

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 217.383 du 19 janvier 2012

A. 195.259/XIII-5469

En cause :

1. **la Société anonyme
EQUINOXE IMMO,**
2. **la Société privée à responsabilité limitée
LUPTON,**

ayant toutes deux élu domicile chez
Me Frédéric D'AOUST, avocat,
rue du Monastère 12
1000 Bruxelles,

contre :

l'Etat belge, représenté par
le Ministre pour l'Entreprise et la Simplification,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Paul LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société en commandite par actions
WERELDHAVE BELGIUM,**
ayant élu domicile chez
Mes Francis HAUMONT et
Gaëtan VAN HOOREBEKE, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 20 janvier 2010 par la société anonyme (S.A.) EQUINOXE IMMO et la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) LUPTON qui demandent l'annulation de la décision du Comité interministériel pour la Distribution du 19 octobre 2009 accordant à la société en commandite par actions (S.C.A.) WERELDHAVE BELGIUM une autorisation d'implantation commerciale pour l'extension d'un "shopping center" et un "retail park" de moyennes surfaces à Nivelles, chaussée de Mons;

Vu la requête introduite le 18 mars 2010 par laquelle la S.C.A. WERELDHAVE BELGIUM demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'arrêt n° 213.101 du 9 mai 2011, rouvrant les débats, chargeant le membre de l'auditorat désigné par M. l'Auditeur général de poursuivre l'instruction et réservant les dépens;

Vu le rapport de M. JADOT, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 13 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires des parties adverse et intervenante;

Vu l'ordonnance du 17 octobre 2011, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 15 décembre 2011 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me F. D'AOUST, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me G. VAN HOOREBEKE, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. JADOT, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

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 du recours ont été exposés dans l'arrêt n° 213.101 du 9 mai 2011;

Considérant que l'arrêt précité a constaté que les parties requérantes avaient perdu leur intérêt à la première branche du moyen; qu'il a considéré qu'au vu de l'objet des deuxième et troisième branches du moyen, les éléments invoqués par les parties requérantes pour justifier leur intérêt au recours permettaient d'admettre le maintien de cet intérêt; que l'arrêt a ordonné la réouverture des débats en vue de poursuivre l'instruction de l'affaire;

Considérant que le moyen unique est pris "de la violation de la loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'implantations commerciales, et plus particulièrement de ses articles 3, 6, 7 et 11, de la violation de l'arrêté royal du 22 février 2005 précisant les critères à prendre en considération lors de l'examen de projets d'implantation commerciale et de la composition du dossier socio-économique, et plus particulièrement de ses articles 2, 3, 5, 6 et 7, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et plus particulièrement de ses articles 2 et 3, de l'erreur dans les motifs de l'acte, de la violation du principe selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légaux, justes et pertinents, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation du principe de bonne administration et de l'excès de pouvoir";

Considérant que, dans la deuxième branche du moyen, les parties requérantes dénoncent l'"absence de réponse au recours du comité socio-économique pour la distribution"; que, plus particulièrement, elles font valoir que, dans sa motivation, l'acte attaqué est en défaut de répondre aux passages du recours, introduit auprès du Comité interministériel pour la Distribution, dans lesquels, d'une part, l'attention était attirée sur le fait que la demande d'autorisation litigieuse constituait une seconde demande d'extension du shopping center alors que la première autorisation, accordée en 2007, n'avait toujours pas été mise en œuvre, et dans lesquels, d'autre part, les auteurs du recours critiquaient l'importance de l'augmentation de la surface nette de vente qu'impliquerait la seconde demande, en l'occurrence 195 %, ceci conduisant pratiquement à un triplement de la surface initiale du shopping center, alors que la première autorisation n'envisageait une augmentation que de 77 % de la surface nette de vente; qu'elles se réfèrent plus particulièrement à l'extrait suivant de la motivation de l'acte attaqué, qui figure dans l'examen de la localisation spatiale de l'appareil commercial :

" Attendu que huit des dix-huit membres du Comité socio-économique national pour la Distribution ayant introduit le recours estiment que si la première demande pour laquelle le Comité avait émis un avis favorable portait sur un accroissement de 77 %, l'augmentation de surface nette atteindrait, avec la seconde demande, 195 %, soit pratiquement un triplement de la surface actuelle et que ce constat permet d'expliquer la position négative de ce même Comité;

Attendu que huit des dix-huit membres du Comité socio-économique national pour la Distribution ayant introduit le recours estiment que la demande introduite en 2009 constitue une seconde demande d'extension alors que la première n'a toujours pas été mise en œuvre;

Attendu que cette première extension du complexe n'a pu être réalisée à l'époque par défaut d'un permis de bâtir;

Attendu que le projet se situe dans la continuité du liseré bâti de la chaussée de Mons à environ 1 km au sud-ouest de Nivelles et à 1,5 km de son centre;

Attendu que le demandeur souligne que le projet permettra un réaménagement complet et une rationalisation de l'ensemble du site projeté, en permettant aux consommateurs de circuler et d'effectuer leurs achats au sein d'un même complexe commercial cohérent, que l'aménagement d'un retail park connexe, destiné à des chaînes de distribution en moyenne surface, est parfaitement complémentaire au shopping center;

Attendu qu'à la suite d'une demande de permis unique introduite en 2007 ayant abouti à une décision négative, le demandeur a réintroduit une nouvelle demande de permis le 3 juillet 2009, lequel a été partiellement accordé en date du 21 septembre 2009;

[...]

Décision : Le complexe examiné jouit d'une bonne accessibilité. La réalisation du projet permettrait un réaménagement complet et une rationalisation de l'ensemble du site. Il permettrait de plus d'intégrer dans un ensemble cohérent des enseignes anciennement présentes sur le site sous les normes de superficie en vigueur à l'époque sous le régime de la loi du 29 juin 1975 relative aux implantations commerciales";

que, selon les parties requérantes, cet extrait de la motivation de l'acte attaqué ne fait que rappeler les rétroactes du dossier et citer les arguments produits par le demandeur à l'appui de la demande d'autorisation, sans répondre d'une quelconque manière aux critiques des auteurs du recours portant sur l'importance, excessive à leurs yeux, de l'augmentation de la surface de vente envisagée;

Considérant qu'en réplique, les parties requérantes écrivent que la partie adverse élude la critique fondamentale adressée à la motivation de l'acte attaqué, à savoir le fait que cette motivation ne répond pas à la critique visant l'importance de l'augmentation de la surface nette de vente du shopping center;

Considérant que lorsque le Comité interministériel pour la Distribution statue sur un recours administratif, il n'est pas tenu de répondre point par point à chacun des arguments présentés devant lui; qu'il faut, mais il suffit, qu'au travers d'une appréciation circonstanciée de chacun des quatre critères définis à l'article 7, § 2, de la loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'implantations commerciales et en prenant en compte les spécificités du lieu de l'implantation commerciale projetée, il réponde pour l'essentiel aux critiques soulevées dans le recours;

Considérant qu'en l'espèce, la partie adverse a, dans la motivation de l'acte attaqué, examiné le dossier de manière circonstanciée en fonction de chacun des quatre critères énumérés par l'article 7, § 2, de la loi du 13 août 2004 précitée et en prenant en compte les spécificités du lieu de l'implantation commerciale projetée; qu'à l'occasion de l'examen du premier des critères prévus par la loi, celui de la localisation spatiale de l'appareil commercial, elle a eu égard, plus particulièrement, aux passages du recours dans lesquels, d'une part, l'attention était attirée sur la

circonstance que la demande d'autorisation litigieuse constituait une seconde demande d'extension du shopping center alors que la première autorisation n'avait pas été mise en œuvre, et, d'autre part, les auteurs du recours critiquaient le fait que l'augmentation de la surface nette de vente qu'impliquerait la seconde demande était sensiblement plus importante que celle prévue dans la première demande; que, sur le premier point, la motivation de l'acte attaqué apporte une réponse claire et précise, en indiquant que "[la] première extension du complexe n'a pu être réalisée à l'époque par défaut d'un permis de bâtir"; qu'en ce qui concerne le fait que l'augmentation de la surface nette de vente prévue dans la demande d'autorisation litigieuse est sensiblement plus importante que celle prévue dans la demande précédente, cette différence s'explique par la circonstance que le nouveau projet implique, non plus seulement - comme tel était le cas dans le premier projet - l'agrandissement du shopping center existant, mais aussi l'implantation, sur un terrain contigu, d'un retail park; qu'ainsi, en indiquant que la réalisation du projet devrait permettre un réaménagement complet et une rationalisation de l'ensemble du site ainsi que la constitution d'un complexe commercial cohérent, le retail park connexe envisagé étant jugé parfaitement complémentaire au shopping center, la motivation de l'acte attaqué répond à suffisance à la critique déduite du caractère excessif de l'augmentation de la surface nette de vente qu'impliquerait la seconde demande d'autorisation; que, s'il est vrai que, comme le relèvent les parties requérantes, la motivation de l'acte attaqué reprend sur ce point l'argumentation développée à l'appui de la demande d'autorisation, cela ne suffit pas à rendre cette motivation irrégulière; que, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, la partie adverse a pu considérer que cette argumentation était valable et pertinente; que la deuxième branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant que, dans la troisième branche du moyen, les parties requérantes dénoncent le "caractère imprécis et substantiel des conditions assortissant l'acte attaqué"; qu'elles rappellent que les conditions critiquées sont celles que le collège communal de Nivelles avait formulées dans sa décision du 7 septembre 2009 et dont l'article 3 de l'acte attaqué impose également le respect, conditions rappelées comme suit dans le préambule de l'acte attaqué :

- " [...] ces conditions portant sur les adaptations suivantes au niveau de l'assortiment proposé en lieu et place des sept commerces du secteur de l'habillement demandés :
- maximum une surface pour habillement enfants (480 m² à 600 m²)
 - maximum deux surfaces pour habillement adultes (610 m² à 1.220 m²)
 - maximum deux surfaces pour «loisirs, culture et sports» (596 m² à 2.998 m²)
 - trois surfaces pour équipement de la maison (610 m² à 2.998 m²)
 - maximum une surface pour animalerie (610 m² à 952 m²)
 - maximum deux surfaces pour équipement en électroménager (720 m² à 2.998 m²)
 - maximum une surface pour chaussures (420 m² à 720 m²)
 - maximum une surface pour jouets (420 m² à 1.220 m²)

- une surface pour articles alimentaires type discounter ou/et bio (420 m² à 1.440 m²)
- et aux conditions formelles suivantes :
- ne pas fractionner les surfaces de vente. Le regroupement de plusieurs surfaces pour créer un commerce de plus grande taille est néanmoins possible.
 - ne pas dépasser la superficie de vente nette totale de 10.853 m²;

que, selon les parties requérantes, ces conditions ne répondent pas à l'exigence que la jurisprudence a dégagée à propos des permis d'urbanisme, en vertu de laquelle une autorisation ne peut être assortie de conditions que si, d'une part, elles sont précises, limitées quant à leur objet et ne portent que sur des éléments secondaires ou accessoires et si, d'autre part, elles ne laissent pas place à une appréciation dans son exécution ni n'imposent le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurs à la délivrance du permis; qu'elles soutiennent que cette jurisprudence est transposable aux autorisations d'implantation commerciale; qu'elles estiment que les conditions litigieuses laissent à celui qui doit les appliquer une très large marge d'appréciation dans leur exécution; qu'elles précisent qu'en outre, ces conditions ne porteraient pas sur des éléments secondaires ou accessoires, dans la mesure où elles touchent à "un point aussi essentiel que la répartition des m² par famille d'assortiments, ce qui fait partie de l'objet même d'une autorisation d'implantation commerciale" et où elles "permettent au bénéficiaire du permis de jouer avec les surfaces par exploitant de manière inconsidérée, une formule pouvant avoir des effets socio-économiques très différents d'une autre formule"; qu'elles mettent encore en exergue le fait que, dans le préambule de l'acte attaqué, la partie adverse indique expressément que "la répartition définitive des surfaces du projet n'est pas connue à ce stade de l'instruction du dossier"; que, selon elles, "cette affirmation démontre, si besoin est, que la partie adverse a assis sa décision sur la base d'un dossier incomplet et insuffisamment défini, qui a en outre évolué durant l'instruction de la procédure (des négociations ayant eu pour objet de modifier les assortiments s'étant déroulées concomitamment), de sorte qu'au moment de prendre sa décision, l'autorité de recours a été dans l'impossibilité de statuer en connaissance de cause sur un projet prévoyant des surfaces et des assortiments suffisamment définis";

Considérant que la partie adverse, à laquelle se rallie la partie intervenante, répond d'abord que la police administrative en matière d'implantations commerciales ne peut être comparée à la police administrative relative à l'urbanisme; qu'elle soutient que dans le cadre de la police spécifique aux implantations commerciales, la demande d'autorisation doit être examinée au regard des seuls critères précis visés par la réglementation et qu'à cet égard, aucune disposition n'interdit à l'autorité administrative de fixer des superficies minimales ou maximales par type d'assortiment, la jurisprudence reconnaissant du reste un large pouvoir d'appréciation à l'autorité administrative lorsqu'il s'agit de fixer des conditions d'octroi de l'autorisation; qu'elle ajoute qu'en l'espèce, la fixation de

superficies minimales répond au souci d'éviter de porter atteinte aux petits commerces du centre-ville de Nivelles, tandis que l'indication de superficies maximales tend à éviter une offre excessive dans certains secteurs, tel celui de l'habillement;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse estime que les parties requérantes n'ont pas d'intérêt à la troisième branche du moyen unique; qu'elle n'aperçoit pas en quoi leur objet social serait atteint par le fait que des assortiments particuliers et/ou des minima et maxima de superficies de modules ont été imposés au bénéficiaire de l'acte attaqué; que, s'agissant du fond du moyen, elle fait valoir que le Conseil d'Etat a toujours considéré que les législations en matière d'implantations commerciales et d'aménagement du territoire et de l'urbanisme étaient distinctes et présentaient un champ d'application propre; qu'elle ajoute que la loi du 13 août 2004 conforte cette interprétation notamment par l'abandon de la compatibilité des permis d'implantations commerciales avec les plans d'aménagement; qu'elle affirme qu'une séparation nette de ces polices administratives est d'autant plus justifiée qu'elles poursuivent des finalités distinctes dans des domaines différents; qu'elle fait valoir qu'un permis socio-économique repose par nature sur des éléments aléatoires qui doivent être pris en considération par l'autorité administrative, comme le fait qu'une demande d'autorisation socio-économique repose essentiellement sur des projections et des attentes des auteurs de la demande; qu'elle soutient que ces caractéristiques ne se retrouvent pas en matière d'urbanisme où un permis constitue en lui-même une autorisation de faire qui doit être conforme au projet et où l'autorisation doit être la plus précise possible et sans marge d'appréciation pour respecter le bon aménagement des lieux; qu'elle fait valoir que l'interprétation des parties requérantes irait "à l'encontre de la philosophie générale du système" dans lequel "le bénéficiaire de l'autorisation doit pouvoir – afin de faire face à l'aléa inhérent à ce type d'autorisation – moduler la répartition des commerces dans les limites fixées par l'autorisation administrative au travers de conditions plus souples et en tenant compte des observations et/ou réactions suscitées tout au long de l'instruction de la demande"; qu'elle estime que tel a "incontestablement été le cas en l'espèce, les conditions imposées limitant en effet la marge de manœuvre du demandeur tout en lui permettant de moduler son projet afin de prendre en compte les aléas de l'implantation; qu'elle ajoute que tel est d'autant plus le cas que l'autorité doit être guidée par tous et chacun des critères légaux, mais exclusivement par ceux-ci, dont notamment, les répercussions du projet sur le commerce existant au centre des préoccupations des parties requérantes; qu'après avoir rappelé la motivation de l'acte attaqué sur ce point, elle conclut que les éléments critiqués de l'acte attaqué trouvent leur fondement légal immédiat dans ce critère légal; qu'elle fait valoir à cet égard que "le souci d'éviter une répercussion négative sur le petit commerce du centre-ville et d'éviter un effet éventuellement

déstructurant pour le noyau commercial du centre-ville de Nivelles constitue ainsi la raison d'être non seulement de la condition relative à la superficie minimale des différents modules mais également la condition relative à l'interdiction de fractionner les surfaces de vente avec possibilité, au contraire, de regrouper plusieurs surfaces pour créer un commerce de plus grande taille, tous éléments souhaités par la partie en recours auprès du comité interministériel"; que compte tenu de ces conditions, elle estime qu'il n'est pas exact de soutenir qu'une entière liberté serait laissée au bénéficiaire de l'acte attaqué;

Considérant que la partie intervenante développe la même argumentation; qu'elle reconnaît qu'à côté de l'obligation générale de motivation, il existe une obligation spéciale de motiver l'autorisation liée à l'examen imposé des critères légaux visés par la loi du 13 août 2004; qu'elle souligne que ni dans la loi ni dans ses arrêtés d'exécution, on ne trouve une disposition qui viendrait limiter le pouvoir d'appréciation des autorités compétentes en matière d'implantations commerciales, notamment en leur interdisant de prévoir des superficies minimales et/ou maximales par type d'assortiment, qu'autre chose est d'exiger que ces fourchettes soient justifiées par des motifs propres au cas d'espèce et qu'en l'occurrence, de tels motifs exprimés dans l'acte existent; qu'elle observe que le seul qui pourrait se plaindre de pareilles limitations est le demandeur en autorisation, soit elle-même; qu'à son estime, la circonstance que lors de la prise de décision attaquée, la répartition définitive des surfaces en projet n'était pas connue, ne saurait en aucune manière être assimilée à un blanc seing puisque la superficie de vente nette totale est clairement déterminée et fixée à 10.853 m²; qu'elle fait valoir qu'une certaine souplesse est inhérente à la matière et seule conciliable avec la réalité des dossiers de commercialisation quasi impossibles à boucler de manière définitive dès le stade de la demande de permis; que, par ailleurs, elle attire l'attention sur l'article 2, § 1^{er}, 1^o, e) de la loi du 13 août 2004 qui fait rentrer dans le concept de projet d'implantation commerciale soumis à permis "un projet de modification importante de la nature de l'activité commerciale dans un immeuble déjà affecté à des fins commerciales répondant à la superficie définie au a)"; qu'elle fait une comparaison avec la police de l'environnement où des modifications aux activités en cours sont admises sans qu'il faille demander un permis ou faire une déclaration, et ce même si les transformations affectent le descriptif ou les plans annexés au permis; qu'elle estime dès lors que par analogie, l'autorité qui statue sur une demande de permis socio-économique a une marge de manœuvre équivalente lorsqu'elle entend, par l'imposition de conditions, apporter des modifications au dossier de demande de permis, et que si les modifications imposées par l'octroi des conditions du permis n'ont pas l'importance visée par l'article 2 précité, elles n'affectent aucunement la légalité du permis délivré; qu'elle soutient que tel est le cas en l'espèce et que la

marge de manœuvre laissée par les conditions reste largement en-deçà du concept de "modifications importantes" au sens de la loi sur les implantations commerciales;

Considérant, quant à l'intérêt à la troisième branche du moyen, que l'arrêt n° 213.101 du 9 mai 2011, a justifié le maintien de l'intérêt des parties requérantes au recours non seulement par leur objet social, étant la gestion et le développement de projets immobiliers, mais aussi par le fait qu'elles ont acquis des droits sur un terrain proche de celui sur lequel est appelé à s'implanter l'équipement commercial autorisé par l'acte attaqué; que les parties requérantes ont intérêt à dénoncer le caractère imprécis et substantiel des conditions assortissant l'acte attaqué, cette critique pouvant aboutir à l'annulation de l'autorisation attaquée; que l'exception d'irrecevabilité doit être rejetée;

Considérant qu'une autorisation d'implantation commerciale repose, de par son objet, sur des éléments en partie aléatoires; qu'on ne peut ainsi attendre raisonnablement tant du demandeur d'autorisation d'implantation commerciale que des autorités administratives une connaissance exhaustive de toutes et chacune des modalités d'occupation de l'espace autorisé globalement; qu'il s'en déduit nécessairement qu'une certaine souplesse dans la fixation des conditions doit être admise;

Considérant qu'en l'espèce, la demande d'autorisation a pour objet l'extension d'un shopping center par l'ajout de deux surfaces de vente à l'étage et d'un "retail park" de moyennes surfaces sur un terrain annexe, d'une superficie totale de 10.853 m² nets de vente;

Considérant que les conditions de l'acte attaqué que critiquent les parties requérantes portent sur la manière de répartir par famille d'assortiments une surface de vente de 10.853 m², qui a pour conséquence de porter la superficie du complexe existant à 27.052 m²;

Considérant que la demande portait sur les éléments suivants :

1. "Retail park" :

- Animalerie (Tom & Co)	610 m ²
- Chaussures (indéterminé)	477
- Equipement de la maison (Leenbakker)	948
- Equipement de la maison (Literie Prestige)	609
- Equipement électroménager (indéterminé)	2998
- Habillement (P'tit bout)	486
- Habillement (indéterminé)	948
- Habillement (indéterminé)	476
- Habillement (indéterminé)	366

- Habillement (Orchestra)	477
- Culture/loisirs (Koodza)	952
2. Etage extension shopping	
- Habillement (indéterminé)	596
- Habillement (indéterminé)	910
Total	10.853 m ²

Considérant que la décision autorise l'implantation commerciale mais avec des "conditions portant sur les adaptations suivantes au niveau de l'assortiment proposé en lieu et place des sept commerces du secteur de l'habillement demandés :

- maximum une surface pour habillement enfants (480 m² à 600 m²)
- maximum deux surfaces pour habillement adultes (610 m² à 1.220 m²)
- maximum deux surfaces pour «loisirs, culture et sports» (596 m² à 2.998 m²)
- trois surfaces pour équipement de la maison (610 m² à 2.998 m²)
- maximum une surface pour animalerie (610 m² à 952 m²)
- maximum deux surfaces pour équipement en électroménager (720 m² à 2.998m²)
- maximum une surface pour chaussures (420 m² à 720 m²)
- maximum une surface pour jouets (420 m² à 1.220 m²)
- une surface pour articles alimentaires type discounter ou/et bio (420 m² à 1.440 m²)

et aux conditions formelles suivantes :

- ne pas fractionner les surfaces de vente. Le regroupement de plusieurs surfaces pour créer un commerce de plus grande taille est néanmoins possible.
- ne pas dépasser la superficie de vente nette totale de 10.853 m²;

Considérant qu'ainsi, alors que la demande était précise à la fois sur les assortiments, leur nombre et leur superficie, l'acte attaqué crée des imprécisions sur chacun de ces points; qu'il modifie par ailleurs de manière importante la répartition par famille d'assortiments par rapport à celle qui était proposée dans la demande d'autorisation; qu'il limite ainsi la superficie destinée au secteur de l'habillement à un maximum de 1.820 m², alors que, dans la demande d'autorisation, la partie intervenante avait fixé cette superficie à 4.259 m²; qu'en outre, la décision est excessivement imprécise sur certains points, notamment quand elle se limite à fixer des superficies minimales ou maximales à respecter avec des fourchettes pouvant aller du simple au quintuple;

Considérant qu'ainsi, la décision attaquée crée des espaces d'imprécision démesurés, alors que la demande était précise quant au type de modules, quant à leur nombre et leur surface; que la décision induit une imprécision à la fois non liée à la demande et excessive; que, dans cette mesure, la troisième branche est fondée;

Considérant qu'à titre subsidiaire, la partie intervenante demande que l'annulation soit circonscrite à la partie "retail park" de moyennes surfaces de l'autorisation attaquée; qu'elle rappelle que l'intérêt des parties requérantes tel

qu'elles l'ont développé porte uniquement sur cette partie du projet, parce qu'elles-mêmes envisageaient un projet de même nature à proximité; qu'elle ajoute que cet élément d'appréciation doit être couplé à la circonstance que le shopping existant et le "retail park" sont deux entités autonomes séparables tant sur le plan géographique que sur le plan économique, même si elles sont complémentaires, et sur le plan urbanistique; qu'elle relève qu'un permis unique a été octroyé et mis en œuvre pour la partie extension du shopping, tandis que le permis unique a été refusé en l'état pour la partie "retail park";

Considérant que le projet a été présenté comme formant un tout indivisible par le demandeur de permis soulignant, comme le relève l'acte attaqué, "que le projet permettra un réaménagement complet et une rationalisation de l'ensemble du site projeté, en permettant aux consommateurs de circuler et d'effectuer leurs achats au sein d'un même complexe commercial cohérent" et que "l'aménagement d'un retail park connexe, destiné à des chaînes de distribution en moyennes surfaces, est parfaitement complémentaire au shopping center"; que la partie adverse l'a de même considéré comme tel puisque dans sa motivation à propos du premier critère relatif à la localisation spatiale de l'appareil commercial, elle a indiqué que le projet "permettrait un réaménagement complet et une rationalisation de l'ensemble du site"; que, dans de telles conditions, à peine de substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative et nonobstant l'accord des parties à l'annulation partielle, formulé à l'audience, le Conseil d'Etat ne peut que prononcer l'annulation totale de l'acte attaqué,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du Comité interministériel pour la Distribution du 19 octobre 2009 accordant à la société en commandite par actions WERELDHAVE BELGIUM une autorisation d'implantation commerciale pour l'extension d'un "shopping center" et un "retail park" de moyennes surfaces à Nivelles, chaussée de Mons.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 350 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-neuf janvier deux mille douze par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.