

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 157.213 du 30 mars 2006

A.167.421/XIII-3948

En cause : 1. **VANTOMME** Patrick,
 2. **SAMAIN** Marie-Andrée,
 3. **DECONINCK** Marie-Claude,
 4. **DELBERGHE** Philippe,
 5. **DELBERGHE** Stéphane,
 6. **KERKHOVE** Emmanuel,
 ayant tous élu domicile chez
 Me Ignace BROUCKAERT, avocat,
 Résidence des Mottes 10
 7500 Tournai,

contre :

la Commune d'Estaimpuis,
ayant élu domicile chez
Me Dominique LAGASSE, avocat,
chaussée de La Hulpe 187
1170 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme CORA,
ayant élu domicile chez
Me Tanguy VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles.

A.167.430/XIII-3947

En cause : 1. **VANTOMME** Patrick,
 2. **SAMAIN** Marie-Andrée,
 3. **DECONINCK** Marie-Claude,
 4. **DELBERGHE** Philippe,
 5. **DELBERGHE** Stéphane,
 6. **KERKHOVE** Emmanuel,

ayant tous élu domicile chez
Me Ignace BROUCKAERT, avocat,
Résidence des Mottes 10
7500 Tournai,

contre :

la Ville de Mouscron,

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

Partie intervenante :

la Société anonyme CORA,

ayant élu domicile chez
Me Tanguy VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles.

-

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 31 octobre 2005 par Patrick VANTOMME, Marie-Andrée SAMAIN, Marie-Claude DECONINCK, Philippe DELBERGHE, Stéphane DELBERGHE et Emmanuel KERKHOVE, tendant à la suspension de l'exécution de la décision du 19 août 2005 prise par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Estaimpuis accordant à la société anonyme 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, le complexe comprenant également des espaces appartenant au secteur Horeca et représentant un total de 23.052 m² brut constitué de quinze restaurants, un bowling et un cinéma de dix-sept salles (A.167.421/XIII-3948);

Vu la demande introduite le 31 octobre 2005 par Patrick VANTOMME, Marie-Andrée SAMAIN, Marie-Claude DECONINCK, Philippe DELBERGHE, Stéphane DELBERGHE et Emmanuel KERKHOVE, tendant à la suspension de l'exécution de la décision du 22 août 2005 prise par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mouscron accordant à la société anonyme 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, le complexe comprenant également des espaces appartenant au secteur Horeca et représentant un total de 23.052 m² brut constitué de quinze restaurants, un bowling et un cinéma de dix-sept salles (A.167.430/XIII-3947);

Vu les requêtes introduites le même jour par les mêmes requérants qui demandent l'annulation des mêmes décisions;

Vu les deux requêtes introduites le 24 novembre 2005 par lesquelles la société anonyme CORA demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans les procédures en référé;

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

Vu les rapports de M. THIBAUT, auditeur au Conseil d'Etat, rédigés sur base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant la section d'administration du Conseil d'Etat;

Vu les ordonnances du 10 janvier 2006 fixant les affaires à l'audience du 20 janvier 2006 à 09.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me I. BROUCKAERT, avocat, comparaisant pour les requérants, Me B. VERZELE, avocat, comparaisant pour les parties adverses, et Me T. VANDENPUT, avocat, comparaisant 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 faits utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. Le 4 février 2002, la S.A. CORA dépose 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".

Le complexe commercial projeté comprendrait un hypermarché, cent boutiques, dix moyennes surfaces spécialisées, un pôle de restauration, un bowling ainsi qu'un complexe de cinémas et 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. Le 9 juin 2002, le Comité socio-économique pour la distribution émet un avis favorable mentionnant qu'un permis d'urbanisme a été demandé le 21 décembre 2001.

3. Le 8 mars 2003, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mouscron délivre à la S.A. CORA un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un centre commercial et d'un complexe de cinéma sur le site du "Quevaucamps".

Le même jour, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Estaimpuis délivre à la S.A. CORA un permis d'urbanisme ayant le même objet.

Ces permis seront annulés par l'arrêt n° 135.251 du 22 septembre 2004.

4. Le 10 mars 2003, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Estaimpuis octroie à la S.A. CORA l'autorisation socio-économique sollicitée.

Le même jour, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mouscron accorde aussi à la S.A. CORA l'autorisation d'implantation commerciale.

Ces autorisations ont fait l'objet de recours en suspension et en annulation enrôlés sous les n°s G/A 137.156/XIII-3004 et G/A 137.160/XIII-3006. Les demandes de suspension ont été rejetées par l'arrêt n° 124.251 du 16 octobre 2003, la condition de risque de préjudice grave difficilement réparable n'étant pas remplie.

5. Le 24 décembre 2004, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Estaimpuis retire l'autorisation socio-économique du 10 mars 2003 en

raison de l'illégalité dans la chronologie des permis et le 27 décembre 2004, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mouscron fait de même.

Les arrêts n°145.817 et n° 145.818 du 10 juin 2005 constateront qu'il n'y a plus lieu à statuer.

6. Le 24 février 2005, la S.A. CORA introduit auprès des collèges des bourgmestre et échevins de la ville de Mouscron et de la commune d'Estaimpuis une nouvelle demande d'autorisation socio-économique d'une surface commerciale totale brute de 90.849 m² et nette de 50.028 m². Une surface commerciale non couverte de 1.800 m² est également prévue comme d'ailleurs 13.392 m² pour des cinémas, 7.200 m² pour un pôle restauration, 2.460 m² pour un bowling et environ 135.000 m² pour le stationnement des véhicules.

En annexe à cette demande, figurent deux accusés de réception de demandes de permis d'urbanisme auprès des parties adverses introduites en février 2002.

7. Le 25 février 2005, la ville de Mouscron transmet au comité socio-économique pour la distribution la demande d'autorisation socio-économique de la S.A. CORA. Le même jour, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Estaimpuis procède à la même opération.

8. Les 16 et 18 avril 2005, les collèges des bourgmestre et échevins de la commune d'Estaimpuis et de la ville de Mouscron délivrent à la S.A.CORA un permis d'urbanisme.

Le permis délivré par la commune d'Estaimpuis fait l'objet de recours en suspension et en annulation enregistrés sous les n^{os} G/A 163.880/XIII-3784 et G/A 164.134/XIII-3794.

Le permis délivré par la ville de Mouscron fait l'objet de recours en suspension et en annulation enregistrés sous les n^{os} G/A 163.882/XIII-3783 et G/A 164.134/XIII-3794.

9. Le 7 juin 2005, le Comité socio-économique pour la distribution émet un avis favorable sur les deux demandes de la S.A. CORA.

10. Le 19 août 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Estaimpuis octroie à la S.A.CORA l'autorisation socio-économique sollicitée.

Il s'agit de l'acte attaqué dans l'affaire G/A 167.421/XIII-3948.

Le 22 août 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mouscron octroie à la S.A. CORA l'autorisation socio-économique sollicitée.

Il s'agit de l'acte attaqué dans l'affaire G/A 167.430/XIII-3947.

11. Par lettres des 21 et 22 septembre 2005, un recours a été introduit respectivement par l'UNION DES CLASSES MOYENNES DU HAINAUT (UCM) et l'UNION DES ENTREPRENEURS INDEPENDANTS - l'UNIE VAN ZELFSTANDIGE ONDERNEMERS (UNIZO) contre les actes attaqués. La réunion du Comité interministériel pour la Distribution du 26 octobre 2005 a abouti à la prise d'une non-décision;

Considérant que les deux recours portent sur la même implantation commerciale; qu'il y a lieu de les joindre;

Considérant que par requêtes introduites le 24 novembre 2005, la S.A. CORA, bénéficiaire des actes attaqués, demande à pouvoir intervenir dans les procédures en référé; qu'il y a lieu d'accueillir les requêtes en intervention;

Considérant qu'au titre de préjudice grave difficilement réparable que risque, selon eux, de leur causer l'exécution des permis socio-économiques, les demandeurs décrivent le projet que les actes attaqués autorisent; qu'ils font valoir qu'il s'agit d'un hypermarché d'une surface brute de 36.103 m², onze surfaces moyennes d'une même surface brute de 23.476 m², une galerie commerciale de cent boutiques avec une surface brute de 31.270 m² ainsi que des installations de loisirs sur 23.052 m²; qu'ils font valoir, dans un deuxième temps, que les deux premiers demandeurs exploitent une supérette de 250 m² de surface nette à 520 mètres du lieu retenu pour l'implantation commerciale, que leur chiffre d'affaires 2002 était de 144.166 euros pour des charges de 134.136 euros, que la troisième demanderesse vend des pralines et des confiseries sur 50 m² à 780 mètres de cette future implantation commerciale, que son chiffre d'affaires 2001 était de 114.410 euros pour des charges de 107.234 euros, que son revenu imposable s'élève à 6.678 euros, qu'elle a un enfant, qu'elle et son mari ont acquis l'immeuble où le commerce est exploité grâce à un emprunt dont les mensualités courent jusqu'en 2010, que des travaux de rénovation de la partie privée de l'immeuble sont financés par un emprunt qui court jusqu'en 2017, qu'ils ont également contracté un emprunt en vue de l'embellissement du magasin qui doit être remboursé jusqu'en 2010, que les quatrième et cinquième demandeurs vivent d'une boulangerie de 50 m² distante de 600 mètres de

l'implantation commerciale projetée, que ce commerce a généré en 2001 un chiffre d'affaires de 133.354 euros dégageant un bénéfice net d'exploitation de 19.000 euros, que le revenu imposable déclaré du quatrième requérant a été de 6.650 euros et du cinquième, de 7.269 euros, que l'association emploie deux vendeuses, que le cinquième requérant a deux enfants, que l'immeuble de ce dernier a été financé par un emprunt qui sera remboursé en février 2011, que le sixième demandeur exploite une librairie de 282 m² à deux kilomètres de l'implantation commerciale attaquée, qu'il emploie trois personnes et a réalisé en 2001 un bénéfice avant impôt de 31.086 euros; qu'ils soutiennent, en un troisième temps, que le secteur de la grande distribution fonde son succès sur l'attractivité cumulée due à la réunion de différents commerces sous un même toit couvrant la totalité des besoins des ménages, sur un choix très large dans chacune des gammes de produits présentés et sur des prix particulièrement bas; qu'ils en déduisent que des commerçants isolés comme eux sont dans l'impossibilité de faire jeu égal sur un de ces axes, que toutes les activités des commerçants demandeurs seront exercées dans les commerces de l'implantation commerciale projetée, qu'ensemble, ils représentent 700 m² et 582.223 euros face à une implantation commerciale de 50.028 m² pour 247 millions d'euros; qu'ils prétendent que la conséquence en sera une baisse du chiffre d'affaires qui les fera descendre sous le seuil de rentabilité avec un risque de faillite; qu'il ne s'agit pas là, selon eux, d'un argument pour les besoins de la cause mais d'une constatation du Schéma de développement de l'espace régional (SDER) qui indique le déclin des commerces implantés dans les centres à la suite de la localisation de grandes surfaces hors du centre; qu'ils affirment que, s'il est clair que la faillite ne peut être démontrée avec certitude, il existe un risque de préjudice grave; qu'ils observent que, précédemment, le collège des bourgmestre et échevins d'Estaimpuis avait refusé une implantation commerciale pour un COLRUYT en invoquant le risque pour le commerce local alors que le projet était modeste par rapport à l'actuelle implantation commerciale litigieuse; qu'ils soutiennent encore que, pour ce qui concerne les répercussions sur le commerce existant, les constatations du Comité socio-économique pour la Distribution sont générales car émises par rapport à l'ensemble du commerce existant, non seulement sur les communes de Mouscron et d'Estaimpuis, mais aussi dans toute la zone de chalandise visée par l'implantation commerciale et qu'elles doivent être nuancées et adaptées; qu'ils font valoir qu'ils ont leur siège d'exploitation sur les anciennes communes de Dottignies et d'Evregnies, soit précisément où l'implantation du CORA est projetée, que les chalands ne s'arrêteront plus à hauteur de leurs commerces, que ceux venant de Dottignies n'iront même plus chez le sixième demandeur, qu'il en ira de même pour les chalands venant de France, qu'il en résultera une perte de clientèle; qu'ils affirment que leurs commerces sont surexposés à la perte concurrentielle de clientèle et qu'ils ne bénéficieront pas de consommateurs nouveaux, qu'ils exploitent des commerces fragilisés dans la situation économique actuelle; qu'ils se réfèrent à une étude réalisée par

l'Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire (IGEAT) qui situe leurs commerces comme étant sur le déclin ou en situation de turbulence; qu'ils précisent encore que ces commerces ne bénéficient d'aucune protection ou force de frappe due à leur implantation, qu'ils ne bénéficieront pas d'une éventuelle fréquentation de nouveaux consommateurs réservée au centre de Mouscron, qu'ils sont voués à la faillite, que ce risque est également démontré par les comptes d'exploitation et les chiffres, notamment ceux produits par l'UNIZO, que la part de distribution qui revient au commerce indépendant en présence de la grande distribution s'élève à 29 %, qu'en raison de cette diminution, leurs chiffres d'affaires, calculés sur trois comptes d'exploitation, chuteront, que des risques existeront également pendant le chantier, qu'il y aura surcharge de l'infrastructure routière, impact négatif sur le paysage, modification radicale du cadre de vie, augmentation de l'insécurité, qu'il existe un risque de préjudice grave difficilement réparable lié à l'absence de réalisation d'une étude d'incidences complète, qu'une faillite est juridiquement irréversible, que l'implantation du CORA dévaluera leur fonds de commerce, que ne pas pouvoir continuer à exercer une profession est constitutive d'un risque de préjudice grave difficilement réparable d'un point de vue moral, familial et social et que des développements nouveaux par rapport à l'arrêt n° 124.251 du 16 octobre 2003 rejetant la demande de suspension précédente pour absence suffisante de preuve de risque de préjudice grave difficilement réparable, comme cités à la demande de suspension, rendent les appréciations de cet arrêt non transposables et qu'il suffit d'un risque de préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que, pour satisfaire aux dispositions précitées, le requérant doit, dans sa demande de suspension, démontrer 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 poursuivie au principal; que cette règle comporte plusieurs corollaires :

- la charge de la preuve incombe au requérant à qui il appartient d'apporter la preuve suffisante de la gravité et du caractère difficilement réparable du préjudice qu'il allègue;
- la demande de suspension doit contenir les éléments de faits précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner;
- le préjudice allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants;

- le Conseil d'Etat ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la demande, les considérations ajoutées à l'occasion des plaidoiries ou dans des écrits non prévus par la loi ou les règlements de procédure n'ayant, à moins de n'être pas contestées ou d'apparaître comme indiscutablement déterminantes, que valeur de simples renseignements;

Considérant que la simple comparaison des dimensions des implantations commerciales respectives des requérants avec celles du projet qui fait l'objet des permis socio-économiques dont la suspension de l'exécution est demandée ne peut, à elle seule, conduire à la conclusion que, ipso facto et d'évidence, cette exécution risque de causer aux requérants un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant qu'aucune conclusion ne peut être tirée du fait que, par le passé, le projet d'implantation d'un magasin COLRUYT, à un endroit du reste imprécis, ait été refusé; qu'en effet, un tel type de magasin, offrant principalement des denrées alimentaires, à zone de chalandise limitée et à attractivité réduite, ne peut être comparé avec le projet litigieux;

Considérant que, s'il est bien évidemment compréhensible que la perspective du projet soit la source d'une crainte ressentie par les requérants quant à leurs perspectives professionnelles, une telle crainte ne peut, elle-même, être considérée par elle-même comme la démonstration d'un risque de préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que la perception du changement que redoutent les requérants a fait l'objet d'une appréciation nuancée du Comité socio-économique pour la Distribution, en raison de l'attractivité même du centre commercial en projet; qu'en effet, l'avis favorable émis par ce comité le 7 juin 2005 en ce qui concerne les deux demandes est motivé notamment comme suit :

" 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^{ème} rue à 6040 Jumet vise l'implantation d'un centre commercial et de loisirs en bordure de la RN 511, de la RN 512 et l'A17 à 7711 Mouscron (Dottignies) et 7730 Estaimpuis (Saint-Léger et Evreghies). La surface bâtie brute totale serait de 113.901 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'Evreghies.

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, Roeselaere 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.

Estaimpuis compte quelques 9.500 habitants et est composée de sept anciennes communes fusionnées à caractère essentiellement rural (dont la population varie de quelques 550 à quelques 2.500 habitants).

L'équipement commercial d'Estaimpuis répond typiquement aux caractéristiques d'un équipement commercial de communes rurales, dont l'attractivité est essentiellement limitée aux territoires desdites communes.

Au même titre que Mouscron, Estaimpuis fait partie de la conurbation dont question ci-avant.

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 cinéma 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 RN 511, 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 tournaïsiennne ou courtaïsiennne et vers la populeuse zone de la région lilloise est donc relativement aisé et ce, d'autant plus depuis l'ouverture réalisée début octobre 2004 du raccordement entre la RN511 (côte belge) et la départementale française y attachée (achèvement du rond-point dit du « Pont-Tunnel»).

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 appartiennent les communes d'implantation. 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 les communes d'implantation 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 socioéconomiques. 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 les communes d'implantation se situent au nord-est d'une région comprenant une concentration importante de population.

b) Equilibre entre le centre et la périphérie

Situé à quelque 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 Menin,...) 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 cœurs 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 (SDER).

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.

La commune d'Estaimpuis, composée de sept entités à caractère rural, et totalisant moins de 10.000 habitants, ne connaît pas de véritable centre-ville mais uniquement plusieurs noyaux un peu plus urbanisés, au centre des anciennes communes fusionnées.

Le complexe projeté, situé à cheval sur les deux communes, l'est à l'extrémité Nord du territoire communal d'Estaimpuis, sur les anciennes communes de Saint-Léger et d'Evregnies.

Les considérations énoncées pour Mouscron en termes d'évasion commerciale vers le projet, sont également à craindre pour Estaimpuis. Les considérations énoncées pour Mouscron en termes d'effets bénéfiques potentiels sont également valables pour Estaimpuis.

(...)

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^{ème} rue à 6040 Jumet vise l'implantation d'un centre commercial et de loisirs en bordure de la RN 511, de la RN 512 et l'A17 à 7711 Mouscron (Dottignies) et 7730 Estaimpuis (Saint-Léger et Evregnies). La surface bâtie brute serait de 113.901 m² et la surface commerciale nette serait de 50.028 m².

Le demandeur annonce un chiffre d'affaires pour 2007 pour la totalité du complexe commercial, de 234,3 millions d'euros; deux ans plus tard de 258 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. En ce qui concerne Estaimpuis, cette considération peut également valoir mutadis mutandis, même si pour cette commune il ne peut être question de centre-ville et étant entendu que les répercussions sur le commerce existant, vu la typologie de celui-ci, seront particulièrement faibles. Ayant un champ d'attraction élevé, le projet pourrait faire venir des consommateurs nouveaux qui fréquenteront le centre de Mouscron et celui des différentes communes composant l'entité d'Estaimpuis.

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 Menin, 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. Du fait de sa typologie particulière déjà évoquée, cette possible modification d'équilibre ne risque pas de concerner la commune d'Estaimpuis.

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

c) Répercussion du projet sur le centre-ville lorsque le projet s'y trouve implanté

Le comité socio-économique constate que le projet n'est pas situé dans le centre-ville de l'une des deux communes d'implantation, de sorte que le présent critère n'est pas applicable en l'espèce.

(...)"

Considérant que la décision du collège des bourgmestre et échevins de Mouscron précise que "le collège échevinal fait siennes l'argumentation et la conclusion

du Comité socio-économique" tout en y apportant des réserves et considérations propres; que la partie adverse en cette cause, au titre de l'examen de "l'équilibre entre le centre et la périphérie", s'est exprimée dans les termes suivants :

- "
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 $\pm 350.000 \text{ m}^2$ (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 cœur 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";

Considérant que les requérants n'apportent, au titre de leur argumentation relative au risque de préjudice grave difficilement réparable, aucun élément de nature à mettre en doute les appréciations nuancées qui viennent d'être relevées et qui, tout en mettant en évidence les changements inéluctables dus au projet, envisagent également les conséquences positives dont les commerces de proximité, tels ceux des requérants, pourraient tirer profit;

Considérant que, certes, ils s'appuient sur une étude faite par une association d'entrepreneurs indépendants, l'étude UNIZO, qui est, en réalité, le texte d'un recours déposé le 17 avril 2003 par cette association contre la première autorisation socio-économique délivrée à la partie intervenante; que, cependant, d'une part, l'argumentaire ne contient aucun élément actualisé depuis et, d'autre part, il examine l'impact de l'implantation commerciale attaquée pour les seuls arrondissements belges de la zone de chalandises tout en appelant les observations suivantes :

- à supposer les données de superficies exactes, les montants des chiffres d'affaires y réalisés reposent sur des affirmations unilatérales. Pourquoi, en effet, 6.200 euros/m² et 2.600 euros/m², respectivement dans les super- et hypermarchés et les chaînes de magasins?;

- pour ce qui concerne l'offre totale, la supposition que la moitié de l'offre est réalisée par les "grandes surfaces" et l'autre moitié par les commerces indépendants ne repose sur aucun élément objectif extérieur à l'argumentation;

Considérant que les demandeurs se fondent sur le passage suivant de cette "étude" :

- " si on partait du principe que l'offre et la demande sont en équilibre et qu'il existe un chiffre d'affaires moyen s'élevant à 4.957,87 euros/m² pour les chaînes de distribution, on obtiendrait dès lors un rendement de 1.770,46 millions d'euros, ce qui impliquerait une consommation d'à peine 29% auprès des commerçants indépendants";

Que l'utilisation que font les demandeurs de cet argument n'est pas pertinente; qu'en effet, ou il signifie qu'au moment où ce rapport fut établi, dans la zone belge, le commerce indépendant réalisait 29% du chiffre d'affaires et on n'aperçoit pas en quoi l'implantation commerciale querellée viendrait modifier ce rapport, ou alors il indique que là où s'implante une grande surface, le chiffre d'affaires des commerçants indépendants chute de 71%; qu'une pareille conclusion ne peut cependant être tirée dans la mesure où notamment dans la zone belge existent déjà de nombreuses grandes surfaces et qu'il ne s'agit aucunement d'une zone où seuls les commerces indépendants vendent aux consommateurs;

Considérant que la partie intervenante expose, dans sa demande d'autorisation socio-économique, espérer, pour la totalité de la surface commerciale et la zone de chalandise envisagée, c'est-à-dire, belge et française, un chiffre d'affaires de 258 millions d'euros; qu'à supposer que l'implantation commerciale attaquée n'attire que des clients belges -quod non-, ce chiffre d'affaires ne représente toujours que 10% de celui pris en compte par l'UNIZO dans le calcul du chiffre d'affaires réalisable; que toujours à supposer que ce chiffre d'affaires escompté ne se fasse qu'au détriment du commerce indépendant -quod non-, il n'affecterait les 1.770 millions d'euros réalisés que pour 14% et non pour 71%; qu'une diminution de cette importance n'est pas constitutive d'un risque de préjudice grave difficilement réparable; qu'il suit de ces éléments que cette "étude" n'est pas pertinente pour l'examen du risque de préjudice grave difficilement réparable;

Considérant qu'à propos de l'étude IGEAT invoquée par les demandeurs, il y a lieu de constater que cette étude ne porte pas à proprement parler sur l'impact de l'autorisation d'une implantation commerciale sur le commerce de détail; que s'il est question de l'implantation litigieuse, elle n'est mentionnée que pour indiquer l'augmentation de la concurrence qui s'ensuivrait, spécialement d'ailleurs sur le

commerce de Courtrai, et après avoir relevé que sa mauvaise santé s'explique par la concurrence française et interne; que, si les synthèses de l'étude indiquent que le commerce de détail est en rétractation et en concentration, elles n'établissent nullement que ce serait essentiellement dû aux seuls complexes commerciaux de grande taille, les conclusions relevant que deux centres-villes sont en croissance tout en possédant un "shopping-center" central; que, de plus, l'analyse des facteurs effectuée à l'occasion de cette étude montre que les différences de santé entre les centres-villes des différentes régions urbaines s'expliquent d'abord par l'évolution à long terme du revenu total disponible et que le second facteur à retenir est celui de la pression des "shopping-centers" isolés, y compris les galeries CORA; qu'en guise de conclusion, l'étude IGEAT relève que le commerce de détail est une activité induite, qui s'adapte à l'évolution de l'environnement et que, dans un contexte d'emploi globalement stable, le commerce régresse là où le pouvoir d'achat diminue et progresse dans le cas contraire tout en notant que, localement, la concurrence d'équipements commerciaux modernes peut accroître les difficultés du commerce traditionnel; que la conclusion de cette étude paraît s'appliquer à la situation des demandeurs dont les bénéfices diminuent d'année en année alors que l'implantation commerciale attaquée n'a pas encore commencé ses activités; qu'il s'en déduit, une nouvelle fois, que si l'implantation projetée est de nature à influencer les chiffres d'affaires des demandeurs, leur situation future n'est pas directement due aux actes attaqués; que cette conclusion ne fait que corroborer l'avis du Comité socio-économique pour la Distribution;

Considérant, quant à la situation particulière des demandeurs, que, s'agissant des deux premiers, les époux VANTOMME, il apparaît des constatations effectuées à la demande des parties adverses que ceux-ci ont liquidé leur affaire et que l'établissement est actuellement fermé en telle sorte qu'ils ne pourraient souffrir de l'octroi d'une autorisation socio-économique à la partie intervenante; que s'il fallait considérer que la fermeture n'est que temporaire, comme ils le soutiennent, le risque de préjudice grave difficilement réparable dépendrait alors, non tant des actes attaqués, mais de la volonté de ces demandeurs de reprendre l'activité; que dans ce cas, il y a lieu de relever que les chiffres avancés dans la demande de suspension ne concernent, au mieux, que les années 2000 à 2002 et annoncent des diminutions de bénéfice brut sans que le montant de la réduction de ce bénéfice soit établi de manière indiscutable ou suffisamment certaine, comme cela vient d'être examiné; que, de plus, comme l'indiquent les parties adverses et intervenante, alors que l'implantation commerciale litigieuse n'a pas encore ouvert ses portes, la situation économique de ces commerçants connaît déjà une forte diminution; que le risque de préjudice grave difficilement réparable est dès lors plutôt imputable à la situation générale économique qu'à l'implantation commerciale projetée; que la même constatation vaut à l'égard de la deuxième demanderesse, Marie-

Claude DECONNINCK, qui n'avance des chiffres que pour 2000 à 2002 et dont le bénéfice imposable passe d'un peu plus de 7.000 euros à un peu moins de 1.500 euros en deux ans, alors que l'implantation commerciale n'est pas encore ouverte; que, s'agissant des quatrième et cinquième demandeurs, Philippe et Stéphane DELBERGHE, la même constatation vaut, mutadis mutandis; que les données fournies ne portent que sur les années 1999 à 2001, intègrent une perte de bénéfice importante mais non mieux étayée, comme cela vient d'être examiné, et indiquent une forte dégradation de la situation du commerce exploité alors que l'implantation commerciale autorisée n'a pas encore commencé à fonctionner; que, si le sixième demandeur, Emmanuel KHERKHOVE, ne semble pas connaître une situation précaire, la diminution annoncée du chiffre d'affaires ne repose sur d'autres éléments que les perspectives UNIZO examinées ci-dessus et dont la pertinence n'est pas établie;

Considérant que les autres risques de préjudice vantés sont étrangers à ceux imputés à l'acte attaqué et ne peuvent être pris en compte;

Considérant qu'il apparaît de ces éléments que le risque de préjudice grave difficilement réparable n'est pas établi;

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 de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les affaires inscrites sous les n^{os} A.167.421/XIII-3948 et A.167.430/XIII-3947 sont jointes.

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 requérants.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le trente mars deux mille six par :

M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle}	WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.