

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 160.468 du 23 juin 2006

A.167.025/V-1711

A.167.026/V-1710

En cause :

1. la Ville de Courtrai,

2. la société anonyme OPTIQUE MOREL,

ayant toutes deux élu domicile chez
Mes Dirk VAN HEUVEN
et Steve RONSE, avocats,
President Kennedypark 8b
8500 Courtrai,

contre :

A.167.025/V-1711

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
Mes Patrick HOFSTRÖSSLER et
Barteld SCHUTYSER, avocats,
rue de la Bonté 5-7
1000 Bruxelles,

A.167.026/V-1710

1. la Ville de Mouscron,

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
Mes Patrick HOFSTRÖSSLER et
Barteld SCHUTYSER, avocats,
rue de la Bonté 5-7
1000 Bruxelles,

Partie intervenante (dans les deux affaires):

la société anonyme CORA,

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

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

Vu la demande introduite le 19 octobre 2005 par la ville de Courtrai et la société anonyme OPTIQUE MOREL, 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 (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 7 juin 2005 (A.167.025/V-1711);

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

Vu la requête introduite le 17 novembre 2005 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 19 octobre 2005 par la ville de Courtrai et la société anonyme OPTIQUE MOREL, 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 (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 7 juin 2005 (A.167.026/V-1710);

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

Vu la requête introduite le 17 novembre 2005 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. E. THIBAUT, auditeur au Conseil d'Etat,

Vu les ordonnances du 5 avril 2006 fixant les affaires à l'audience du 9 mai 2006 à 9.30 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me S. RONSE, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me V. LAMAYE, loco Mes D. LAGASSE et E. VAN DAELE, avocat comparaissant pour les premières parties adverses, Me A. BAEYENS, loco Me P. HOFSTRÖSSLER, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse et Me T. VANDENPUT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. E. 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 les requêtes introduites le 17 novembre 2005, 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 en intervention;

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 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.

4. 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".

5. 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.

Diverses demandes de suspension de l'exécution de ces deux autorisations d'implantation commerciale, notamment introduites par les présentes demanderesses, ont

été rejetées par les arrêts n° 124.251 du 16 octobre 2003 et n° 135.915 du 12 octobre 2004.

6. A la suite de l'annulation des permis d'urbanisme par l'arrêt n° 135.251 du 22 septembre 2004, la commune d'Estaimpuis et la ville de Mouscron retirent, par deux décisions prises les 24 et 27 décembre 2004, les autorisations socio-économiques d'implantation délivrées le 10 mars 2003. Il est dès lors constaté qu'il n'y a plus lieu à statuer sur les recours en annulation par les arrêts n° 143.696 du 26 avril 2005, n° 145.817 du 10 juin 2005 et n° 145.818 du 10 juin 2005.

7. 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, pour le même site de "Quevaucamps" et ce, pour une surface totale commerciale 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. La S.A. CORA annexe à cette demande deux accusés de réception de demandes de permis d'urbanisme introduites auprès de la commune d'Estaimpuis et de la ville de Mouscron en février 2002.

8. Le 25 février 2005, la ville de Mouscron et la commune d'Estaimpuis transmettent au comité socio-économique pour la distribution la demande d'autorisation socio-économique de la S.A. CORA.

9. Le 1^{er} mars 2005, le Service public fédéral Economie, PME, Classes moyennes et Energie demande à la S.A. CORA de lui préciser si un "permis de bâtir" a été demandé et, dans l'affirmative, de lui transmettre une attestation de la commune le déclarant complet ainsi qu'une copie de cette demande et des plans.

10. 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 nouveau permis d'urbanisme.

Le permis d'urbanisme délivré par la commune d'Estaimpuis fait l'objet de recours en suspension et en annulation enregistrés sous les n°s A. 163.880/ XIII-3784 et A. 164.134/XIII- 3794.

Le permis d'urbanisme délivré par la ville de Mouscron fait l'objet de recours en suspension et en annulation enregistrés sous les n°s A. 163.882/ XIII-3783 et A. 164.134/XIII- 3794.

Ces divers recours ont été examinés lors de l'audience de la XIIIème chambre du 17 février 2006, sur la base du rapport de l'auditeur chargé de l'instruction des affaires et concluant à l'annulation des permis d'urbanisme.

11. Le 17 mai 2005, le Service public fédéral Economie, PME, Classes moyennes et Energie déclare complet le dossier de demande d'autorisation socio-économique.

12. Le 7 juin 2005, le comité socio-économique pour la distribution émet un avis favorable sur les deux demandes d'implantation commerciale introduites par la S.A. CORA. En substance, cet avis est motivé 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, 4ème 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 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'Evregnies.

Mouscron compte quelque 52.500 habitants. Il s'agit d'une petite ville bien équipée qui exerce une fonction supralocale sur un hinterland relativement restreint (Dottignies, Herseaux, Luigne 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 quelque 9.500 habitants et est composée de sept anciennes communes fusionnées à caractère essentiellement rural (dont la population varie de quelque 550 à quelque 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 courtoisienne 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 RN 511 (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 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 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 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: Wattreloos, 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: +/- **266.900 hab.**

France: Tourcoing, Halluin, Bondues, Roubaix, Marcq-en-Baroeul, Marquette-Lez-Lille, Wambrechies, Hem, Villeneuve d'Ascq, Baisieux, Lesquin, Lezennes, Vendeville: +/- **426.920 hab.**

Total zone 2 : +/- 693.900 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, Faches, Lille, Lambersart, Lomme, Frelinghien, Armentières, Cysoing, Seclin, Templeuve, Nieppe, Houplines: +/- **553.170 hab.**

Total zone 3: +/- 895.870 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 T.V.A. 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 T.V.A. 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/ 1000 habitants (super et hypermarchés), l'agglomération Lille-Tourcoing-Roubaix compte 280 m²/ 1000 habitants, ce qui correspond à la moyenne nationale française.

L'offre alimentaire sur la commune d'Estaimpuis est limitée à quelques commerces de proximité et de petite taille et ne comporte aucun supermarché ni aucun hypermarché.

L'offre alimentaire en supermarchés et hypermarchés sur la commune de Mouscron présente déjà un ratio m²/ 1000 habitants relativement important (432 m²/ 1000 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 sera accessible par le transport privé motorisé et en particulier, la voiture, mais les permis d'urbanisme délivrés au demandeur démontrent toutefois qu'il a également veillé à l'accessibilité du site aux piétons, cyclistes et aux transports en commun (bus). Un ensemble de voies routières proches en facilite l'accès. Bordé à l'est par l'autoroute A 17 reliant Bruges à Tournai, au nord et au sud par les RN 512 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 offrirait 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 figurants dans le dossier.

	Temps plein	Temps partiel
CORA	240	180
GO SPORT	20	14
ZARA	22	17
WE	16	11
MEXX	22	14

ESPRIT	22	14
H&M	23	17
TEXANEL OU TIFFANYS	11	9
LA GRANDE RECRE	18	8
VANDEN BORRE	29	6
SUPERBOIS	15	8
TOURNESOL	47	12
GALERIE COMMERCIALE	500	320
TOTAL	985	630

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.

En ce qui concerne Estaimpuis, le caractère de proximité de son commerce devrait le préserver en termes d'emploi.

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, 4ème 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.

V - CONCLUSIONS

Compte tenu de l'analyse du dossier au regard des critères prévus à l'A.R. 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, 4ème rue à 6040 Jumet visant l'implantation d'un centre commercial et de loisirs en bordure de la RN 511, de la RN 512 et de l'A17 à 7711 Mouscron

(Dottignies) et 7730 Estaimpuis (Saint-Léger et Evregnies). La surface bâtie brute totale serait de 113.901 m² et la surface commerciale nette totale de 50.028 m². La fiche technique fait partie intégrante du présent avis".

Cet avis favorable du comité socio-économique pour la distribution constitue le second acte visé dans chacune des demandes de suspension.

13. Le 8 juin 2005, le Service public fédéral Economie, PME, Classes moyennes et Energie transmet l'avis favorable du comité socio-économique pour la distribution au président de la commission provinciale pour la distribution. Le 16 juin 2005, un nouvel envoi corrigé est effectué à la même autorité. La commission provinciale n'a pas émis d'avis dans le délai imparti à cet effet.

14. Le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Estaimpuis et le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mouscron accordent à la S.A. CORA, respectivement les 19 et 22 août 2005, les autorisations socio-économique sollicitées. 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, qui reproduit intégralement l'avis du comité socio-économique pour la distribution, est en substance motivée comme suit :

" 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 Ieper, 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.

b/ Équilibre 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 $\pm 350.000 \text{ m}^2$ (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.

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 bénéfique 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).

Cette accessibilité a encore été renforcée, pour la clientèle française, par l'ouverture, en 2004, du rond-point des Bâtisseurs (ou rond-point du «Pont Tunnel»).

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, Châtelain, 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'œuvre.

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 932 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/ Équilibre 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.

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

Le Collège échevinal prend acte des considérations du comité socio-économique pour la distribution selon lesquelles «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» et ne peut que faire sien cet avis.

A l'unanimité des voix,

DECIDE:

Article 1er: d'accorder à la SA CORA, zoning industriel, 4ème 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:

Enseigne: CORA (surface brute: 36.103 m ² (rez 31.868 m ² / et. 4.235 m ²))	
Alimentation générale (épicerie, liquides)	2.888 m ²
Alimentation spécialisée (boucherie, charcuterie, ...)	2.997 m ²
Textiles (hommes, dames et enfants)	2.832 m ²
Ménage, librairie, loisirs, jardin, jouets, Electro, son, photo	3.992 m ²
Caisses et dégagement	1.625 m ² 1. 1 66 m ²
TOTAL	15.500 m²

Galerie commerciale composée de 100 boutiques (surface brute: 31.270 m ²) : en cours de commercialisation. Les assortiments se répartiront comme suit	
Alimentation	237 m ²
Equipement de la maison	1.955 m ²
Equipement de la personne	9.040 m ²
Hygiène-beauté	1.51 2 m ²
Loisirs-culture	1. 1 23 m ²
TOTAL	13.867 m²

N.B. : le demandeur a également inclus, dans la surface nette (de cette galerie), la zone destinée « aux services » : cette zone représente 1.698 m². Par conséquent, le demandeur arrive à un total de 15.565 m² (13.867 m² + 1.698 m²) pour la surface nette de la galerie en question.

Enseigne: Go sport (surface brute: 1.617 m ²)	
Matériel	600 m ²
Vêtements de sport	480 m ²
Chaussures de sport	250 m ²
Caisses et dégagement	1 20 m ²
TOTAL	1.450 m²

Enseigne: ZARA (surface brute: 1.538 m ²)	
Vêtements dames	550 m ²
Vêtements hommes	480 m ²
Vêtements enfants	250 m ²
Caisses et dégagement	100 m ²
TOTAL	1.380 m²

Enseigne: WE (surface brute: 897 m ²)	
Textiles dames	300 m ²
Textiles hommes	250 m ²
Textiles enfants	200 m ²
Caisses et dégagement	50 m ²
TOTAL	800 m²

Enseigne MEXX (surface brute: 1.108 m ²)	
Vêtements dames	300 m ²
Vêtements hommes	400 m ²
Lingerie	200 m ²
Caisses et dégagement	100 m ²
TOTAL	1.000 m²

Enseigne: ESPRIT (surface brute: 1.323 m ²)	
Vêtements dames	440 m ²
Vêtements hommes	440 m ²
Vêtements enfants	230 m ²
Caisses et dégagement	80 m ²
TOTAL	1. 190 m²

Enseigne: H&M (HENNES & MAURITZ) (surface brute: 1.642 m ²)	
Vêtements dames	550 m ²
Vêtements hommes	400 m ²
Vêtements enfants	400 m ²
Caisses et dégagement	83 m ²
TOTAL	1.433 m²

Enseigne: TEXANEL ou TIFFANY'S (surface brute: 900 m ²)	
Ensemble de vêtements de mode	750 m ²
harmonieusement répartis sur toute la	
surface de vente	
Caisses et dégagement	50 m ²
TOTAL	800 m²

Enseigne: LA GRANDE RECRE (surface brute: 1.323 m ²)	
Jeux et jouets	1.015 m ²
Fête	30 m ²
Jeux vidéo	70 m ²
Caisses et dégagement	65 m ²
TOTAL	1. 180 m²

Enseigne: VANDEN BORRE (surface brute: 1.391 m ²)	
Electroménager blanc	390 m ²
Electroménager brun	370 m ²
Multimédia	120 m ²
Encastrable	190 m ²
Caisses et dégagement	60 m ²
TOTAL	1.130 m²

Enseigne: BRICO (surface brute: 2.173 m²)	
Bois, panneaux, décoration	400 m²
Outillage	180 m²
Electricité, luminaires	150 m²
Sanitaire	110 m²
Matériaux de construction	100 m²
Quincaillerie	200 m²
Peinture et accessoires	200 m²
Jardinage	350 m²
Habillement hobby & travail	150 m²
Articles saisonniers	100 m²
Caisses et dégagement	60 m²
TOTAL	2.000 m²

Enseigne: TOURNESOL (surface brute: 9.564 m²)	
Jardin	3.725 m²
Fleurs	410 m²
Décoration	1.465 m²
Cadeaux	170 m²
Animalerie	580 m²
Caisses et dégagement	250 m²
TOTAL	6.600 m²
Ce magasin possédera une surface de vente non couverte de 1.800 m²	

TOTALITE DES SURFACES NETTES DU COMPLEXE : 50.028 m²

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 trois 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 des bourgmestre et échevins ne précise pas qu'il s'en trouve conforté dans sa politique de redynamisation du centre de la commune; quant à l'équilibre entre le centre et la périphérie (critère 4, point b/), le collège des bourgmestre et échevins estime que le projet jouera, du fait de son gabarit et de la nature des assortiments proposés, un rôle moteur pour la commune.

15. Le 23 août 2005, la ville de Mouscron et la commune d'Estaimpuis envoient leur délibération des 19 et 22 août 2005 à la S.A. CORA, à la commission nationale pour la distribution ainsi qu'à la commission provinciale pour la distribution du Hainaut.

16. Par lettres des 21 et 22 septembre 2005, 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 Zelstandige Ondernemers. La réunion du comité interministériel pour la distribution du 26 octobre 2005 n'a pas débouché sur une décision; aucune décision n'a en conséquence 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 diverses exceptions soulevées par les parties adverses et intervenante ne doivent pas être examinées dès le stade de l'examen des demandes de suspension, dès lors qu'il serait 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 partie demanderesse en suspension expose qu'il faut d'abord se référer à ce qu'elle a écrit à propos de l'intérêt au recours et aux diverses notes d'orientation qu'elle a produites à cet égard quant à la politique suivie par la ville, qu'elle mène une politique concrète et spécifique pour la revalorisation de son centre-ville, qu'un projet tel que celui permis par les actes attaqués, à quelques kilomètres de son territoire, aura un impact négatif immédiat sur sa politique de renforcement de la fonction socio-économique de son centre-ville, que l'avis du comité socio-économique pour la distribution fait apparaître l'effet de l'implantation commerciale projetée en ayant égard à la situation de son centre-ville actuellement en perte de vitesse, que cette implantation commerciale contrecarre sa politique de revalorisation de l'appareil commercial du centre-ville, que cela sera immédiatement ressenti en raison de la courte distance entre le projet et la ville et de l'énorme publicité qui peut être attendue, que, même si le projet d'implantation commerciale devait être arrêté dans quelques années, ses conséquences n'en seront pas moins irréversibles, qu'il aura eu une répercussion négative sur le rayonnement commercial de son centre-ville, que les investisseurs du projet CORA n'investiront en effet plus dans son centre-ville, que le fait pour une ville de perdre son caractère d'attraction commerciale tant dans le chef des commerçants que dans celui des consommateurs présente un caractère structurel, qu'une image devenue non attrayante ne se restaure en effet que très difficilement, que le risque de préjudice grave difficilement réparable allégué doit également être apprécié en tenant compte du fait que les actes attaqués autorisent un des plus grands centres commerciaux d'Europe et qu'il ne peut être fait abstraction de cette circonstance;

Considérant que la seconde partie demanderesse en suspension met l'accent sur les répercussions socio-économiques du méga-projet CORA sur son commerce, que ce commerce est implanté à à peine 500 mètres du lieu du projet, que ce projet sera un des plus grands d'Europe, que les magasins qui s'y installeront pourront proposer des produits concurrents des siens à des prix qu'elle ne pourra elle-même proposer car ces magasins appartiennent le plus souvent à des chaînes, qu'une diminution même inférieure

à 20% de son chiffre d'affaires conduira à des conséquences irréparables dans son chef et même très probablement à la faillite, qu'une analyse de ses comptes annuels les plus récents montre en effet qu'une diminution de 16,21% de son chiffre d'affaires entraînera un résultat négatif dans l'activité du commerce, que CORA indique que l'impact de ce projet sera de 53 millions d'euros sur l'aire wallonne et de 14 millions sur l'aire flamande, que le comité socio-économique pour la distribution est d'avis qu'un sérieux impact sur l'appareil commercial existant est à attendre, que l'exploitation du magasin constitue sa seule source de revenus et qu'une éventuelle annulation par le Conseil d'Etat ne lui fournira jamais une réparation suffisante puisque les conséquences économiques et financières seront irréversibles;

Considérant que les premières parties adverses dans chacune des affaires rappellent que le Conseil d'Etat a déjà considéré, dans l'arrêt n° 135.915 du 12 octobre 2004, que les conditions de risque de préjudice grave difficilement réparable et de moyens sérieux sont indépendantes; que, s'agissant du risque de préjudice invoqué par la première demanderesse en suspension, elles soutiennent que le simple renvoi par celle-ci à son intérêt ne suffit pas à établir un risque de préjudice grave difficilement réparable, que, hormis certains documents à la pertinence contestée, la demanderesse ne produit aucune pièce probante et n'établit ni la nature matérielle ou morale ni l'étendue du prétendu risque de préjudice grave difficilement réparable encouru, qu'elle énonce un certain nombre de suppositions et fait des affirmations unilatérales non étayées, que rien dans les documents produits ne concerne l'apparition d'un préjudice propre, sa nature, son importance et sa relation causale nécessaire avec les décisions attaquées, qu'un risque de préjudice grave difficilement réparable par répercussion de celui subi par les commerçants du centre-ville n'existe pas non plus, que le centre-ville de Courtrai est en effet déjà en déclin depuis de nombreuses années et que la perte de réputation commerciale de ce centre-ville est actuelle en telle sorte que la relation causale n'est pas établie, que cette première demanderesse constate elle-même qu'elle doit subir les conséquences des implantations commerciales installées dans la région, que ce soit sur son territoire ou dans le nord de la France, que les études produites montrent un déficit des flux commerciaux en défaveur de la région Courtrai-Mouscron-Tournai et que le déficit belge ne sera pas combattu en renonçant à concurrencer les hypermarchés français, que la demanderesse ne fait par ailleurs qu'une lecture très partielle de l'avis du comité socio-économique pour la distribution qui contient également des éléments positifs et qu'elle n'établit pas en quoi la réalisation du projet d'implantation commerciale mettrait en péril son propre projet politique de redynamisation de son centre urbain qui pourrait, au contraire, en ressentir les effets positifs, que la demanderesse, qui a plusieurs implantations commerciales sur son territoire, ne dispose toujours pas d'une étude des

flux commerciaux entre le centre et la périphérie alors qu'elle soutient que l'implantation commerciale projetée aura une influence négative sur le commerce local, qu'elle ne dispose pas davantage d'une étude sérieuse quant aux flux commerciaux avec le nord de la France, et que l'arrêt n°135.915, précité, n'a enfin aucunement retenu le risque de préjudice grave difficilement réparable allégué par cette même demanderesse lors d'une précédente demande de suspension, alors que celle-ci avait fait valoir une argumentation similaire, si pas identique, à celle présentement développée; que, s'agissant cette fois de la seconde partie demanderesse en suspension, les premières parties adverses relèvent que l'exposé du risque de préjudice grave difficilement réparable contenu dans les demandes de suspension se limite à l'invocation de circonstances qui pourraient entraîner un risque d'importantes conséquences économiques et financières sans préciser quelles sont ces circonstances et sans démontrer l'existence d'un risque de faillite, que la seule pièce censée apporter cette démonstration ne contient que les derniers comptes annuels de la société sans aucune explication, qu'aucune explication n'est non plus fournie quant au postulat de départ fondé sur la perte de 16,21 % du chiffre d'affaires à la suite de la création du centre commercial, que ce postulat ne repose sur aucune donnée objective et n'apporte aucune précision ni quant à l'évolution du chiffre d'affaires de la société au cours des dernières années ni quant à la corrélation de cette baisse prétendue du chiffre d'affaires avec l'implantation du projet CORA et, que l'arrêt n° 135.915, précité, n'a par ailleurs déjà pas retenu le risque de préjudice grave difficilement réparable allégué par la seconde demanderesse à l'appui de sa première demande de suspension et fondé sur une argumentation similaire;

Considérant que la seconde partie adverse dans chacune des affaires, après avoir rappelé que le risque de préjudice grave difficilement réparable doit être jugé in concreto, relève, en ce qui concerne la première partie demanderesse en suspension, que le Conseil d'Etat, dans son arrêt n° 85.032 du 2 février 2000, a considéré que la circonstance qu'une autorité publique tienne beaucoup à un projet et y consacre beaucoup d'argent et d'énergie ne suffit pas pour que l'acte qui en compromet la réalisation soit considéré comme la cause d'un risque de préjudice grave difficilement réparable, qu'il y a lieu d'apprécier objectivement la gravité du préjudice au regard du degré de gravité et d'"irréparabilité", que la première partie demanderesse en suspension reste à cet égard en défaut d'établir de manière concrète qu'elle subit un risque de préjudice grave difficilement réparable dû aux actes attaqués, que le raisonnement qu'elle tient est en effet tellement général qu'il peut s'appliquer à toute ville située dans une zone de chalandise d'une implantation commerciale, que la ville demanderesse n'est pas limitrophe des communes auteurs des actes attaqués mais se situe dans la zone large de chalandise et que le désintérêt présumé des investisseurs à la suite de l'implantation

commerciale CORA n'est pas établi mais, au contraire, purement hypothétique; qu'en ce qui concerne la seconde partie demanderesse en suspension, la seconde partie adverse se réfère à l'arrêt n° 108.300 du 21 juin 2002 et expose que le risque de préjudice grave difficilement réparable ne peut être examiné qu'en ce qui concerne uniquement la première partie demanderesse car les intérêts des deux parties demanderesse sont trop différents, que, quoi qu'il en soit, s'il fallait examiner le risque de préjudice grave difficilement réparable allégué par la seconde partie demanderesse, il y a lieu de constater que celle-ci se fonde sur une hypothèse de concurrence non établie avec d'éventuels opticiens venant s'installer dans la galerie CORA, que la demande n'expose pas en quoi cette concurrence affecterait la rentabilité de son commerce, qu'il a déjà été considéré par le Conseil d'Etat, dans l'arrêt n° 91.598 du 13 décembre 2000, qu'une diminution du chiffre d'affaires d'une pharmacie de 12 % à la suite de l'implantation d'une autre pharmacie, n'entraînait pas de risque de préjudice grave difficilement réparable, que, si le chiffre d'affaires de la seconde partie demanderesse devait diminuer de 16,2%, ce qui n'est pas démontré, il serait toujours supérieur aux frais encourus par celle-ci et entraînerait toujours un bilan légèrement positif ou en équilibre, que l'affirmation de la demanderesse selon laquelle elle ne pourrait par ailleurs pas diminuer ses frais, comme, par exemple, ceux de personnel, si le chiffre d'affaires venait à diminuer, est pour le moins contestable, et qu'il s'ensuit que le risque de préjudice grave difficilement réparable allégué par la seconde demanderesse ne peut non plus être tenu pour établi;

Considérant que la partie intervenante renvoie à l'arrêt n° 135.915 du 12 octobre 2004 et rappelle également que tout demandeur en suspension doit, dans sa requête, démontrer in concreto que l'exécution de la décision contestée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner, pendant l'instance en annulation, des conséquences importantes se révélant irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal; qu'elle considère que le risque de préjudice allégué par la première partie demanderesse en suspension repose tout d'abord sur un postulat hypothétique, voire inexact, à savoir que l'exploitation de l'implantation commerciale se fera au détriment du commerce existant ou projeté dans la région de Courtrai, que cette partie demanderesse se limite à des considérations générales relatives aux politiques qu'elle mène sur son territoire sans cependant établir concrètement l'atteinte grave et difficilement réparable à ses intérêts patrimoniaux ou moraux, qu'aucune démonstration concrète n'est effectuée et que les nouvelles pièces déposées par la première partie demanderesse ne revêtent à cet égard aucun caractère probant, que cette partie s'abstient en effet de démontrer concrètement qu'elle aurait mis en oeuvre son règlement du 8 septembre 2003 en vue de la stimulation de l'activité économique de son centre-ville, qu'il en va de même pour sa convention de collaboration

à un projet dénommé "De winnende stad" du 17 octobre 2005, soit deux jours avant le dépôt de la demande de suspension, qu'elle agit dans un esprit protectionniste contraire aux principes de libre établissement et de libre marché et que l'exécution d'une convention d'emphytéose avec une société anonyme, outre qu'elle concerne un objet social distinct de celui visé par les activités autorisées par les actes attaqués, n'est pas non plus compromise par l'exécution des autorisations socio-économiques; qu'en ce qui concerne le risque de préjudice invoqué par la seconde partie demanderesse en suspension, la partie intervenante considère que cette dernière n'apporte aucun nouvel élément concret de nature à amener à reconnaître l'existence de ce risque de préjudice, que ce risque de préjudice est au contraire hypothétique, voire inexistant, en raison de la "réinternalisation" de la clientèle belge et de la captation de la clientèle française comme de la redynamisation de la région, que le risque de préjudice grave difficilement réparable n'est pas davantage démontré in concreto et de manière crédible, que, sous son aspect pécuniaire, la réparation d'un préjudice est toujours possible, que, contre les premiers permis socio-économiques, elle soutenait courir un risque de diminution de 25% de son chiffre d'affaires, risque maintenant ramené à 16,21%, qu'il s'agit d'affirmations unilatérales, qu'il ne saurait y avoir de diminution de chiffre d'affaires sans diminution des charges, qu'aucun lien causal n'est établi entre le démarrage de l'implantation commerciale et la prétendue diminution du chiffre d'affaires et, qu'au contraire, l'installation de cette implantation commerciale augmentera sans nul doute le passage devant son magasin;

Considérant que la première partie demanderesse en suspension met l'accent à l'audience sur ce que, par rapport à la première procédure de suspension et en comparaison avec d'autres arrêts prononcés dans des circonstances analogues, elle a cette fois concrètement démontré, pièces à l'appui, que la création de l'implantation commerciale CORA mettra inévitablement en péril sa politique de développement de son centre-ville, qu'elle se fonde à cet égard sur cinq éléments concrets, que le comité socio-économique pour la distribution a mis l'accent dans son avis sur l'aspect négatif de l'implantation commerciale pour la ville de Courtrai mais n'a fait valoir aucun élément positif, que les problèmes de développement de son centre-ville qu'elle invoque ne sont pas imaginaires, mais fondés sur des éléments concrets apparus depuis quelques années et qui dénotent une perte de vitalité de ce centre, que les problèmes socio-économiques ne se limitent pas au territoire de la commune où doit être érigée l'implantation et qu'il n'a jamais été soutenu lors des travaux parlementaires de la loi du 29 juin 1975 que l'examen des critères devaient être limités à cette seule commune, qu'il convient de noter à cet égard que, dans le cadre de la nouvelle loi, une procédure de consultation des communes avoisinantes est expressément prévue pour certains projets, et qu'il n'y a

enfin aucune raison de reporter la défense des intérêts de la demanderesse à la lourde procédure en annulation;

Considérant que la seconde partie demanderesse en suspension fait valoir qu'il est plus qu'improbable qu'aucun commerce d'optique ne viendrait s'établir au sein de l'implantation commerciale CORA, que le postulat de départ sur lequel elle fonde son risque de préjudice n'est en conséquence pas hypothétique, que l'affirmation selon laquelle un tel commerce sera à même de pratiquer des prix plus bas en raison de son intégration dans une chaîne de magasins est également vraisemblable et que l'on ne peut lui demander d'attendre encore plus longtemps avant de pouvoir invoquer un tel élément, que la pertinence du risque de préjudice est encore renforcée par la circonstance que son commerce est situé à seulement cinq cents mètres du complexe commercial alors que celui-ci est spécifiquement centré sur le concept de "fun shopping", unique dans la région et qui consiste à attirer les clients et à les faire accomplir l'ensemble de leurs emplettes dans le complexe proprement dit, que l'on ne peut pas non plus raisonnablement exiger de sa part de produire une étude socio-économique permettant d'établir qu'elle court effectivement le risque de tomber en faillite, qu'il y a à ce sujet suffisamment d'éléments concrets dans l'avis du comité socio-économique pour la distribution et qu'elle a établi à suffisance de droit qu'une simple diminution de moins d'un sixième de son chiffre d'affaires brut suffira à la conduire à la faillite, et que ne pas admettre un risque de préjudice grave difficilement réparable dans de telles conditions revient à fermer la porte de la procédure de suspension aux petits commerçants dans le cadre de tels litiges;

Considérant que les parties adverses se réfèrent à l'audience aux écrits de la procédure de même qu'aux arrêts antérieurement prononcés par le Conseil d'Etat dans le cadre des précédentes autorisations d'implantation commerciale et confirment que le risque de préjudice grave difficilement réparable allégué par les parties demandereses est soit illégitime, soit hypothétique et, à tout le moins, non suffisamment établi;

Considérant que la partie intervenante relève que la première partie demanderesse en suspension ne fait valoir aucun nouvel élément pertinent par rapport à ceux déjà examinés par l'arrêt n° 135.915 du 12 octobre 2004 précité, que rien de concret n'est tout d'abord invoqué au sujet de l'impossibilité à laquelle aurait été confrontée la ville d'appliquer son règlement du 8 septembre 2003 et que rien n'établit sous cet angle cet aspect du risque de préjudice grave difficilement réparable allégué; qu'elle considère de même que la référence au projet "De winnende stad" du 17 octobre 2005 est également purement abstraite et que l'on n'aperçoit pas en quoi la participation

de la ville à l'actionnariat d'une société anonyme affecterait, à la suite de la réalisation de l'implantation commerciale CORA, l'objet social de cette société, que le risque de préjudice est également hypothétique du fait que, contrairement à ce que prétend la première partie demanderesse en suspension, le "fun shopping" favorisé par cette implantation commerciale va avoir pour effet de capter la clientèle française et de garder la clientèle belge, et que ceci aura pour conséquence positive de redynamiser la région et d'attirer les visiteurs dans les divers centres-villes;

Considérant qu'en ce qui concerne la seconde partie demanderesse en suspension, la partie intervenante observe qu'il y aura peut-être, à côté de l'implantation CORA et des moyennes surfaces commerciales, l'un ou l'autre magasins d'optique de petite taille, mais qu'il s'agira là d'un impact concurrentiel limité, que de tels petits magasins peuvent par ailleurs déjà maintenant s'installer n'importe où, compte tenu de la nouvelle loi de 2004 sur les implantations commerciales, avec cette conséquence que la réalisation du projet CORA n'a pas en soi d'incidence sur la pérennité du magasin d'optique de la seconde demanderesse, que celle-ci n'apporte par ailleurs aucun élément nouveau et pertinent par rapport à ce qui a déjà été examiné par le Conseil d'Etat lors de la première demande de suspension notamment introduite par cette même partie demanderesse, que le seul élément neuf invoqué est un document reprenant les derniers comptes annuels de la société et dont la demanderesse déduit qu'une diminution de son chiffre d'affaires brut de l'ordre de 16,21 % suffirait à la mener à la faillite, qu'il y a là une contradiction avec ce que la demanderesse avait fait valoir précédemment en 2004, à savoir que ce serait une baisse de son chiffre d'affaires de 25 % qui serait de nature à compromettre la pérennité de l'entreprise et à déstabiliser ses équilibres financiers, que cette estimation d'une perte suffisante de 16,21 % du chiffre d'affaires n'est que le fruit d'une simple évaluation effectuée par la demanderesse sans l'intervention d'aucun expert ni la prise en compte d'une diminution des charges, corrélative à une baisse du chiffre d'affaires, et qu'il n'est enfin même pas établi qu'il y aura effectivement une perte de clientèle, alors qu'au contraire l'attrait énorme du centre CORA devrait amener plus d'affluence dans le voisinage proche du magasin d'optique tenu par la demanderesse;

Considérant que la seconde partie demanderesse rétorque que la partie intervenante reconnaît donc à l'audience qu'il y aura dans son centre commercial des magasins d'optique dont certains ne seront peut-être pas de petite taille et que l'attractivité à l'égard des clients potentiels va jouer en faveur des commerces situés dans l'ensemble de l'implantation commerciale, et non pas à l'égard des commerces avoisinants;

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 requérant 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 incombe au requérant et qu'elle 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 probantes 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 en suspension, qui compte déjà sur son territoire de nombreux centres commerciaux, se limite à formuler des affirmations sans démontrer de manière concrète que les actes attaqués mettront bien en péril son existence ou rendront impossible l'exercice de ses prérogatives légales; que cette partie reste notamment en défaut d'établir in concreto 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 la circonstance que la poursuite de cette politique puisse être, dans une mesure peu significative, affectée à la suite de ce projet ne suffit pas non plus à établir la pertinence du risque de préjudice grave allégué à l'appui des demandes de suspension et le caractère irréversible de la situation de nature à priver d'effet utile un éventuel arrêt d'annulation; que, comme le relèvent les parties adverses et intervenante, l'attractivité de l'implantation commerciale tant sur les centres-

villes directement concernés que sur les centres-villes avoisinants, a fait l'objet d'une appréciation nuancée de la part du comité socio-économique pour la distribution; que la première partie demanderesse en suspension reste également en défaut d'établir in concreto que la réalisation du projet CORA l'empêchera de mener à bien la politique de redéveloppement de son centre-ville qu'elle s'est fixée; qu'ainsi rien n'empêche les autorités de la ville de poursuivre, voire même d'accentuer la politique arrêtée dans le règlement de septembre 2003 et qui tend à favoriser l'activité économique dans le centre-ville par l'octroi, sous certaines conditions, de primes ou de garanties financières en faveur des commerçants, des indépendants, des entrepreneurs ou des prestataires de services qui s'installent dans certains quartiers délimités par le règlement; que la simple référence à une convention de coopération engageant notamment la ville dans un projet - intitulé "Courtrai: la ville gagnante" - de développement multifonctionnel (surfaces commerciales, espaces résidentiels, horeca, parkings, espaces publics et espaces verts) n'établit pas plus la pertinence du risque de préjudice grave difficilement réparable allégué; que la première partie demanderesse en suspension ne fait à nouveau valoir aucun élément concret qui serait de nature à démontrer que ce projet ne pourrait pas être réalisé du seul fait de l'existence de l'implantation commerciale CORA; qu'il en va de même tant de la convention d'emphytéose conclue par la ville le 21 décembre 2004, par laquelle la société concernée s'engage à affecter le bien à l'installation d'un centre de soutien aux entreprises et aux indépendants, que de la participation de représentants de la ville dans le conseil d'administration de cette société; qu'enfin, l'intérêt à l'action et le risque de préjudice grave difficilement réparable sont deux notions légales distinctes; qu'il s'ensuit que l'établissement d'un risque de préjudice grave difficilement réparable ne peut se fonder sur l'existence supposée d'un intérêt légitime à la demande de suspension; que le risque de préjudice grave difficilement réparable ainsi allégué par la première partie demanderesse en suspension n'est en conséquence pas établi in concreto à suffisance de droit et apparaît même, pour partie, hypothétique;

Considérant qu'un préjudice de nature essentiellement 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 la seconde partie demanderesse en suspension dans son existence même, l'expose vraisemblablement à la faillite ou la contraint à cesser de manière définitive une part importante de ses activités;

Considérant que la perception du changement que redoute la seconde partie demanderesse en suspension dans le chef des petits commerces a également fait l'objet d'une appréciation nuancée du comité socio-économique pour la distribution et ce, en raison de l'attractivité même du centre commercial CORA en projet; que, par rapport

à cette appréciation nuancée, la seconde demanderesse ne fonde son risque de préjudice grave difficilement réparable que sur une série de suppositions et d'affirmations insuffisamment étayées; que, s'il peut être considéré que le centre commercial comprendra vraisemblablement l'un ou l'autre magasin d'optique ou de matériel photographique, le cas échéant intégré à une chaîne de distribution, cela ne suffit pas en soi à établir qu'il s'ensuivra automatiquement une pratique des prix à un niveau tel que le chiffre d'affaires de la demanderesse en suspension s'en trouvera nécessairement affecté à un point tel que la faillite sera inéluctable; que le seul document produit par la demanderesse à l'appui de ses affirmations consiste en un relevé des comptes annuels de la société au 9 mai 2005 sur la base desquels la demanderesse, par simple comparaison mathématique entre le chiffre d'affaires brut et les frais engendrés par le commerce, déduit qu'une diminution de son chiffre d'affaires de 16,21 % provoquera un résultat financier négatif et irréversible; que ce simple raisonnement mathématique ne suffit pas à établir ni la corrélation entre la baisse du chiffre d'affaires et l'implantation du projet CORA ni, à supposer même cette corrélation établie, que cette baisse du chiffre d'affaires atteindra nécessairement le pourcentage indiqué; que la demanderesse avait au contraire, lors de sa précédente demande de suspension, produit une attestation d'un expert-comptable faisant cette fois état d'une baisse du chiffre d'affaires de 25 %; que la demanderesse n'a par ailleurs tenu aucun compte de ce qu'une diminution du chiffre d'affaires devait nécessairement impliquer une certaine diminution des charges, notamment par la baisse du nombre d'articles achetés; qu'à la supposer avérée, cette baisse du chiffre d'affaires de 16,21 % n'impliquerait pas encore inéluctablement la faillite de la société mais bien l'absence de bénéfices à défaut pour la demanderesse de prendre des mesures propres à diminuer ses charges; que la demanderesse ne tient enfin aucunement compte de la circonstance que l'attrait du centre commercial CORA devrait également provoquer, comme le relève encore le comité socio-économique pour la distribution dans son avis du 7 juin 2005, une plus grande affluence de consommateurs potentiels dans le voisinage proche du magasin tenu par la demanderesse; que celle-ci ne démontre donc pas in concreto à suffisance de droit le risque de préjudice grave difficilement réparable auquel elle serait exposée 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.167.025/V-1711 et A.167.026/V-1710 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 requérants.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la V^e chambre siégeant en référé, le vingt-trois juin deux mille six, par :

MM.	R. ANDERSEN,	premier président du Conseil d'Etat,
	D. MOONS,	conseiller d'Etat,
	J. JAUMOTTE,	conseiller d'Etat,
Mme	M.-Chr. MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

M.-Chr. MALCORPS.

Le Premier Président du Conseil d'Etat,

R. ANDERSEN.