



CESE Wallonie

Pôle Aménagement
du territoire

AVIS

AT.24.77.AV

Mise en conformité d'un commerce à PONT-A-CELLES

Avis adopté le 19/08/2024

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 97
pole.at@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* Serres Pussemier
- *Saisine :* Commune de Pont-à-Celles
- *Autorité compétente :* Collège communal de Pont-à-Celles

Avis :

- *Référence légale :* Art. 39 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et 119-120 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2024 modifiant le Code du Développement territorial
- *Date de réception du dossier :* 31/07/2024
- *Délai :* 30 jours
- *Portée de l'avis :* Art. 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Audition :* 13/08/2024

Projet :

- *Localisation :* Chaussée de Nivelles, 626 D 6230 Pont-à-Celles
- *Situation au plan de secteur :* Zone agricole
- *Situation au SDC :* Zone agricole
- *Situation SRDC/Logic*
Agglomération : /
Bassin : Charleroi pour les achats courants (suroffre), semi-courants légers (sous offre) et semi-courants lourds (sous offre)
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Régularisation des Serres Pussemier (jardinerie) qui existent depuis 2008 et qui exploitent sur une SCN de 863 m² (43 m² en achats courants, 302 m² en achats semi-courants légers et 518 m² en achats semi-courants lourds). L'exploitation est composée d'un espace magasin (objet de la demande), de 2 zones de production et de stockage de plantes (sous serre pour 3.074 m² et en extérieur pour 2.684 m²), d'un espace de stockage pour le magasin (1.542 m²) et, enfin, d'un hangar agricole (1.605 m²).

Les Serres Pussemier proposent à la vente les produits suivants : fleurs produites sur le site, arbres fruitiers, arbustes, terreaux, engrais, outillage, pots, jouets agricoles, accessoires pour animaux, serres, etc. Aucune nouvelle surface commerciale ne sera créée à la suite de la demande.

AVIS

Préambule

L'Observatoire du commerce a reçu une demande d'avis concernant une demande de permis d'implantation commerciale le 31 juillet 2024.

En application des articles 119 et 120 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2024 modifiant le Code du Développement territorial, les missions de l'Observatoire du commerce sont exercées par la section Développement commercial du Pôle Aménagement du territoire pour les demandes de permis intégré dont l'accusé de réception est antérieur au 1^{er} août 2024 et qui poursuivent leur instruction selon les dispositions en vigueur à cette date.

Avis sur le projet

Le Pôle Aménagement du territoire émet un avis favorable sur le projet tel que présenté sur la base de l'analyse suivante.

1. **Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales**

1.1. **La protection du consommateur**

a) Favoriser la mixité commerciale

Les produits vendus sont très spécifiques (plantes, fleurs, matériel de jardinage, serres, articles pour animaux) et essentiellement issu de l'exploitation horticole exercée à proximité du commerce. Il y a donc une complémentarité entre les activités déployées sur le site ainsi qu'une offre spécifique ce qui participe à diversifier le mix commercial de la commune. Enfin, il s'agit de régulariser un commerce qui est en place depuis 2008.

Le Pôle Aménagement du territoire conclut que ce sous-critère est respecté.

b) Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

L'offre proposée est spécifique et en adéquation avec le milieu rural dans lequel elle se trouve (produits essentiellement issus de l'activité horticole exercée sur les lieux). Il ressort de plus du dossier administratif que l'offre en jardinerie est limitée à proximité (cf. p. 32 du dossier). Il indique également que la zone de chalandise représente 38.000 habitants.

Au vu de ces éléments, le Pôle Aménagement du territoire estime qu'il n'y aura pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité et que, dès lors, ce sous-critère est respecté.

1.2. **La protection de l'environnement urbain**

a) Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

La jardinerie est en place depuis 16 ans et est, selon le Pôle Aménagement du territoire, en adéquation avec les caractéristiques rurales des lieux. Les activités exercées sur le site sont complémentaires (horticulture et vente de la production). Le Pôle estime que la demande n'entraînera pas un déséquilibre entre les fonctions urbaines et que dès lors ce sous-critère est respecté.

b) L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain

La jardinerie fait partie d'une exploitation horticole et permet d'assurer la vente de produits issu de cette activité. Il s'agit de plus de régulariser un commerce qui est en place depuis plusieurs années. Il n'y aura pas d'artificialisation de nouvelle terre ni de dispersion du bâti. Il ressort enfin de l'audition du demandeur qu'il ne s'agit pas de développer davantage le commerce même dans le futur.

Le Pôle Aménagement du territoire estime que ce sous-critère est respecté.

1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif qu'actuellement la jardinerie emploie 5 personnes à temps plein. De plus, des saisonniers et étudiants y travaillent également lors des pics d'activité. La régularisation permet d'assurer la sécurité juridique du commerce et donc de pérenniser les emplois qui y sont exercés.

Le Pôle estime que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Le Pôle n'a pas de remarque particulière à formuler par rapport à ce sous-critère.

1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

La jardinerie est située dans un milieu isolé et dépourvu d'aménagements en faveur de déplacement doux (pas de trottoirs, pas de piste cyclables). Logic ne renseigne aucun arrêt de bus. Les chalands s'y rendront en voiture. Le Pôle estime cependant que l'application de ce sous-critère au présent projet n'est pas pertinente compte tenu de la particularité du projet (vente de produits issus de l'activité horticole présente sur les lieux depuis 2003 consistant en une diversification d'activités agricoles plus anciennes).

b) L'accessibilité sans charge spécifique

La demande consiste en une mise en conformité d'une activité commerciale. Le magasin est existant et s'insère dans une exploitation horticole en place. Le site bénéficie donc des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il y a un parking de 40 places ce qui est suffisant, l'activité ne drainant pas un flux important de chalands.

Le Pôle Aménagement du territoire estime que ce sous-critère est respecté.

2. Évaluation globale

Le commerce procure une offre spécifique et complémentaire à l'activité horticole exercée sur le site (majoritairement vente de la production). De plus, il n'y a pas beaucoup de jardinerie à proximité. Par ailleurs, l'activité est en adéquation avec les caractéristiques rurales des lieux. La demande permet une mise en conformité d'une situation de fait avec une situation de droit, le magasin étant en place depuis 2008. Il n'y aura pas d'artificialisation des terres et les emplois qui y sont exercés seront pérennisés. Le Pôle Aménagement du territoire est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, le Pôle Aménagement du territoire, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte les critères de délivrance du permis d'implantation commerciale. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.


Samuël SAELENS
Président