

Scomm Architecte Bruno LIZIN

Rue du Moulin à Vent, 10
5031 GRAND-LEEZ
Mobile : 0475.50.52.39
Courriel : bruno@blarchi.be

Compléments

Le 14/03/2021

Bonjour Madame,
Bonjour Monsieur,

Suite à votre courrier du 02/02/2021, veuillez trouver ci-joint les renseignements demandés.

Dossier Permis intégré pour création d'un ensemble commercial avec l'ajout d'une boulangerie SERAPHINE à une enseigne existante

Vos références :

SPW Economie : DIC/WAE112/2021-0009

SPW Territoire : F0610/25112/PIC/2021.1/CH/ps

1) Identification de l'auteur :

Il n'y a de bureau d'étude qui a été désigné pour ce projet.

2) Présentation et adresse du projet ;

- Implantation d'une boulangerie/pâtisserie chaussée de Namur 246 à 1300 Wavre

La société Mobi Discount SA, propriétaire du bâtiment, et la société GMS SA (Godefroid Management Services), propriétaire du foncier, sont implantées depuis plus de 30 ans sur le territoire de la ville de Wavre, chaussée de Namur n°246 à 1300 Wavre sur une parcelle de la 2^e Division, section K, n° 20G et dont la nature commerciale est un « grand magasin ».

Depuis plusieurs années, la société connaît des difficultés financières en raison des décès successifs de Monsieur Edgard Godefroid, fondateur, puis de son fils Philippe, à l'âge de 46 ans, dans des circonstances assez pénibles en laissant une dette importante vis-à-vis de la société. Les 3 enfants de Philippe sont les propriétaires actuels mais ils n'ont pas la trésorerie nécessaire au développement des activités de la société. 1 des 3 enfants, Nicolas, travaille actuellement au sein de Mobi Discount. Mobi Discount est gérée par Pascal Fasoel, l'ancien bras droit de Philippe Godefroid, du mieux qu'il peut avec les faibles moyens financiers actuels. La sous-location d'une partie de leur surface commerciale va faire rentrer, tous les

mois dans la société, un loyer qui va leur permettre de maintenir leurs activités sur 1150 m2 au lieu des 2000 m2 actuels.

La crise du Covid-19 a rendu encore plus urgente la sous-location d'une partie de la surface commerciale, sachant que leur stock a chuté suite à la diminution de la production de plusieurs de leurs fournisseurs. Le nombre de clients se rendant sur place a considérablement diminué également.

Un transfert de surface commerciale vers un commerce de proximité, tel qu'une boulangerie, va permettre de faire venir quotidiennement une clientèle locale sur le site, ce qui devrait favoriser les ventes de Mobi Discount ainsi que des autres commerces dans les environs.

3) Description de la stratégie globale de l'entreprise dans laquelle le projet s'inscrit ainsi que des raisons justifiant le projet ;

La société Les Baralbins srl, propriétaire des enseignes de boulangerie et pâtisserie "L'atelier de Séraphine" et "Séraphine" est en forte croissance depuis le début de l'année 2020.

A périmètre constant (4 magasins dans le Brabant Wallon et dans le Brabant Flamand), le chiffre d'affaires de novembre 2020 se situe 25% au-dessus de celui de novembre 2019.

Une nouvelle boutique a été ouverte à Uccle en juin 2020, ce qui fait que le chiffre d'affaires total (incluant Uccle) en novembre 2020 se situe 49% au-dessus de celui de novembre 2019.

Ces bons résultats ont pour conséquence que les ateliers de production, situés actuellement à Maleizen (3090 Overijse), deviennent trop petit en termes de capacité de production, de stockage et de possibilité d'accueillir des travailleurs supplémentaires.

Afin de poursuivre leurs activités et pour les développer davantage, un accord a pu être trouvé avec Mobi Discount concernant une partie de leur surface commerciale. Sur les 850 m2, 700 m2 seront consacrés aux nouveaux ateliers de production, 40 m2 aux bureaux de la direction et 110 m2 à la boulangerie/pâtisserie. Le siège de la société sera également établi à cette adresse.

L'implantation d'une boulangerie à cet endroit permettra de servir une clientèle locale de résidents et de bureaux pour leurs besoins quotidiens ainsi que pour des sandwiches du midi.

4) Dans le cas d'une relocalisation : la valeur ajoutée pour le magasin, son attractivité et son environnement, la fermeture de l'établissement de commerce de détail existant et la nouvelle destination du bâtiment ;

Par rapport à la surface commerciale, il ne s'agit pas d'une relocalisation mais de l'ouverture d'un nouveau point de vente s'inscrivant parfaitement dans la stratégie actuelle de l'entreprise en ce qui concerne l'implantation géographique en fonction des autres magasins ainsi qu'en termes de la clientèle visée. Distance entre le nouvel atelier et les magasins existants pas trop éloignée et distance entre le nouveau magasin et les autres magasins pas trop proche.

La localisation d'un atelier de production avec un magasin est idéale à la fois en termes de perspectives commerciales ainsi que géographiquement pour l'approvisionnement de nos 5 autres points de vente (Dion, Genval, Maleizen, Rhode et Uccle)

5) Un historique de l'entreprise et une description de son activité (type de vente, etc.) ;

Les Baralbins srl est la société qui exploite les enseignes « Séraphine » et « L'atelier de Séraphine ». La société a été créée en avril 2019 en reprenant le fonds de commerce de L'atelier de Séraphine sprl. Philippe Fouailly, pâtissier, fondateur et gérant de L'atelier de Séraphine, s'est entouré de 2 nouveaux associés pour gérer et développer commercialement Les Baralbins. Guy Velge et Loic Waucquez ont rejoint l'entreprise en janvier 2020. Guy Velge s'occupe du développement commercial et Loic Waucquez des finances et du juridique ; Philippe Fouailly continue à s'occuper de la production. Ils sont tous les 3 actionnaires et administrateurs.

Le chiffre d'affaires de L'atelier de Séraphine sprl s'élevait en 2017 à 2.19 millions d'euros. Les ventes réalisées en 2019 en reprenant les 4 premiers mois sur L'atelier de Séraphine et les 8 mois suivant sur Les Baralbins ont atteint 2,03 millions d'euros, sachant que L'atelier de Séraphine était en PRJ. En 2020, le chiffre d'affaires 2,47 millions d'euros. Les prévisions de ventes pour 2021 ont été revues récemment à la hausse à plus de 3 millions d'euros étant donné les très bons chiffres actuels réalisés en janvier et février 2021. En 2022, les prévisions s'établissent à plus de 3,70 millions d'euros avec la nouvelle ouverture à Wavre prévue en janvier 2022.

6) Le montant de l'investissement ;

La société Les Baralbins est constituée actuellement de 5 magasins et occupe environ 25 personnes (ETP), dont la moitié dans les ateliers de production. L'objectif est d'arriver à une dizaine de magasins dans les 5 ans. Afin d'atteindre cet objectif, le développement d'un atelier central au cœur du Brabant Wallon est nécessaire. Des investissements de plus de 750.000 euros seront réalisés sur le site. Une augmentation de capital sera d'ailleurs réalisée à cet effet dans le courant de l'année 2021.

7) Toute cartographie relative à la localisation du projet (plan cadastral, plan de secteur, plan communal d'aménagement, etc.) ;

VOIR ANNEXE

8) Tout document existant au niveau communal permettant d'évaluer correctement ledit projet :

- plan (inter)communal de mobilité (PCM ou PCiM)
- schéma communal de développement commercial (SCDC)

La ville de WAVRE possède un plan communal de Mobilité. Notre projet est repris dans le pôle « Chaussée de NAMUR ». Cette chaussée est un axe fort fréquenté avec un passage de +/- 550 véhicules/heure le matin et +/- 700 véhicules/heure entre 16h et 18h. Le PDM ne signale pas de problème particulier par rapport à cette voirie qui a été conçue pour un trafic fort important et situé entre deux entrées et sorties d'autoroute (E411).

Le PDM propose la création d'une piste cyclable vers le centre de WAVRE avec un prolongement jusqu'à LOUVAIN LA NEUVE.

Il existe également un schéma de développement commercial (SCDC). Notre projet se situe dans le pôle de la « Chaussée de NAMUR » qui reprend essentiellement des surfaces de +/- 900 m² avec comme destination principale des surfaces en relation avec du matériel automobile (concessionnaire) et pour l'équipement de la maison (MOBIDISCOUNT, KREFEL, ...)

Les recommandations pour ce pôle sont d'encourager la concentration commerciale et de favoriser les deux activités principales (automobiles et maisons).

Lors de la présentation de l'esquisse à l'administration communale, la question du point de vente a été abordée. Les services communaux ont marqué leur accord en tenant compte des arguments suivants :

- Un projet similaire a été autorisé dans le zone Nord de WAVRE et fonctionne très bien en répondant à un besoin réel. Les personnes travaillant dans le zoning n'avaient pas de point de vente de sandwiches et de pains.
- Notre projet est situé en face de nombreux logements et à proximité de deux grands lotissements. La demande des habitants est importante car il est très compliqué de circuler dans le centre de WAVRE aux heures de pointe pour aller chercher du pain. L'implantation d'une boulangerie à cet endroit permettra de servir une clientèle locale de résidents et de bureaux pour leurs besoins quotidiens ainsi que pour des sandwiches du midi.
- Une boulangerie va permettre de faire venir quotidiennement une clientèle locale sur le site, ce qui devrait favoriser les ventes des autres commerces dans les environs.
- Il existe en charroi fort important sur la chaussée de NAMUR, potentiel client fort important.
- Le parking est déjà existant et conforme aux demandes de la DGO1.
- Il n'y a aucun commerce similaire à proximité de notre projet et les riverains sont obligés de prendre leurs voitures.
- Le charroi engendré par l'atelier de boulangerie est insignifiant par rapport au charroi existant. Il est fort compliqué d'installer l'atelier dans un centre-ville pour des questions de mobilité et de stationnement.
- Rénovation complète des façades et des abords.
- Accessibilité PMR du point de vente avec parkings et abords adaptés.

9) Toute représentation graphique ou photographique permettant de visualiser la future implantation dans son espace (modèles graphiques, plans, etc.) ;

VOIR ANNEXE

10) Plan de masse de l'établissement de commerce de détail et de ses cellules identifiant la surface commerciale nette (SCN), par exemple en hachurant la zone (cette SCN doit correspondre à celle encodée au sein du formulaire LOGIC) ; une échelle – de préférence de type graphique – doit figurer sur le plan ;

VOIR ANNEXE

10) Le permis d'implantation commerciale ou anciennement permis socio-économique couvrant le commerce existant 'MOBIDISCOUNT'

La société MODISCOUNT n'a pas de permis socio-économique et de permis d'implantation commerciale. Un permis intégré pour la division de la surface commerciale en deux parties a été délivré le 29 avril 2016 par le Collège communal mais n'a jamais été mis en œuvre. Un magasin BABYKID devait s'installer dans la nouvelle surface. Vous trouverez en annexe copie du permis intégré de 2016 et copie des échanges de mail avec l'administration communale. Le formulaire LOGIC a été modifié pour régulariser la situation.

11) Corriger le formulaire LOGIC au sein duquel seule la partie accessible au public de la boulangerie doit être reprise en tant que commerce (la partie atelier ne doit pas être considérée comme commerce) donc 2 cellules doivent être encodées au sein du formulaire LOGIC comme complexe commercial (MOBIDISCOUNT et SERAPHINE) ;

VOIR FORMULAIRE LOGIC CORRIGE EN ANNEXE.

12) Corriger le fait générateur du formulaire LOGIC en tant que « création d'un ensemble commercial » étant donné qu'il s'agit a priori de la division d'un commerce en 2 cellules commerciales, donc un ensemble commercial ;

VOIR FORMULAIRE LOGIC CORRIGE EN ANNEXE.

13) Le listing des propriétaires sur base du cadastre (D.29-10 du Livre Ier du Code de l'environnement) dans un rayon de 50m pour la réalisation de l'enquête publique ;

VOIR ANNEXE

Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

LIZIN Bruno, architecte
Représentant la SCS Architecte Bruno LIZIN