

## ACCES AUX FONCTIONS (6<sup>e</sup>)

### *Les mégacentres commerciaux à Bruxelles*

#### *(Zoom sur l'ensemble Docks Bruxsel)*

#### 1. Contexte

En octobre 2023, Docks Bruxsel fêtera ses 7 ans d'existence. C'est le premier des centres commerciaux à avoir vu le jour parmi ceux programmés dans le nord de Bruxelles, avec le projet NEO sur le plateau du Heysel et Uplace à Machelen, ce dernier étant définitivement avorté au profit de « Broeklin », un autre projet de nature différente.

Une première analyse de la fonction commerciale permet de juger si ces aménagements sont (ou étaient) justifiés ou pas au regard de l'offre commerciale dans le nord de Bruxelles et de sa « banlieue ».

Cette courte situation d'apprentissage propose de travailler sur le site du Docks en prenant en compte les atouts de l'environnement vis-à-vis du centre commercial ainsi que les potentialités et vulnérabilités pour se forger un point de vue sur la pertinence ou non de cet aménagement (et des deux autres prévus initialement plus largement).

Une fois cette « phase d'observation » réalisée, rappelons qu'une séquence intitulée « *La guerre des mégacentres commerciaux à Bruxelles* » sur le site de la FEGEPRO (2017) peut servir à approfondir la thématique pour amorcer un débat et expliciter la notion de conflit d'usage. Des documents complétant l'actuelle situation d'apprentissage s'y trouvent moyennant une légère actualisation.

#### 2. Piste pour le transfert et l'évaluation des attendus

Le transfert peut se faire sur n'importe quel autre centre commercial déjà réalisé (Médiacité, Rive Gauche, les Grands Prés,...) ou futur en Belgique mais également ailleurs en Europe (ex. : Triangle de Gonesse au nord de Paris).

#### 3. Documents

-Carte ArcGIS online : <https://arcq.is/1H11Ci1>

-Google Earth Online : <https://www.google.be/intl/fr/earth/>

## 4. Consignes

Sur la carte ArcGIS...

### ➤ Analyse 1 : approche par les fonctions

1/ Annotez un fond de carte le plus adapté pour mettre en évidence :

a/ les pôles commerciaux « traditionnels » (City 2, Westland Shopping Center, Woluwe Shopping Center, Basilix, Galerie Toison d'Or) ;

b/ les mégacentres à Bruxelles réalisés ou initialement en projet (Docks, NEO-Heysel et Uplace).

*Remarque* : cette étape peut se faire via une recherche sur le web ou bien l'enseignant peut fournir un dossier documentaire axé sur ces centres commerciaux (cfr. séquence FEGEPRO de 2017).

2/ Calculez la distance moyenne entre les 3 mégacentres.

3/ Sur la base de la carte ArcGIS, rédigez un court texte pour décrire la répartition des mégacentres dans la Région bruxelloise et sa périphérie en vue de mettre en évidence des disparités spatiales. Quelle est la particularité de la localisation des mégacentres par rapport aux pôles commerciaux « traditionnels » ?

### ➤ Analyse 2 : influence de l'environnement

1/ Citez au moins 3 atouts en termes d'accès au Docks. Pour chaque atout, créez une annotation accompagnée d'une vue grâce à Google Earth et insérez le lien dans l'annotation ou bien placez sur la carte ArcGIS un géosignet à une échelle de vue adéquate (nommez le géosignet avec le nom de l'atout) ;

2/ Mesurez ensuite la surface du complexe commercial (en m<sup>2</sup>).

3/ Tracez une zone de chalandise (10' en voiture) et enrichissez la couche du nombre d'habitants.

4/ A l'aide des couches présélectionnées, identifiez la fonction qu'occupait le site avant l'inauguration du Docks en 2016.

### ➤ Analyse 3 : influence sur l'environnement

1/ Sur la base de la carte ArcGIS, citez :

- 2 effets positifs du Docks en sélectionnant 2 couches qui présentent chacune une composante de l'espace permettant d'illustrer un argument comptant comme potentialité ;

-2 effets négatifs du Docks.

Enregistrez votre carte et partagez-la à l'aide d'un hyperlien à envoyer sur la plateforme de l'école.

*La tâche peut être étendue aux effets présumés des mégacentres commerciaux futurs (comme le NEO).*

2/ Dans un court texte, commentez brièvement en quoi ces implantations commerciales ou projets d'implantations posent des questions majeures à l'égard des enjeux du développement durable.

## 5. Réponses

### ➤ Analyse 1 : approche par les fonctions

1/ Les pôles commerciaux sont déjà localisés sur la carte ArcGIS (punaises pour les pôles traditionnels, points rouges pour les mégacentres).

2/ Distance moyenne entre les 3 mégacentres : entre 4 et 7 km.

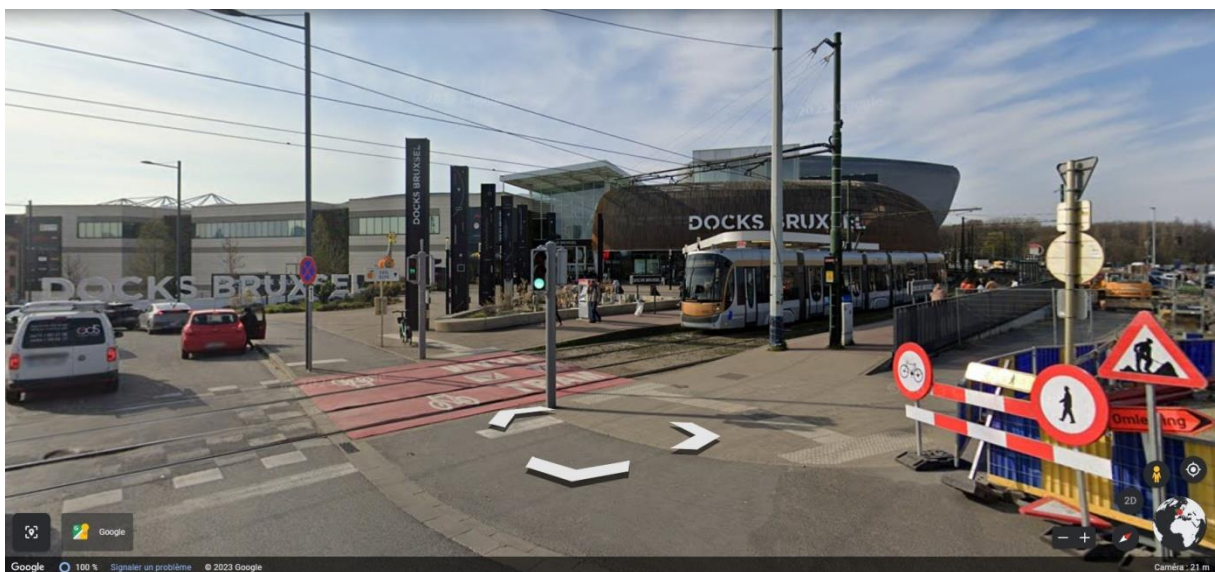
3/ Les mégacentres se situent dans la partie nord de Bruxelles, une zone où il existait un déficit de l'offre commerciale.

### ➤ Analyse 2 : influence de l'environnement

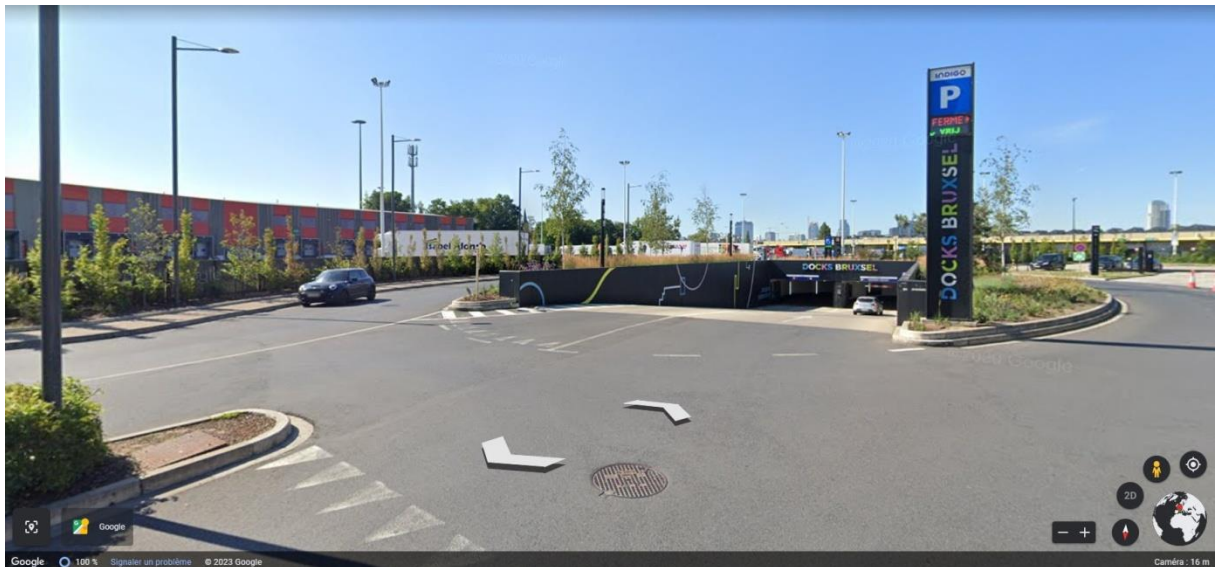
1/ Trois atouts en termes d'accès au Docks

Chacun des atouts est représenté par une épingle sur la carte ArcGIS. On pourrait y ajouter la proximité de la gare de Schaerbeek, l'accès en voiture (sortie 21 du Ring) ou bus, la station Villo.

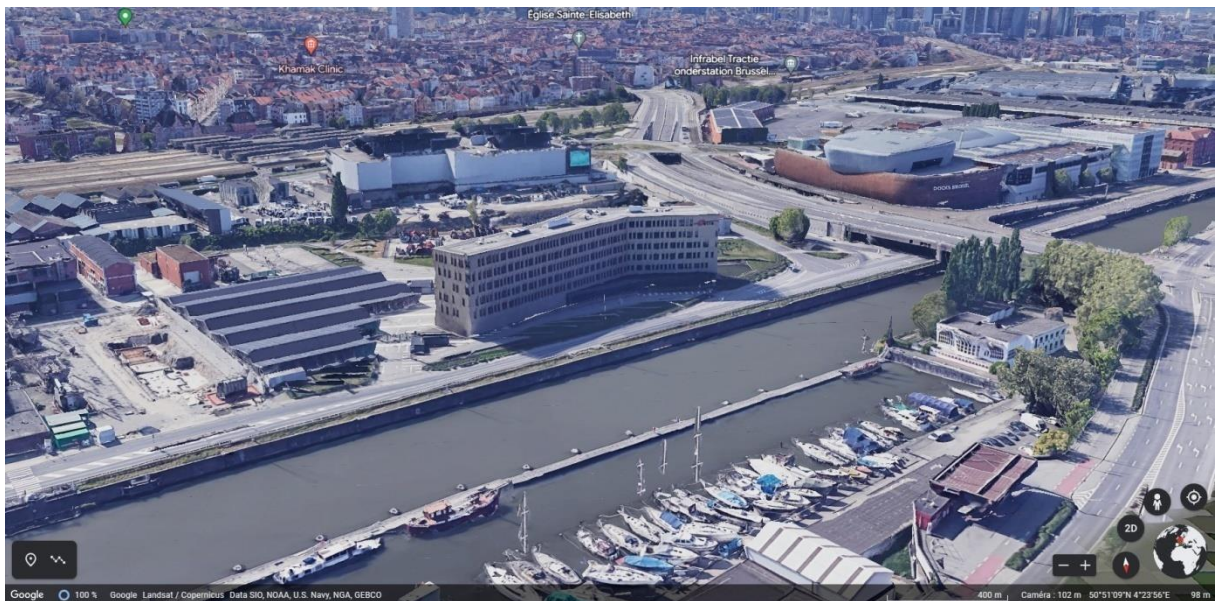
Atout n°1 : accès au tram



Atout n°2 : présence d'un parking souterrain



Atout n°3 : accès en bateau de plaisance (présence du Bruxelles Yacht Club)

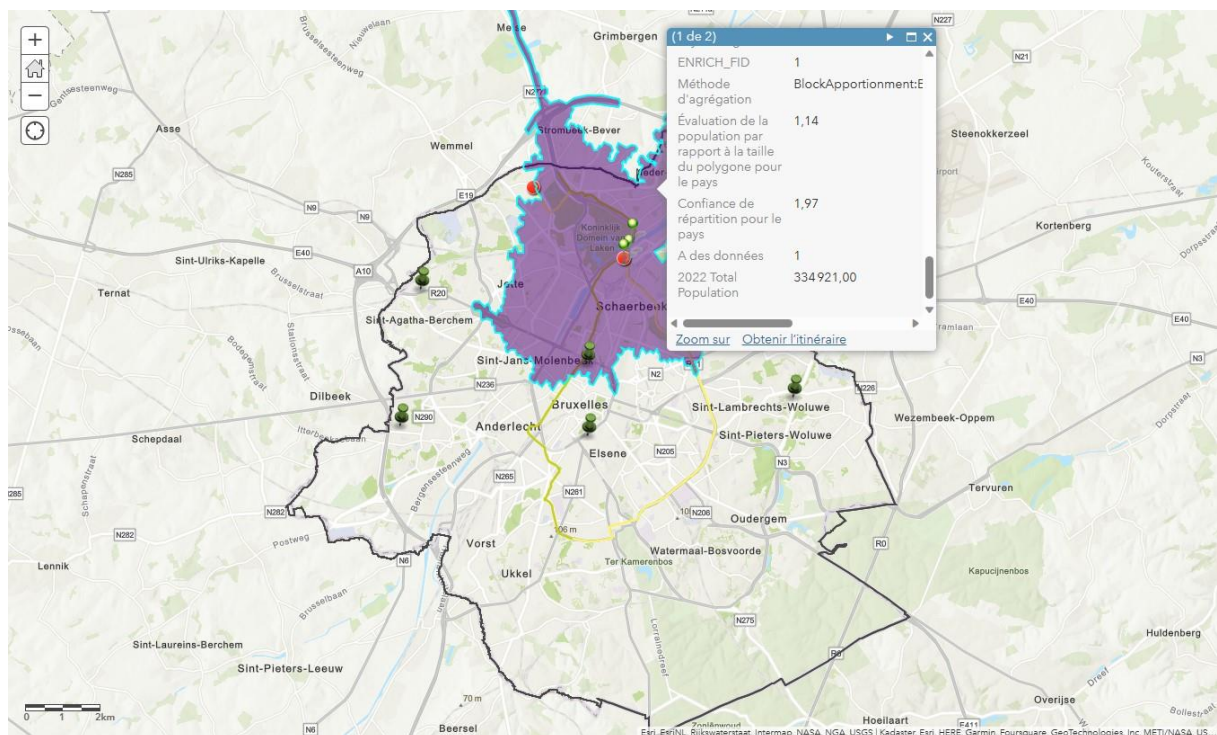




2/ Surface du complexe commercial (en m<sup>2</sup>) : 40 000 m<sup>2</sup>

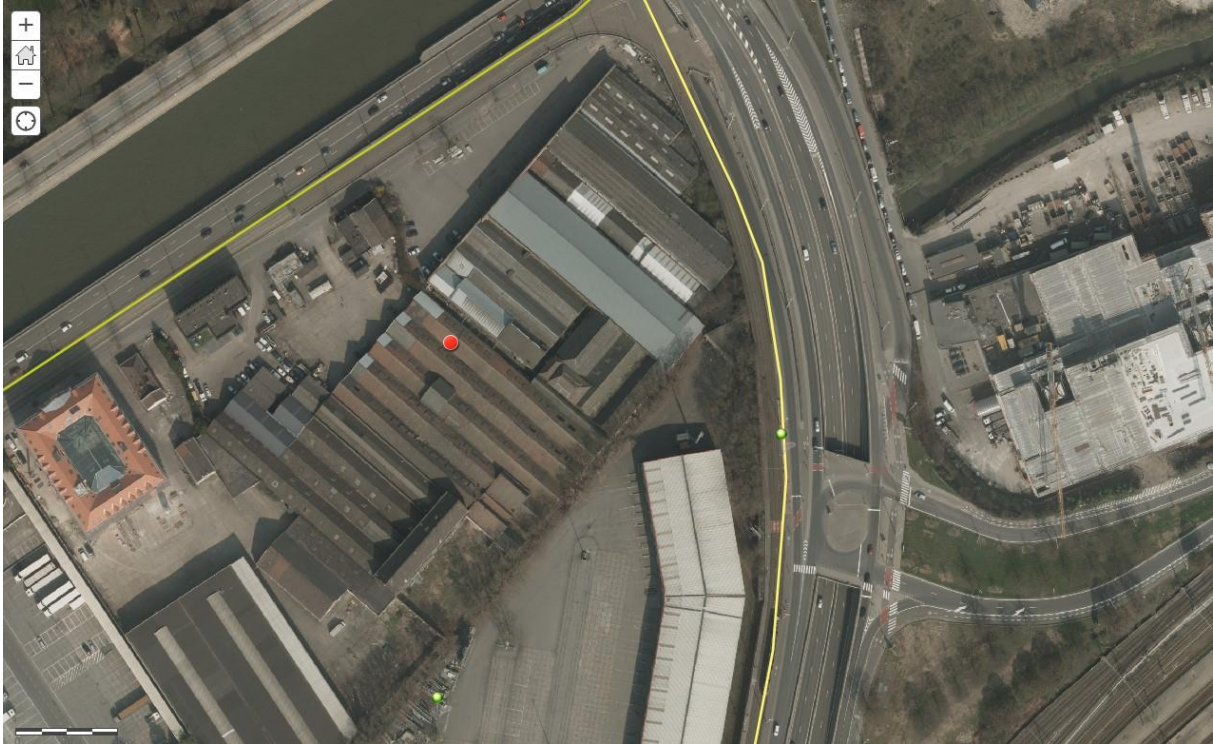
3/ Zone de chalandise (10' en voiture) enrichie de la couche du nombre d'habitants.

La zone de chalandise à 10' en voiture peut être activée sur la carte ArcGIS avec sa version enrichie en population. Cette zone de 38,69 km<sup>2</sup> couvre une population de 334 921 personnes et même le site du projet NEO tout comme le site du feu projet Uplace.



4/ Fonction du site avant l'inauguration du Docks en 2016 : les anciennes poêleries Godin  
(<https://monument.heritage.brussels/fr/buildings/36628>)

Orthophotoplan de 2012



➤ **Analyse 3 : influence sur l'environnement**

Effets positifs	Effets négatifs
<ul style="list-style-type: none"><li>-Création d'emplois dans la zone du « Croissant pauvre »</li><li>-Reconversion d'un site industriel en friche</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>-Concurrence de mégacentres commerciaux dans un périmètre restreint avec destruction du commerce local</li><li>-Génération d'un trafic automobile plus important</li></ul>

2/ Commentaire sur les implications de ces mégaprojets en matière de développement durable.

S'il existait bien des arguments favorables à une implantation commerciale dans le nord de Bruxelles (déficit de l'offre, boom démographique,...), un centre commercial plus réduit suffisait amplement, d'autant que certains pôles commerciaux « traditionnels » ont des projets d'extension (ex : le Woluwe Shopping Center).

La présence du Docks ou d'autres mégaprojets interroge à plusieurs niveaux. Sur le plan économique : dans un contexte de saturation, créer un mégacentre se fait forcément aux dépens d'autres commerces. On le voit, la zone de chalandise (à 10' en voiture) empiète sur celle des 2 autres projets (l'Uplace a été avorté entre-temps) et même du City 2, d'où une mise en concurrence voire une forme de cannibalisation plus forte au cœur de la Région bruxelloise que dans la périphérie flamande. Sur le plan social, le boom démographique est nourri par une population à faible revenu qui n'y trouve pas toujours ce qui correspond à son pouvoir d'achat. Quant aux emplois créés, une part repose sur le déplacement d'enseignes depuis le centre-ville. Sur le plan environnemental, enfin, la zone de chalandise traduit une prévalence à la voiture malgré la connexion aux transports en commun avec, comme conséquences, des embouteillages sur les voies d'accès.

Clairement, dans une logique de développement durable, il est préférable d'arrêter de construire des mégacentres pour ne plus nuire au commerce local.



## Structuration

**Module** « Les mégacentres commerciaux à Bruxelles (zoom sur le Docks) »

**Objectif** : analyser l'accès à la fonction commerciale à Bruxelles et/ou aborder un aménagement du territoire

### **Consignes /Tâches** (ce que l'élève doit faire)

- Annoter une représentation de l'espace pour décrire une répartition spatiale.
- Identifier des atouts de l'environnement vis-à-vis d'un aménagement.
- Identifier des potentialités et vulnérabilités spatiales.

*Le timing peut varier en fonction du degré de maîtrise des outils (50' à 2X50')*

### **Documents /Outils** (utilisés pour répondre à la consigne)

- Carte ArcGIS
- Google Earth Online

### **Productions** (ce que l'élève doit réaliser pour répondre à la consigne)

- Sélectionner un fond de carte adapté.
- Mettre en évidence les pôles commerciaux traditionnels et les mégacentres à Bruxelles.
- Caractériser l'accès à une fonction afin d'identifier des besoins ou des actions en termes d'aménagement du territoire.
- Identifier des atouts et/ou des contraintes pour justifier un aménagement du territoire.
- Comparer la répartition spatiale d'une fonction du territoire et celle d'une population pour identifier des espaces de vulnérabilité et/ou de potentialité.
- Organiser dans un tableau les effets d'un aménagement du territoire sur l'environnement pour expliciter le concept de développement et de développement durable.

### **Structuration**

#### **•Savoirs**

- Références spatiales belges : les grands pôles urbains belges ; la Région bruxelloise et sa périphérie, la frontière linguistique, les grands pôles commerciaux ; les structures institutionnelles belges.
- Concepts : atouts et contraintes spatiales ; potentialités et vulnérabilités spatiales aménagement du territoire, développement durable.
- Notions et vocabulaire en lien avec la fonction commerciale : mégacentre/centre commercial, zone de chalandise, zone isochrone (cfr. fiches 17-18 du GEO 85).

#### **•Savoir-faire**

- Manipuler des outils numériques de représentation de l'espace : SIG, globe virtuel.
- Repérer, annoter, nommer des observations, partager une carte.
- Calculer des distances, mesurer des surfaces.