



VILLE DE  
WAVRE

MOBI DISCOUNT  
A l'attention de Monsieur Fasoel  
Chaussée de Namur, 246  
1300 Wavre

## Service Urbanisme

N/Réf. : PLE/mmn/  
(à rappeler dans la réponse)

004294

V/Réf. :

*Votre correspondant : Patrick Lapage – Architecte communal – Chef de Service*

*Agent traitant : Marianne Mignon*

Tél. : 010/23.03.70 - Fax : 010/23.03.79

E-mail : urbanisme@wavre.be

Wavre, le 09 JUIL. 2015

**Objet :** Implantation commerciale – Enseigne « Babykid »

Monsieur,

Nous avons pris connaissance de votre lettre concernant le projet de modification d'assortiments du magasin actuellement exploité sous l'enseigne « Mobidiscout ».

Sauf erreur de notre part, il semble que le commerce n'a jamais fait l'objet d'un permis socio-économique ou d'implantation commerciale. Or, cette autorisation est requise pour tout commerce de détail dont la superficie commerciale nette est supérieure à 400 m<sup>2</sup>.

Si cette absence d'autorisation était confirmée, il y aura lieu d'introduire une demande d'autorisation suivant une procédure qui pourra vous être expliquée par le Service de l'Urbanisme.

En effet, depuis le 1<sup>er</sup> juin 2015, une nouvelle procédure, mise en place par la Région wallonne, impose de rassembler dans une seule demande, la partie urbanistique, la partie commerciale et la partie environnementale d'un projet pour former le « permis intégré ».

Ce dossier devra être soumis au Fonctionnaire des implantations commerciales ainsi qu'à la Direction des Routes et au Service incendie.

La décision finale appartient au Collège communal qui se prononcera sur base des avis reçus dans un délai de 80 jours à dater du lendemain du jour où l'autorité a envoyé sa décision attestant le caractère complet et recevable de la demande.

Nous attirons votre attention sur le fait que votre projet devra rencontrer les dispositions reprises dans le schéma régional de développement commercial. En effet, le Collège communal ne pourra s'écarter de ce schéma que moyennant due motivation.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Pour le Collège,

La Directrice générale ff,

Cateline VANNUNEN

Le Premier Echevin,  
Bourgmestre faisant fonction,

Françoise PIGEOLET



VILLE DE WAVRE

29 MAI 2015

MOBI DISCOUNT

FASOEL PASCAL

246 CHEE DE NAMUR

1300 WAVRE

Destiné à : *Urbanisme*

Pour rapport :

Pour info : *Ech. Nassin / Zone de Sours*

Fait le :

A l'attention du Collège du Bourgmestre et Echevins,

Madame Françoise PIGEOLET Premier échevin, Bourgmestre  
faisant fonction.

1, Place de l'Hôtel de Ville.

B 1300 Wavre

Date *28 mai 2015*

Madame, Messieurs,

Je vous écrit en tant qu'administrateur délégué de la société MOBIDISCOUNT et de la société propriétaire du foncier ( GMS, Godefroid Management Service), anciennement MEUBLES ROPPE !

Cette dernière société est implantée depuis près de 30 ans sur le territoire de la Ville de Wavre, Chaussée de Namur N° 246 a 1300 Wavre sur une parcelle de la 2 Division, section K , N° 20G et dont le nature cadastrale est un « grand magasin ».

Cette société vient de connaitre quelques moments difficiles suite au décès du fondateur, Monsieur Godfroid Edgard, qui fut suivit par le décès de son successeur Monsieur Godfroid Philippe, âgé d'à peine 46 ans.

Pour ne pas simplifier les choses ce dernier ayant eu des problèmes d'addiction, Monsieur Godfroid Philippe a laissé à ses 3 jeunes enfants, une société ayant des soucis financiers importants.

Pour l'avenir de ses jeunes enfants, nous sommes à la recherche de solution permettant de trouver très rapidement des solutions financières.

Nous sommes sur le point d'accepter le projet de la société Distrinam (Enseigne BabyKid).

Le projet devrait être décliné en 3 phases dont les étapes devraient être les suivantes.

Dans un premier temps, une partie de l'assortiment de la société MOBIDISCOUNT devrait s'orienter vers un assortiment comprenant le concept « La chambre de bébé (chambres, parcs, lits, etc...) : 250 m<sup>2</sup> et le concept « La toilette de bébé » (couches, poubelles, baignoires, fauteuils, etc...) : 100m<sup>2</sup>.

*Dans un second temps l'exploitation du magasin BabyKid Wavre déjà existant (date et adresse) exploité depuis mai 2012 sur la chaussée de Louvain 242 devrait intégrer la surface dédiée à l'assortiment précédent.*

*Enfin et en phase finale, si les résultats financiers sont probants, la société BABYKID et son assortiment sortiront complètement de l'assortiment MOBIDISCOUNT.*

*La surface globale restera inchangée soit la superficie référencée dans le PU de 1987 mais la surface utile de MOBIDISCOUNT sera diminuée au prorata de la surface occupée par BABYKID.*

*Il y aura aussi une séparation physique par la création d'une cloison légère entre les 2 activités et création d'une porte d'entrée distincte pour l'entité BABYKID.*

*La phase finale nécessitera probablement une série d'autorisations particulières qui seront demandées mais nous espérons que les premières étapes pourront être tolérées par votre administration.*

*Ainsi la société DISTRINAM qui exploite les magasins sous l'enseigne BabyKid, procédera par étape et par spécialisation de la gamme existante et ceci afin de permettre l'installation à terme, au sein de cet immeuble existant de longue date, d'une activité de commerce de détail en articles de puériculture à l'enseigne BabyKid.*

*L'immeuble concerné a été construit pour une fonction commerciale et il a toujours été occupé et exploité sous la forme d'un commerce.*

*Le projet final du magasin envisagé proposera des articles de puériculture et liste de naissance selon un concept déjà établi au sein de 14 autres magasins.*

*Les articles proposés sont pour beaucoup des produits de grandes marques connues.*

*Le point de vente se réalisera donc au sein d'un immeuble existant et se déploiera sur 800 m<sup>2</sup> de surface brute dont 650 m<sup>2</sup> seront finalement accessibles au public.*

*La localisation a été choisie pour ses qualités d'accessibilité et sa localisation dans la continuité d'un pôle commercial constitué de moyennes et de grandes surfaces, déjà bien connu à Wavre.*

### **DESCRIPTION DU PROJET / DE L'ENTREPRISE**

*Nous reprenons ici que le descriptif de la nouvelle enseigne concernée par le projet, soit dans le cas présent « BABYKID ».*

#### **a) Historique et description de l'activité :**

*BABYKID est une enseigne wallonne qui exploite le secteur de la puériculture et les listes de naissance ; elle a développé durant ces dernières années une véritable spécialisation dans les articles volumineux et pondéreux de la gamme.*

*C'est actuellement un groupe de 15 magasins situés à Wallonie et à Bruxelles.*

*La société qui est en charge de la gestion générale du groupe ainsi que des projets de développement (comme par exemple de nouvelles ouvertures, la vente en ligne, éventuel réseau de franchise..) est la société DISTRINAM. En réalité c'est bbk expansion*



Au fil des années, le groupe Babykid est donc constitué de 15 magasins et d'environ 65 employés.

Babykid a développé un service logistique avec la livraison des chambres chez le client ainsi que la gestion des transferts de marchandises entre les différents magasins du groupe.

b) Aperçu du concept à travers le site [BABYKID.BE](http://BABYKID.BE) :



c) Les superficies, la situation projetée:

Soit les superficies suivantes :

Superficie du terrain :  $\pm 4000 \text{ m}^2$

Surface de la construction au sol :  $2000 \text{ m}^2$

Surface des parkings :  $\pm 600 \text{ m}^2$

Nombre de places :  $\pm 20$  places

d) Les superficies détaillées

Surfaces de vente accessibles au public ventilées par segments exploités (référence reportage photos):

Babykid Wavre

Surface brute:  $800 \text{ m}^2$

Surface nette :  $650 \text{ m}^2$

Dont :

La chambre de bébé (chambres, parcs, lits, etc...) :  $250 \text{ m}^2$

La toilette de bébé (couches, poubelles, baignoires, fauteuils, etc...) :  $100 \text{ m}^2$

Le repas de bébé (Biberons, sucettes, chaises stérilisateurs...) :  $50 \text{ m}^2$

L'éveil de bébé (jouets, livres, mobiles, etc...) :  $25 \text{ m}^2$

Les sorties de bébé (poussettes, nacelles, portes bébé, etc...) :  $50 \text{ m}^2$

Le voyage de bébé (nacelles auto, siège sécurité, etc...) :  $95 \text{ m}^2$

Le look de bébé (textiles, etc...) :  $25 \text{ m}^2$

Les bonnes astuces de Mamy (accessoires, divers, etc...) :  $5 \text{ m}^2$

Caisses et Front  
end

50m<sup>2</sup>

Soit un total de

---

650 m<sup>2</sup>

*e) Justification de l'implantation et motivation de l'enseigne BABYKID:*

*Les récents développements de la multinationale concurrente « ORCHESTRA » et l'augmentation massive de surfaces souhaitée par le groupe de distribution français poussent l'enseigne BABYKID à muscler rapidement et raisonnablement l'offre des magasins BabyKid en renforçant son assortiment mobilier (chambres, parcs, lits, etc...).*

*En tant qu'administrateur délégué de la société MOBIDISCOUNT et de la société propriétaire du foncier ( GMS, Godefroid Management Service), anciennement MEUBLES ROPPE , responsable de la succession , j'espère que vous tiendrez compte, Madame, Messieurs, de l' historique de la société , du magasin existant , de l'avenir de la succession , des 3 jeunes enfants dans une pénible étape de leur vie , du plus que nécessaire apport financier rapide et attendu par la société MOBIDISCOUNT et que vous pourrez accepter le principe de la démarche proposée.*

**Demande de prévention**

Avis favorable

Avis défavorable

Françoise PIGEOLET  
1<sup>ère</sup> Echevin  
Bourgmestre ff

Le : .....

Pascal FASOEL

Administrateur

FASOEL

*Typologie de l'assortiment*





