non plus en quoi la réalisation du projet CORA mettrait en péril son propre projet de redynamisation de son centre urbain

qui, au contraire, pourrait ressentir des effets bénéfiques compte tenu, d'une part, de l'attraction du centre commercial et, d'autre part, de la fréquentation des centre-villes proches par les visiteurs du centre commercial, que la ville, qui dispose déjà de plusieurs centres commerciaux établis sur son territoire, ne dispose enfin pas d'une étude circonstanciée des flux économiques, positifs ou négatifs, entre le centre et sa périphérie et qu'elle ne dispose pas davantage d'une étude sérieuse quantifiant les flux commerciaux entre sa région et le nord de la France;

Considérant que les parties adverses observent que les autres parties demanderesses n'exposent pas de manière précise et complète dans la requête et ne justifient pas par des pièces probantes la pertinence du risque allégué de préjudice grave et difficilement réparable, que la deuxième partie demanderesse se contente à cet égard d'évoquer des circonstances qui pourraient, à ses yeux, entraîner un risque d'importantes conséquences économiques, financières et sociales, sans préciser lesquelles et sans démontrer l'existence du risque de faillite allégué, que cette partie reste totalement en défaut de préciser les pièces comptables sur la base desquelles le document intitulé "Tableau de synthèse d'exploitation du 01.01.2001 au 31.12.2001" a pu être établi, que ce document montre par ailleurs que l'exercice comptable en cause se termine pour l'année considérée par une perte nette qui est évidemment totalement étrangère à l'implantation projetée, qu'il s'agit au contraire d'une perte structurelle due à des facteurs exclusivement internes au commerce puisque les charges d'exploitation sont supérieures au bénéfice brut réalisé, que l'attestation produite par la troisième partie demanderesse ne comporte que trois lignes de texte et qu'aucune explication n'est fournie quant au postulat de départ, à savoir la réalité, la vraisemblance ou la simple possibilité d'une baisse de 25% du chiffre d'affaires de la société, consécutivement à la création du centre commercial CORA, que ce chiffre de 25%, sorti de l'imagination de la fiduciaire, ne repose sur aucune donnée objective et que l'attestation ne fait qu'énoncer une évidence, à savoir que la réduction importante du chiffre d'affaires de toute entreprise commerciale ou industrielle, quelles qu'en soient la taille et la prospérité antérieure, met l'entreprise en péril si elle ne s'accompagne pas d'une réduction de ses charges d'exploitation, que la quatrième partie demanderesse reste par ailleurs en défaut d'établir le bien-fondé de son postulat de départ, à savoir que l'implantation CORA

impliquerait une baisse de son chiffre d'affaires de 10%, que le magasin de la demanderesse est situé à une dizaine de kilomètres de l'implantation projetée, que pas moins d'une douzaine de centres commerciaux sont déjà établis dans le rayon de vingt kilomètres auquel se réfère l'expert pour fonder ses affirmations, que l'expert ne tient par ailleurs aucun compte de la réduction qui devrait s'opérer au niveau des charges d'exploitation proportionnellement à la baisse du chiffre d'affaires, que le chiffre retenu par l'expert devrait pareillement justifier l'opposition de la demanderesse à l'ouverture de tout commerce concurrent, et ce au mépris du principe de libre établissement et de libre concurrence, et que la disparité entre les incidences alléguées par les uns et les autres quant à la baisse de leur chiffre d'affaires atteste enfin du peu de sérieux quant à la manière dont cette baisse a été calculée;

Considérant que la partie intervenante relève tout d'abord le caractère hypothétique du risque de préjudice allégué par les parties demanderesses; qu'elle fait ensuite valoir que la première partie demanderesse ne précise pas quelles dispositions des documents politiques déposés seraient gravement menacées par la réalisation du projet CORA, que la ville ne fait état d'aucune mesure administrative précise, prise en exécution des prétendues priorités commerciales à peine évoquées et dont il serait démontré que l'exécution serait gravement compromise du fait de l'exécution des autorisations d'implantation commerciales, qu'il ne résulte d'aucune disposition des documents politiques déposés que le renforcement de l'attractivité commerciale du centre-ville constituerait l'une de ses principales priorités en terme d'économie et d'aménagement du territoire, et que le risque de préjudice grave dont se prévaut la première partie demanderesse n'est en conséquence pas dûment établi;

Considérant que la partie intervenante fait ensuite valoir que le postulat sur lequel se fonde les autres parties demanderesses, selon lequel l'exploitation du projet CORA se fera nécessairement au détriment du commerce existant ou projeté dans la région de Courtrai et de Mouscron, est non seulement hypothétique, mais même manifestement inexact, comme l'attestent différents éléments, énumérés dans la demande en intervention, du dossier de demande socio-économique, de l'avis du comité socio-économique pour la distribution, ainsi que la motivation des autorisations d'implantation

délivrées par les parties adverses, que le projet, loin de provoquer une diminution corrélative de la fréquentation des commerces environnants, aura pour vocation essentielle de capter une clientèle française, de ramener la clientèle belge en Belgique, de mettre un terme à l'évasion de cette clientèle belge et de redynamiser la région, que les deuxième, troisième et quatrième parties demanderesse ne démontrent pas davantage in concreto et de manière crédible que l'implantation projetée risque effectivement de leur causer un préjudice grave et difficilement réparable, qu'elles allèguent tout au plus, de manière vague et générale, que la réalisation du projet CORA entraînerait une diminution de leur chiffre d'affaires, diminuerait de manière considérable leurs revenus et risquerait de provoquer leur faillite dans la mesure où il s'agirait de leur seule source de revenus, qu'il ne saurait cependant suffire de faire état de pertes financières ni même d'une perte importante du chiffre d'affaires dans l'une des branches de l'exploitation pour justifier d'un risque de préjudice grave et difficilement réparable, que ces parties restent en défaut de démontrer, d'une part, que les commerces qu'elles exploitent constituent leur seule source de revenus, et, d'autre part, que les pertes de revenus alléguées seraient de nature à mettre en péril la sécurité d'existence de leur famille, que ces parties n'apportent non plus aucune précision ni ne joignent de pièces qui permettraient d'évaluer l'importance des préjudices financiers auxquels elles se prétendent exposées, que le "Tableau de synthèse" produit par la deuxième partie demanderesse ne constitue qu'un document interne qui n'émane pas d'un expert, qui ne contient aucune mention quant à l'incidence du projet litigieux ou quant à l'incidence d'une diminution du chiffre d'affaires du fait de l'exploitation du projet CORA, qui ne contient d'ailleurs aucune précision quant aux années postérieures à l'année 2001 alors qu'il constate déjà l'existence d'une perte nette au 31 décembre 2001, que l'attestation de l'expert-comptable déposée par la troisième partie demanderesse ne contient aucune précision quant à la santé financière actuelle de la société ni quant aux chiffres réalisés par celle-ci ces dernières années, que ce document ne comporte aucune indication quant aux raisons justifiant un tel constat et n'établit aucun lien causal entre le projet litigieux et une hypothétique baisse du chiffre d'affaires de 25 %, qu'un tel document a manifestement été rédigé pour les besoins de la cause, voire même constitue une déclaration de complaisance, que le courrier du consultant fiscal produit par la quatrième partie demanderesse ne décrit pas les besoins vitaux de cette dernière, que ce document

envisage une difficulté pour la demanderesse à subvenir à ses besoins personnels à l'aide de ses revenus professionnels, mais non une éventuelle faillite de l'exploitation commerciale elle-même, que les résultats d'exploitation resteraient au contraire en équilibre et dégageraient même un bénéfice de 11.714,11 euros même si la perte de 10 % du chiffre d'affaires devait se réaliser, et que cette attestation ne justifie enfin pas la perte de 10 % du chiffre d'affaires et ne tient notamment pas compte des différences de clientèle entre le projet litigieux et le commerce de la demanderesse;

Considérant que la première partie demanderesse met encore l'accent à l'audience sur sa politique constante de ne plus autoriser depuis les années septante l'ouverture d'implantations commerciales d'une telle ampleur et que l'impact du projet CORA sur sa politique est indéniable du fait même que ce projet implique une déstructuration de l'équilibre "centre-périphérie" de la ville; que les autres parties demandereses font, pour leur part, valoir que les pièces qu'elles ont produites à l'appui des requêtes constituent bien des documents probants de nature à établir la pertinence du risque de préjudice grave allégué, que la pertinence de ces documents est aussi confirmée par l'avis du comité socio-économique pour la distribution qui fait état d'une perte de 19 millions d'euros pour les seuls commerces situés en région flamande; que ces parties considèrent enfin que toute comparaison entre les montants de 10 ou de 25 % de perte du chiffre d'affaires allégués par les diverses parties adverses n'est pas sérieuse, du fait même que cette perte sera bien plus importante et pourra même être de l'ordre de 60 à 65 %;

Considérant que les parties adverses observent à nouveau que les commerçants se limitent à formuler des considérations d'ordre général et se contentent d'affirmer des évidences, que la diminution de leur chiffre d'affaires serait le même en cas d'installation d'autres surfaces dans la région, qu'il y a déjà d'autres implantations commerciales et que la concurrence existe déjà, qu'il n'est donc pas établi que la concurrence va s'en retrouver renforcée et que les chiffres invoqués à cet égard par les parties demandereses ne sont pas fiables; que les parties adverses se réfèrent également à un arrêt du Conseil d'Etat n° 124.251 du 16 octobre 2003 qui a notamment rejeté, pour absence de risque de préjudice grave difficilement réparable, de précédentes

demandes de suspension introduites contre les mêmes autorisations d'implantation commerciale par d'autres commerçants;

Considérant que les parties adverses font enfin valoir que la première partie demanderesse ne relève, pour fonder le risque de préjudice grave allégué, que les points négatifs de l'avis du comité socio-économique pour la distribution, alors que cet avis est nuancé, que la partie demanderesse n'en donne qu'une vision parcellaire et qu'elle reconnaît d'ailleurs dans certains des documents qu'elle a déposés que les implantations commerciales peuvent avoir un effet positif sur les commerces situés au centre-ville;

Considérant que la partie intervenante maintient également que le risque de préjudice allégué à l'appui des requêtes est hypothétique, que le constat qu'elle a fait est qu'il y a une éviction des clients vers les grandes surfaces commerciales situées en France et que l'implantation en Belgique d'un centre commercial digne de ce nom provoquera le maintien de la clientèle belge et un effet attractif sur la clientèle française, que ce constat est partagé par l'avis du comité socio-économique pour la distribution et que les commerçants belges pourraient au contraire voir leur situation s'améliorer;

Considérant que les conditions imposées par l'article 17, §2, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, pour qu'une suspension de l'exécution puisse être ordonnée, sont juridiquement distinctes et doivent être simultanément remplies; que leur appréciation doit être opérée de manière distincte et que la pertinence du risque de préjudice grave difficilement réparable allégué ne découle pas automatiquement du caractère reconnu sérieux ou non des moyens invoqués dans la demande de suspension;

Considérant qu'en application de l'article 17, §2, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, ainsi que de l'article 8, alinéa 2, 5°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, toute demande de suspension doit contenir un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave et difficilement réparable; qu'il s'en déduit que toute

partie demanderesse en suspension doit, dans sa demande, exposer in concreto que l'exécution de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant, dans les faits, irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation; qu'il en résulte que la démonstration du préjudice ne peut se réduire à de simples considérations d'ordre général ou à de simples affirmations dépourvues de l'indication d'éléments précis et concrets de nature à établir, le cas échéant pièces à l'appui, le risque de préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que le simple fait qu'une commune poursuit, dans le cadre de ses compétences, une politique autre que celle suivie par une commune voisine ne suffit pas en soi à établir dans le chef de cette dernière un risque de préjudice grave difficilement réparable; que la première partie demanderesse, qui compte déjà sur son territoire de nombreux centres commerciaux, se limite à des affirmations sans démontrer de manière concrète que les actes attaqués auront un impact immédiat et négatif sur l'exercice de ses prérogatives légales; que cette partie reste notamment en défaut d'établir que la politique qu'elle s'est fixée en vue de revitaliser son centre-ville sera sensiblement rendue plus difficile, voire impossible, en cas de réalisation du projet CORA; que le risque de préjudice allégué n'est pas démontré;

Considérant qu'en règle, un préjudice de nature pécuniaire n'est pas, en soi, un préjudice grave difficilement réparable; qu'un tel préjudice ne peut être qualifié comme tel que si, par son importance, il menace les parties demandereses en suspension dans leur existence même, les expose vraisemblablement à la faillite ou les contraint à cesser de manière définitive une part importante de leurs activités; que les deuxième, troisième et quatrième parties demandereses se limitent à cet égard à affirmer que les commerces qu'elles exploitent constituent leurs seules sources de revenus et que les répercussions socio-économiques du projet CORA provoqueront une baisse du chiffre d'affaires telle que cela aura des conséquences irréversibles pour leur commerce et pourra même les conduire à la faillite; que ces parties s'abstiennent toutefois de développer in concreto dans les requêtes le bien-fondé de telles affirmations; que, comme l'a déjà relevé le Conseil d'Etat dans son arrêt n° 124.251 du 16 octobre 2003

précité, l'avis du comité socio-économique pour la distribution du 13 juin 2002, auquel se réfèrent les parties demanderesses, comporte des appréciations nuancées qui, tout en mettant en évidence les changements inéluctables dus au projet CORA, envisagent également les conséquences positives dont les commerces de proximité, tels ceux des parties demanderesses, pourraient tirer profit; que le seul fait pour les parties demanderesses de ne mettre en évidence que certains points négatifs relevés dans cet avis ne suffit pas à établir la pertinence du risque de préjudice grave difficilement réparable invoqué dans les demandes; que le "Tableau de synthèse" relatif à la deuxième partie demanderesse ne concerne que l'année 2001 et fait déjà état d'un déficit d'exploitation avant même l'implantation du complexe CORA; que l'expert-comptable consulté par la troisième partie demanderesse se borne, dans un document de trois lignes, à affirmer "qu'une baisse du chiffre d'affaires de 25% pourrait compromettre la pérennité de l'entreprise et déstabiliser les équilibres financiers"; que cette affirmation, par ailleurs formulée au conditionnel, n'apporte cependant aucune précision ni quant à l'évolution du chiffre d'affaires de la société au cours de ces dernières années ni quant à la manière dont le montant de 25% a été retenu et sa corrélation opérée avec l'implantation du projet CORA; que l'attestation délivrée par l'expert-fiscal au profit de la quatrième partie demanderesse, dont le commerce de lingerie se situe à plusieurs kilomètres de distance du projet CORA, repose sur la simple affirmation que le risque est réel que cette partie doive supporter une baisse de son chiffre d'affaires de 10% et ce, compte tenu de la nature des produits vendus ainsi que de la circonstance que les clients potentiels n'hésiteront pas, vu les plus faibles prix pratiqués dans de telles chaînes de distribution, à se déplacer à vingt kilomètres; que cette affirmation n'est cependant étayée par aucun élément précis et concret; que le document annexé à l'attestation fait aussi état de ce que le bénéfice de 11.714,11 euros engendré par le commerce en cas de baisse du chiffre d'affaires de 10% ne permettrait pas à la quatrième partie demanderesse de couvrir ses frais minimum de subsistance fixés à 16.675 euros; que la demanderesse n'établit cependant pas in concreto que l'exploitation de son commerce constituerait bien sa seule source de revenus, d'autant que l'estimation des frais minimum de subsistance a été effectuée sur la base d'un ménage de trois personnes ("Alimentation: 5 euros/jour/personne - 5.475,00 euros"), dont on ignore si les deux autres personnes bénéficient ou non de revenus; que la pertinence du risque de préjudice grave

difficilement réparable allégué par les deuxième, troisième et quatrième parties demanderesses ne peut non plus être considérée comme établie au regard des documents ainsi produits;

Considérant que, par courriers envoyés le 8 octobre 2004, les parties demanderesses sollicitent la réouverture des débats dans la procédure en suspension en raison d'un élément nouveau; qu'elles se réfèrent à l'arrêt du Conseil d'Etat n° 135.251 du 22 septembre 2004 qui a annulé les permis d'urbanisme délivrés le 8 mars 2003 à la S.A. CORA par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mouscron et par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Estaimpuis; que, se référant au deuxième moyen invoqué dans les demandes de suspension, elles soutiennent que cet arrêt a un effet immédiat sur la légalité des actes présentement attaqués, dès lors qu'il permet de conclure, au regard de la jurisprudence du Conseil d'Etat en cette matière, au caractère manifestement fondé du moyen;

Considérant que les conditions imposées par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, doivent, ainsi qu'il a été rappelé ci-avant, être appréciées de manière distincte et que la pertinence du risque de préjudice grave difficilement réparable allégué ne découle pas automatiquement du caractère reconnu sérieux ou non des moyens invoqués dans la demande de suspension; que les demandes de réouverture des débats ne font valoir aucun élément nouveau quant à l'appréciation de la pertinence du risque de préjudice grave allégué dans les demandes de suspension et exposé à l'audience du 11 mai 2004; qu'il n'y a dès lors pas lieu d'ordonner la réouverture des débats dans la procédure en suspension;

Considérant que les parties demanderesses ne démontrent pas in concreto le risque de préjudice grave difficilement réparable auquel elles seraient exposées en raison des actes dont la suspension de l'exécution est demandée;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de

l'exécution des actes attaqués fait défaut; que les demandes de suspension ne peuvent être accueillies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les affaires inscrites sous les n°s A.136.506/V-1657 et A.136.509/V-1658 sont jointes dans la procédure en référé.

Article 2.

Les requêtes en intervention introduites par la société anonyme CORA dans la procédure en référé sont accueillies.

Article 3.

Les demandes de suspension de l'exécution des actes attaqués sont rejetées.

Article 4.

Les dépens relatifs aux requêtes en intervention introduites par la société anonyme CORA, liquidés à la somme de 250 euros, sont mis à la charge des parties requérantes.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la V^e chambre siégeant en référé, le douze octobre deux mille quatre, par :

MM. R. ANDERSEN,
J. JAUMOTTE,
E. BREWAEYS,
M^{me} M.-Chr. MALCORPS,

président du Conseil d'Etat,
conseiller d'Etat,
conseiller d'Etat,
greffier.

Le Greffier,

Le Président du Conseil d'Etat,

M.-Chr. MALCORPS.

R. ANDERSEN.