



AVANTPROPOS
ARCHITECTES

etixia

Projex
habitat

Diagobat
environnement

ATELIER
ALTERN
PAYSAGISTES

nc noctiluca

LEZENNES IMMO KIABI

DOSSIER : C383 LEZENNES IMMO

DATE : 04/12/2018

REF : PC 4 - Notice descriptive du projet

OBJET : Dossier de demande de permis de construire

10

PC 4 - NOTICE DESCRIPTIVE DU PROJET



51, BOULEVARD DE BELFORT - T. 03 20 62 10 00 / F. 03 20 62 20 20
59042 LILLE CEDEX - WWW.AVANTPROPOS.COM

S.A AU CAPITAL DE 50K€ - APE : 7111Z
RCS LILLE B 394 899 801 - TVA FR03 394 899 801

www.avantpropos.com

avantpropos@avantpropos.com

51, Blvd de Belfort
59042 Lille Cedex
T. 03 20 62 10 00
F. 03 20 62 20 20

54, Rue Henri de Regnier
BP 70022
14601 Honfleur Cedex
T. 02 31 98 08 36
F. 02 31 88 54 86

1417, Chemin de la Figuiere
84160 Cucuron
T. 04 90 79 33 78

PAGE 1

03/12/2018

10-PC 4 - NOTICE DESCRIPTIVE DU PROJET-V9.DOCX

S.A AU CAPITAL DE 50K€ - RCS LILLE B 394 899 801 - TVA FR03 394 899 801

1. PARTI ARCHITECTURAL	3
2. L'ORGANISATION FONCTIONNELLE.....	6
LE BATIMENT SIEGE	6
LES SOUS-SOLS	6
LE POLE SERVICES RESTAURANTS CRECHE	8
3. TRAITEMENT DES FACADES	9
4. PROCEDURE DE CONCERTATION.....	11
5. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE (ETUDE D'IMPACT).....	11
6. DOSSIER DE DEROGATION (ARTICLE L 411-2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT.....	11
MESURES D'EVITEMENT ET DE REDUCTION DE L'IMPACT	12
MESURES COMPENSATOIRES	12
MESURES D'ACCOMPAGNEMENT ET DE SUIVI	12
7. MISE EN LUMIERE	12
INTENTION	12
IMPACT ENVIRONNEMENTAL.....	13
DISPOSITIONS DE MISE EN LUMIERE	14
8. CONFORMITE AUX DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UGB1	14
CARACTERE DE LA ZONE	14
1. ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.	15
2. ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES	15
3. ARTICLE 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	15
4. ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	16
5. ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	16
6. ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES..	16
7. ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	16
8. ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME	17
PROPRIETE.....	17
9. ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL	18
10. ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	18
11. ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PROTECTION	19
DES ELEMENTS DE PAYSAGE.....	19
12. ARTICLE 12 - AIRES DE STATIONNEMENT.....	19
13. ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	19
14. ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	19
9. ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS	20
1. ASSAINISSEMENT	20
1.1. ASSAINISSEMENT EU / EV	20
1.2. ASSAINISSEMENT EP.....	20
10. NOTICE PAYSAGERE	23
2. DES ESPACES EXTERIEURS DESSINES EN FONCTION DE L'USAGE ET EN LIEN AVEC LE CONTEXTE.....	23
3. PARTICULARITES.....	28
11. DOSSIER D'AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE	30

PREAMBULE

Proposition d'ajout de l'historique du projet

Le projet consiste à construire un ensemble mixte accueillant le Siège International de la société KIABI, développant une surface de plancher de 30 139m², à LEZENNES, sur un ensemble foncier bordé du boulevard de Tournai, de l'avenue de l'Avenir et de la rue du moulin de Lezennes.

L'emprise foncière du projet représente une surface totale de 27 160 m² composée des parcelles suivantes :

- AD 515 : 1 081 m²
- AD 517 : 465 m²
- AD 518 : 1 936 m²
- AD 520 : 2 087 m²
- AD 524 : 16 615 m²
- AD 419 : 2 908 m²
- AD 526 : 1 057 m²
- AD 527 : 463 m²
- AD 522 : 548 m²

L'ensemble immobilier sera constitué :

- de 2 entités superposées A – Parc de stationnement en sous-sol sur deux niveaux + B – Ensemble Magasin et Bureaux KIABI de RdC à R+4,
- 1 bâtiment séparé à RdC+R+1 (C – Pôle restauration / crèche):

1. PARTI ARCHITECTURAL

Prenant place dans un secteur privilégié en pleine mutation urbaine avec le projet de requalification urbaine Grand Angle de Villeneuve d'Ascq, le nouveau siège mondial KIABI bénéficie d'un site offrant une forte visibilité depuis le boulevard de Tournai et une articulation adéquate entre zone commerciale-loisirs et zone tertiaire.

LES GRANDES ENTITES DU PROGRAMME PAR TYPOLOGIES ET SURFACES sont:

- Les services du **SIÈGE KIABI** ▶ 20 000 m² environ
- La **SALLE POLYVALENTE** ▶ 700 m² environ
- Le **SOCLE** ▶ 7 000 m² environ comprenant:
 - Le **MAGASIN** Kiabi
 - L'accueil des bureaux
 - Des espaces dédiés au monde de la mode et au process de création KIABI (Workshop, formations, Fab Lab, défilés, shooting, etc.)
- Le **POLE RESTAURATION** ▶ 2 000 m² environ
- La **CRECHE** 35 berceaux ▶ 350 m² environ
- Le **PARKING** de 964 places, 90 motos et 149 vélos

REPARTITION DES SURFACES DE PLANCHER PAR ENTITE

BATIMENT SIEGE		27 108 m ²
Services du Siège KIABI - Zone Bureaux		19 287 m²
Salle Polyvalente "Agora"		698 m²
Socle		7 123 m²
Magasin KIABI	3 227 m ²	
Espaces d'accueil des bureaux	1 289 m ²	
Espace Formation	520 m ²	
Espace Shooting Studio Photo	245 m ²	
Espace startups et innovations	1 026 m ²	
Terrain de Sports	816 m ²	
POLE RESTAURANTS-CRECHE		
Restaurants		1 946 m²
Crèche		350 m²
PARKING EN SOUS-SOL		964 places
Sous-sols-Parkings		735 m²
TOTAL SURFACE DE PLANCHER		30 139 m²

Il s'agit donc de créer un bâtiment à l'image d'un siège international, ancré dans une dynamique de renouvellement urbain à l'échelle d'une métropole européenne.

Le choix est donc fait d'un traitement architectural innovant et ancré dans son contexte urbain et commercial avec pour leitmotiv :

Un bâtiment à l'image de l'entreprise KIABI favorisant un cadre de travail optimal répondant aux besoins primordiaux :

- de **fonctionnalité** (optimisation des flux entre services et fonctions, sécurisation,...etc)
- de **flexibilité et multiplicité d'usages** (un outil à forme variable)
- de **convivialité** (« LE CŒUR KIABERS »)
- en **lien avec le client** et la fonction magasin, l'essence du métier.

Un bâtiment investisseur répondant aux critères actuels en termes d'**évolutivité**, de **divisibilité** et de **performances** (sécurité, accessibilité, qualité environnementale,...etc)

Ce choix permet de mettre en place un parti architectural qui fixe les objectifs suivants :

Cohérence architecturale offrant :

- un **Front bâti urbain** sur le boulevard de Tournai et retour sur la rue de l'Avenir
(Orientations d'aménagements MEL)
- l'**Attractivité & Lisibilité** de la fonction siège depuis le bd de Tournai

- la **Visibilité Commerciale**
- **Un Socle** communiquant et transparent
- **Un Accès unique** aux parkings en sous-sols VL/PL (une seule rampe VL entrée sortie imposée et une PL pour les livraisons)
- Un **Epannelage** du bâti vis-à-vis des bâtiments voisins en limite Nord-Ouest

Strict respect du PLU en vigueur avec notamment :

- **Un seul accès** véhicules (*disposition FOA du PLU*)
- **Une liaison piétonne** vers la rue Verte (*Orientations d'aménagement de la MEL*) par la création d'une *liaison douce paysagère le long du terrain mitoyen (actuellement propriété du groupe Eiffage)*

Accompagnement paysager global offrant :

- Une **Végétalisation** des espaces piétons et stationnements, des toitures, patios et terrasses
- Un **Espace Piéton** accessible au public, sans voiture, ouvert et permettant une séparation totale des flux
- un **Espace Connecté à son contexte** commercial et tertiaire
 - De multiples liaisons piétonnes
 - Une Liaison verte piétonne le long de la parcelle du Siège Eiffage et du Siège Agapes

Fonctionnalités optimisées (livraison, stationnement, commerce)

- **Stationnement intégré confortable**, paysager et lumineux, ouvert aux usagers extérieurs
- Un **cadre de travail de qualité** (respirations au cœur du bâti, agrément visuel, éclairage naturel abondant, protection solaire, espaces aux usages variables...)
- Un **Espace de livraison optimal** positionné en -2, avec impact limité sur le bâtiment et sur le parking.

Objectifs environnementaux en phase avec la politique RSE de l'entreprise :

- **Une CERTIFICATION BREEAM** (niveau very good minimum) qui prend en compte un ensemble de préoccupations environnementales, comme la réduction des consommations énergétiques, le management du projet, la santé et le bien-être, la gestion de l'eau, la gestion des déchets, la gestion des flux, la pollution lumineuse, la biodiversité, la gestion du chantier...etc.

Plus particulièrement, le projet répond notamment à la Gestion énergétique des bâtiments par le biais de son engagement en certification environnementale BREEAM ne se limitant pas au simple respect de la RT2012.

En effet :

- L'enveloppe thermique du siège social et la prescription d'équipements performants lui permettent de justifier d'un calcul thermique RT2012 présentant un gain de 29% sur la consommation maximale d'énergie primaire autorisée (Cepmax) ;
- L'enveloppe thermique des coques commerciales et les obligations qui seront inscrites aux baux des preneurs permettront l'atteinte d'un objectif de gain moyen de 30% sur la consommation maximale d'énergie primaire autorisée (Cepmax). »
- Favoriser la biodiversité par le traitement paysager en favorisant les essences locales
- Limiter les impacts environnementaux notamment avec la prise en compte en amont de la problématique chiroptère

2. L'ORGANISATION FONCTIONNELLE

LE BATIMENT SIEGE

Le bâtiment du siège est composé de 2 ensembles :

- Un établissement magasin + siège comprenant :
 - La Zone magasin ERP sur 2 niveaux (RDC, R+1) offrant un volume double hauteur pour la surface de vente.
 - La Zone Bureaux du Siège (soumis aux dispositions du Code du Travail) sur les niveaux supérieurs et dont l'accueil principal au RDC partage un parvis commun avec l'entrée du magasin
- La Zone Parking et Aire de Livraison du siège en sous-sol sur 2 niveaux

Cette composition permet d'offrir encore plus de flexibilité d'aménagement tout en offrant une organisation simple et économique des dispositions de sécurité incendie avec notamment des communications possibles magasin-siège et dégagements communs, notamment entre l'accueil du siège et l'entrée du magasin.

L'accueil principal, connecté au parvis commun, bénéficie d'un grand atrium ouvert sur les niveaux supérieurs de manière à mettre en relation les différents services et espaces de détente.

Placée à l'extrémité Nord-Ouest du bâtiment, l'Agora est intégrée au niveau du service Collections au R+2 pour en permettre un accès fonctionnel favorisé tout en lui offrant une autonomie optimale vis-à-vis des autres services.

Elle bénéficie également de la proximité du 2ème point de montée par le hall secondaire commun aux bureaux.

L'Agora, d'une surface de 700 m², est également pourvue d'une terrasse attenante généreuse permettant de multiplier les usages possibles de cet espace sur des événements d'entreprise.

Le service Collections au R+2 bénéficie d'un volume central double hauteur sous forme d'un petit atrium le liaisonnant aux services du R+3 gravitant autour d'un patio central.

L'ensemble des services du siège est pourvu de terrasses accessibles et d'espaces paysagers réparties sur l'ensemble des niveaux et prévus pour un usage flexible, d'un agrément visuel et un confort d'usage optimal.

La configuration du bâtiment est prévue pour le rendre divisible en cellule allant de 400 jusqu'à ±1000 m² bénéficiant d'accès partagés répartis sur les 2 halls principaux desservis depuis les 2 niveaux de parking personnels, ainsi qu'une coursive commune en R+2.

LES SOUS-SOLS

Accessible par une rampe spécifique véhicule léger, le parking s'organise sur 2 niveaux de la manière suivante :

- Le parking clients de 188 places en -1 sur la partie sous l'esplanade piétonne. Ce parking bénéficie d'un traitement paysager spécifique à ciel ouvert et traversé par des passerelles piétonnes liaisonnant les différentes entités du programme. Le parking clients compte 6 places équipées et 13 places pré-équipées pour la recharge électrique (10% dans le cadre de la certification BREEAM)

- Le parking personnel de 776 places réparti en -2(519) et en partie en -1(257) sous la partie du bâtiment du siège, dont 24 places équipées et 132 places pré-équipées pour la recharge électrique (20% dans le cadre de la certification BREEAM)
- 90 places motos sont réparties en -1 sur les 2 zones de parking.
- 105 emplacements vélos sont répartis dans un local réservé au personnel en -1
- 44 emplacements vélos dédiés aux clients et visiteurs sont aménagés en compléments sur l'esplanade piétonne

REPARTITION DU STATIONNEMENT							
	RDC	R-1	R-2	total	PMR	EQUIPEES RECHARGE ELECTRIQUE	PRE-EQUIPEES RECHARGE
Parking VL clients				188 places			
Magasin (compris personnel magasin)		95 places clients 15 personnels		dont :			
Restaurants (compris personnel restaurant)		58 places clients 8 personnels		158 places clients	4 PMR	6 équipées	13 pré-équipées
Crèche (compris personnel crèche)		5 places clients 7 personnels		30 personnels			
Parking VL personnel KIABI		257 places	519 places	776 places	16 PMR	24 équipées	132 pré-équipées
total VL		257 places	519 places	964 places	20 PMR	30 équipées	145 pré-équipées
Parking motos clients		24		24 motos			3 pré-équipées
Parking motos personnel		48	18	66 motos			14 pré-équipées
total motos				90 motos			17 pré-équipées
racks vélos visiteurs	44			44 vélos			
local vélos personnel		105		105 vélos			
total vélos				149 vélos			
						TOTAL	239 Deux Roues

Une deuxième rampe spécifique pour les véhicules lourds descend directement en -2 pour accéder à une aire dédiée aux flux livraison/déchets et desservant les locaux de stockage et locaux techniques du siège, et du magasin.

Les rampes sont sécurisées par des portails coulissants spécifiques permettant une fermeture différenciée selon des horaires spécifiques.

S'agissant d'un parking inférieur à 1000 véhicules, une surveillance 24h/24 7j/7 sera organisée par l'exploitant dans un PC de sécurité attenant au parking.

LE POLE SERVICES RESTAURANTS CRECHE

Un ensemble de 2 bâtiments de services accessibles au public complète la programmation :

- une crèche bénéficiant d'un dépose-minute accessible rue du Moulin de Lezennes
- un bâtiment divisible en 3 entités de restauration pourvu d'une zone livraison/déchets commune spécifique accessible par le dépose-minute à des horaires différenciés du fonctionnement de la crèche

3. TRAITEMENT DES FACADES

Le principe de façade synthétise l'ensemble des attentes identifiées au cours des études depuis l'image du projet retenu lors du jury de juin 2016.

Les façades doivent d'abord prendre en compte les fondamentaux du projet :

- Le respect absolu des **CONTRAINTES DU PLU** en vigueur avec notamment les alignements côté boulevard, les marges de recul avenue de l'avenir, et la hauteur maximale imposée (21 m à l'acrotère + 1.20 m maximum pour les ouvrages techniques en toiture)
- Le respect des **ENGAGEMENTS** pris par le maître d'ouvrage auprès de la MEL et des élus locaux (notamment en terme d'unité architecturale, de respirations du bâti, de front bâti urbain, de transparence du socle...)
- La **COHÉRENCE** du projet dans son contexte urbain, fruit d'une collaboration importante avec la collectivité

Le projet de façades se doit également de répondre aux objectifs suivants :

- Affirmer une **IDENTITÉ PROPRE** à un Siège Mondial profitant d'un contexte urbain en plein renouvellement, en tirant partie de sa visibilité sur le boulevard de Tournai et en faisant écho à son activité.
- Une **PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE OPTIMALE DE LA FACADE**
 - Un **ÉCLAIRAGE NATUREL ABONDANT**, malgré une profondeur importante -> hauteur de clair vitrage important
 - Une **PROTECTION SOLAIRE** contre les surchauffes estivales pour réduire les besoins en rafraîchissement / climatisation
- Un **AGRÉMENT VISUEL ADAPTÉ** aux points de vue générés vis-à-vis de l'orientation du bâtiment :
 - intimité et vue filtrée côté boulevard
 - ouverture depuis et sur l'esplanade piétonne
- Faciliter et minimiser les **OPÉRATIONS DE MAINTENANCE ET D'ENTRETIEN** des façades
- Permettre une **ÉVOLUTIVITÉ** notamment en cas de division du bâtiment
- Rester en **ADÉQUATION ÉCONOMIQUE** avec le budget alloué

Compte tenu des différents critères énoncés ci-avant, il est prévu un traitement architectural unitaire par le biais d'une **FAÇADE AJOURÉE EN 2EME PEAU** permettant:

- d'offrir un **JEU DE DILATATION DE LA FAÇADE** avec une simplicité structurelle optimale
- d'**ÉVITER UN EFFET MONOLITHIQUE** du bâtiment vis à vis du linéaire de façade importante
- un **TRAITEMENT DIFFÉRENCIÉ**, un côté boulevard plus intimiste, un côté esplanade piétonne plus ouvert
- d'**OPTIMISER L'IMPACT ÉCONOMIQUE** de la façade tout gardant une image forte à la hauteur d'un Siège Mondial
- d'intégrer une **COURSIVE TECHNIQUE** extérieure prévue dans un objectif de simplification des opérations de maintenance et de nettoyage.

Le traitement des façades du siège nait d'une réflexion sur les notions de **VISIBILITE** et d'**ATTRACTIVITE** vis-à-vis d'un contexte en mutation et cherche à retranscrire le caractère **DYNAMIQUE, CREATIF, et RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT** de l'entreprise.

Une **PREMIÈRE PEAU FONCTIONNELLE** permet d'optimiser l'apport de **LUMIÈRE** au cœur des bureaux. Ceux-ci sont pourvus d'une façade généreusement vitrée composée d'ensembles menuisés en aluminium laqué de 2.70m de hauteur, l'habillage des parties pleines en lame métallique plane offrant une facilité d'entretien et une pérennité optimale.

Une **2EME PEAU D'HABILLAGE** permet d'obtenir une **IDENTITE** propre à un bâtiment de bureaux dédié au **MONDE DE LA MODE** :

Un **VETEMENT** ajouré en verre feuilleté intégrant un tissu technique (SEFAR Architecture VISION) et des épines métalliques permettant ensemble:

- une **PROTECTION SOLAIRE** efficace évitant la surchauffe du bâtiment en été tout en offrant une grande transparence vu de l'intérieur (environ 80% de taux de transparence moyenne)
- De créer un **CANEVAS** qui anime la façade, généré par une séquence de bandes verticales, pouvant être traité avec effet métallisé et/ou coloré, afin de créer une **VIBRATION** de teintes et de brillances pour une perception **SOBRE ET DYNAMIQUE** de la façade.
- un support révélateur de la **CREATIVITE** par le biais d'un travail de **MISE EN LUMIÈRE** de la façade, autrement dit un **VETEMENT LUMINEUX**

Un traitement des **ESPACES RESPIRATIONS DE FAÇADE** (terrasse, parvis, signal en boîte débordante, etc.) en bardage bois, apportant à ceux-ci un aspect plus **CHALEUREUX** et **NATUREL** pour l'usage du KIABER.

Côté esplanade, en façade moins exposée, seules les épines viennent habiller les coursives techniques de manière à préserver l'unité de traitement des façades tout en s'ouvrant sur les espaces publics internes au site.

Un **SIGNAL ARCHITECTURAL** vient compléter ces dispositifs par un traitement d'angle vitré au R+3 en tant qu'accroche visuelle vue des axes principaux, le boulevard de Tournai et l'avenue de l'Avenir.

Le volume principal du siège s'appuie sur un **SOCLE COMMUNIQUANT ET TRANSPARENT** générant :

- une **PERMÉABILITÉ** du socle depuis le boulevard, lien et visibilité

- une **AFFIRMATION DU MAGASIN KIABI**, identité propre et complémentaire au siège
- un **VOLUME DOUBLE HAUTEUR** du magasin ouvert sur l'esplanade piétonne en lien avec le contexte commercial existant

Ce caractère communiquant et transparent propre au socle, au pôle restaurants et aux espaces d'accueil est obtenu par le biais de l'utilisation du verre en mur rideau et d'un bardage en lames verticales métalliques en acier laqué dont certaines parties inox poli miroir.

On retrouve également un rappel du bois sur les façades de la crèche accolée au pôle restaurants et en clôture de son jardin d'enfants attenant.

4. PROCEDURE DE CONCERTATION

Par arrêté municipal en date du 1^{er} octobre 2018, la Commune de LEZENNES a prescrit, dans un souci d'exemplarité et sur le fondement de l'article L103-2 du code de l'urbanisme, l'organisation d'une concertation préalable au dépôt du PC qui s'est tenue du 15 octobre au 9 novembre 2018.

Un arrêté du Maire tirant le bilan de la concertation est joint au dossier.

5. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE (Etude d'Impact)

Le projet fait l'objet d'une étude d'impact jointe au présent dossier qui a été prescrite par arrêté préfectoral en date du 7 décembre 2016 après un examen au cas par cas réalisé par le Préfet de la région Hauts-de-France (au regard des rubriques 39 « travaux et constructions qui créent une surface de plancher ou une emprise au sol comprise entre 10 000 et 40 000m² », et 41 « aires de stationnement ouverte au public de 50 unités et plus » de l'annexe à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement).

Cette étude prend en considération les enjeux spécifiques du projet tels que les prescriptions du Plan d'Exposition aux Risques naturels prévisibles mouvements de terrains approuvé le 8 juin 1989 par la Préfecture du Nord et celles prévues par l'arrêté de dérogation dont il est fait état au paragraphe suivant.

6. DOSSIER DE DEROGATION (article L 411-2 du Code de l'environnement)

Le projet a fait l'objet d'un dossier de dérogation « espèces protégées » lequel a donné lieu à un arrêté préfectoral portant dérogation au titre de l'article L.411-2 du Code de l'environnement en date du 1^{er} octobre 2018. L'obtention préalable de cet arrêté satisfait les conditions de l'article L.425-15 du Code de l'urbanisme.

Il vise la protection des espèces suivantes :

- Oiseaux (perturbation intentionnelle de spécimens, destruction, altération ou dégradation de site de reproduction ou aire de repos d'habitats) : Accenteur mouchet (*Prunella modularis*), Fauvette à tête noire, (*Sylvia atricapilla*), Fauvette grisette(*Sylvia communis*), Locustelle tachetée(*Locustella naevia*), Mésange à longue queue (*Aegithalos caudatus*), Mésange bleue (*Cyanistes caeruleus*), Mésange charbonnière (*Parus major*), Pinson des arbres (*Fringilla coelebs*), Pouillot fitis (*Phylloscopus trochilus*), Pouillot véloce (*Phylloscopus collybita*), Rossignol philomèle (*Luscinia megarhynchos*), Rougegorge familier (*Erithacus rubecula*), Troglydite mignon (*Troglodytes troglodytes*) : destruction d'habitats, perturbation de spécimens,
- Chiroptères (capture ou enlèvement, destruction, perturbation intentionnelle de spécimens, perturbation intentionnelle de spécimen, destruction, altération ou dégradation de site de reproduction ou aire de repos d'habitats) : Murin à oreilles échancrée (*Myotis emarginatus*), Murin à moustaches (*Myotis*

mystacinus), Murin de Daubenton (*Myotis daubentonii*), Murin de Natterer (*Myotis nattereri*), Murin d'Alcathoe (*Myotis alcathoe*), Oreillard roux (*Plecotus auritus*), Pipistrelle commune (*Pipistrellus pipistrellus*), Pipistrelle de Nathusius (*Pipistrellus Nathusii*), Sérotine commune (*Eptesicus serotinus*): destruction, capture, perturbation de spécimens, destruction, altération d'habitats.

Ces dérogations s'appliquent sous réserve des mesures d'évitement, de réduction, de compensation des impacts et d'accompagnement définies dans l'arrêté préfectoral précité, également reprises et détaillées dans le dossier d'étude d'impact.

MESURES D'EVITEMENT ET DE REDUCTION DE L'IMPACT

- Mesure M01 (E) : protocole et phasage des travaux adaptés aux cycles biologiques
- Mesure M02 (E) : suivi du chantier par un Écologue pour réduire l'impact sur les espèces

MESURES COMPENSATOIRES

- Mesure M03-1 (C) : pérennisation et sécurisation des entrées de catiches du site des Rues Vertes
- Mesure M03-2 (C) : aménagement des sites voisins (Chemin Napoléon, Ancien Arsenal)
- Mesure M04 (C) : amélioration de l'attractivité de la catiche R4 du site des Rues Vertes en période de swarming

MESURES D'ACCOMPAGNEMENT ET DE SUIVI

- Mesure M05 (Ac) : rédaction et mise en œuvre d'un plan de gestion écologique pour le site des Rues Vertes
- Mesure M06 (Ac) : Suivi scientifique des espèces visées par les mesures compensatoires
- Mesure M07 (Ac) : limitation de la pollution lumineuse sur le site néfaste à certaines espèces de chiroptères

Conformément au dossier de dérogation, le site ménage sur la limite nord de son site un corridor noir non éclairé et un alignement d'arbres pour favoriser le transit et l'alimentation des chiroptères. Ce corridor fait le lien entre le boulevard de Tournai, le siège mondial de Kiabi et le site des Rues Vertes, en cohérence avec la trame noire de la Métropole Européenne de Lille visée à la mesure M03-2 du dossier de dérogation / arrêté qui sera pris dans l'intervalle

Plus généralement, des mesures sont prises pour réduire l'éclairage sur le site Ket les sites voisins en adaptant l'emplacement et la longueur d'onde des luminaires et en réduisant la durée d'éclairage.

- Mesure M08 (Ac) : optimisation du site Kiabi en faveur de la biodiversité

L'aménagement du siège mondial de Kiabi cherche à favoriser la biodiversité pour l'ensemble de la flore et de la faune, en particulier, par les mesures suivantes :

- choix d'essences locales adaptées au site pour les plantations,
- intégration de gîtes pour les chiroptères anthropophiles préconçus disposés en façade du bâtiment,
- création d'un merlon sableux bien exposé pour favoriser les insectes, abeilles solitaires notamment,
- disposition d'hôtels à insectes.

7. MISE EN LUMIERE

INTENTION

En accompagnement du projet architectural, une mise en lumière du bâtiment est intégrée pour mettre en valeur le bâtiment en soirée.

Les différents usages du nouveau siège mondial de Kiabi, déplacement des piétons, des automobiles, la présence des chiroptères et les accès au bâtiment engendrent une diversité visuelle que nous organisons en soirée par la lumière. Celle-ci prend toute sa force dans la reconnaissance et l'identité du site, à l'échelle et en regard de la ville.

Il s'agit de construire, d'inventer l'image nocturne du nouveau siège monde de Kiabi autour de la nuit, de créer de l'ombre pour révéler la lumière, de générer des contrastes pour hiérarchiser les espaces, d'organiser les espaces pour que la nuit accueille et respecte tous ses habitants qu'ils soient humains, animaux ou végétaux.

Nous voulons introduire de la nuance et de la sensibilité dans un espace entouré d'une urbanité fortement éclairée. Un éclairage sensible montre que les efforts d'économies d'énergie ne nuisent aucunement à la qualité esthétique et au confort des espaces publics. Au contraire!

La lumière est utilisée afin de retranscrire la nuit l'énergie positive et contagieuse propre à l'entreprise, au monde des KIABERS.

La perception du bâtiment de jour, par son traitement de façade dynamique et rythmé, faisant référence au textile, est en constante évolution: en fonction de la météo, de la présence de nuage, en variant le point de vue auquel le spectateur se trouve... le bâtiment est changeant, presque cinématique.

Nous interpréterons cette énergie solaire la nuit venue en évoquant la diffraction de la lumière, l'arc en ciel nocturne, tel un prisme concentrant les énergies de la journée pour mieux les distribuer la nuit.

IMPACT ENVIRONNEMENTAL

La lumière artificielle se développe de façon croissante depuis des décennies. La Voie lactée a disparu du ciel nocturne des villes. Dans l'agglomération Lilloise on ne distingue plus en moyenne qu'une vingtaine d'étoiles, contre plus de 1 000 à la campagne. Si l'homme se prive de ce spectacle naturel, il perturbe surtout le vivant : la faune, la flore, la fonge ainsi que la santé humaine.

La scotophase (Période d'obscurité d'un cycle jour/nuit) se réduit pour beaucoup d'espèces et modifie leur rythme biologique et leur comportement (en modifiant la communication entre espèces, les migrations, le système d'orientation, les cycles de reproduction ou encore le système proie-prédateur).

Les études menées sur la biodiversité présente sur le terrain montrent la présence de chiroptères. L'impact de l'éclairage artificiel sur cette espèce a été étudié et les longueurs d'ondes comprises entre 400nm et 575nm (bande spectrale comprise entre les UV et le vert) sont visibles par les chiroptères. Aussi, l'éclairage artificiel répondra à ces spécificités: les choix sur le spectre des sources, en prenant en compte le cycle de vie des lampes sera mené.

Les études portant sur l'impact de la lumière artificielle sur la faune et la flore mettent en valeur un fait : on ne peut pas généraliser les impacts de la lumière indistinctement sur la faune et la flore. Chaque espèce réagit, s'adapte, modifie son comportement différemment. La lumière artificielle n'a pas le même effet sur toutes les espèces. La perception visuelle de la lumière est différente selon les espèces : elle varie avec la sensibilité spectrale (lecture des couleurs) de chaque espèce, les visions scotopique (vision diurne au-delà de 3 cd/m² chez l'homme) et photopique (vision diurne au deçà de 0,001cd/m² chez l'homme) sont relatives à chaque espèce. Par conséquent, chaque espèce est inégalement sensible à la quantité de lumière reçue. Les niveaux d'éclairement utilisés en éclairage extérieur sont calibrés sur la vision humaine photopique. Or, de nombreuses espèces animales sont capables d'évoluer dans des niveaux d'éclairement bien inférieurs à ceux nécessaires à l'homme :

elles peuvent donc être gênées selon l'intensité et le contenu spectral d'une lumière conçue d'une façon anthropique.

DISPOSITIONS DE MISE EN LUMIERE

Afin d'assurer à la fois le confort pour les usagers et la présence de faune sur le site, un système de gestion permettra :

- D'abaisser les niveaux d'éclairage des espaces extérieurs au cœur de la nuit (veille)
- D'adapter les temps d'allumages en fonction de la présence (détection de passage)
- Dans le contexte légal actuel, il convient d'éteindre la mise en lumière de la façade à 1h du matin. Au vu des horaires de fermeture des commerces alentours, il est plus judicieux de proposer une extinction à 23h30 (tout en laissant la possibilité de rallonger la durée à 1h en cas d'événements particuliers)

La présence sur le site d'une liaison verte nous permet de proposer un espace non éclairé, une trame noire : un corridor sans lumière qui permettra la circulation des espèces nocturnes sans perturber leur comportement.

Dans les espaces où un éclairage artificiel demeure nécessaire, la sobriété lumineuse est de rigueur :

- Aucun projecteur dirigé directement vers le ciel
- Valorisation des photométries émettant vers le sol à faible ULOR (Upward Light Output Ratio - pourcentage du flux lumineux émis par la source lumineuse du luminaire au-dessus de l'horizontale)
- Limitation des niveaux d'éclairages :
 - Accès automobile au parking souterrain: 7,5 lux
 - Cheminements piétons : 10 à 12 lux
 - Trottoirs, espaces publics : 5 à 10 lux
- Limitation du temps d'allumage au plus près des usages humains :
 - détection distincte sur voirie et sur cheminements piétons
 - extinction de la mise en lumière à 23h30 au quotidien
 - graduation au cœur de la nuit sur les parkings

8. CONFORMITE AUX DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UG**b**1

Est reproduite ci-dessous la liste des principales contraintes urbanistique dans lesquelles le projet s'inscrit, issue du PLU approuvé le 8 octobre 2004 et modifié le 21 février 2014

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone économique bénéficiant d'une situation privilégiée, soit par sa proximité du centre-ville, soit par sa desserte. Il convient d'y favoriser la mixité d'activités économiques par l'implantation d'activités

tertiaires, de bureaux, de commerces, de services, et d'activités industrielles ou artisanales compatibles avec les activités déjà présentes sur la zone.

Pour la zone UGb1 de Lezennes :

Est autorisée l'implantation de zones commerciales liées à celles d'un siège social.

1. ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

2) En zone UGb, le commerce de détail autre que celui autorisé par l'article UG 2 paragraphe 1)- 1).

2. ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

On rappelle que la zone UGb autorise :

- Les constructions à usage de commerce de gros;
- Les constructions à usage de commerce de détails d'une taille mesurée (ne pouvant excéder 500 m² de surface de plancher), si elles constituent le complément d'une activité installée sur l'unité foncière ;
- les commerces qui constituent des services communs liés au fonctionnement de la zone comme tous commerces de détail dans la limite d'une surface de plancher maximale de 240 m² ;

15) **Dans la zone UGb1 de Lezennes est autorisée l'implantation de surfaces commerciales liées à celles d'un siège social.**

3. ARTICLE 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
- le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

La fiche d'orientation d'aménagement précise de plus qu'un seul accès est possible.

Le projet respecte cette prescription d'un accès unique côté rue du Moulin de Lezennes, regroupant les entrées-sorties au parking sous-terrain et à l'aire de livraison en sous-sol également, ainsi qu'un accès pompier utilisant la liaison verte.

Le bâtiment Siège KIABI nécessitant deux façades accessibles aux services de sécurité incendie du fait de sa catégorie, un deuxième accès pompiers spécifique est créé Avenue de l'Avenir afin de desservir la façade du Boulevard de Tournai. Pour des raisons de sécurité importante liés à l'Etude de Sûreté et de Sécurité Publique, cet accès permet également aux transports de fonds d'accéder au local coffre du magasin.

Ce 2eme accès pompier et transport de fonds, nécessaire à la bonne sécurisation du projet, a par définition une vocation mineure et représente un flux quasi inexistant, très ponctuel.

4. ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le projet sera raccordé au réseau public d'eau potable ILEO, au réseau existant gaz GRDF, au réseau existant ORANGE et au réseau existant ENEDIS.

Le réseau d'assainissement existant Rue du Moulin de Lezennes est de type séparatif : il est composé d'un réseau EP Ø600 et d'un réseau EU Ø200.

Le réseau d'assainissement existant Avenue de l'Avenir est de type séparatif : il est composé d'un réseau EP Ø400 et d'un réseau EU Ø200.

La MEL-UTLS (Métropole Européenne de Lille - Unité Territoriale de Lille-Seclin) est le gestionnaire de ces réseaux.

Le raccordement en assainissement de l'opération sera réalisé sur ces réseaux.

Voir chapitre 5. ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

5. ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pas de prescription applicable à notre cas.

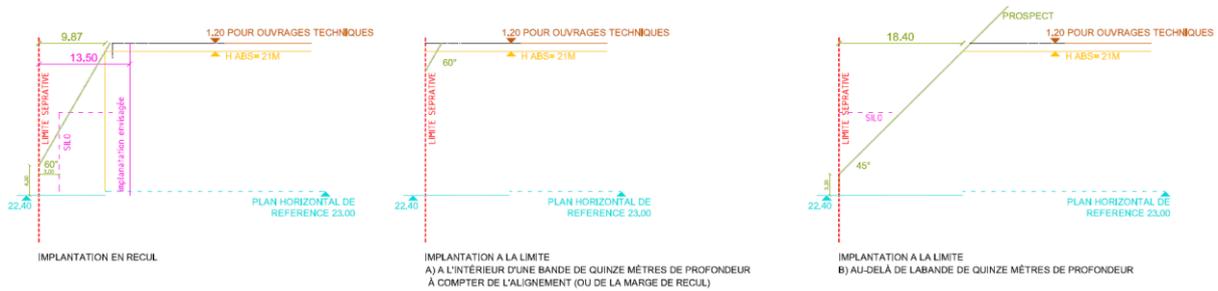
6. ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les implantations prévues par le PLU sont les suivantes, pour le projet :

- marge de recul de 35m Boulevard de Tournai (retrait volontaire possible)
- marge de recul de 18 m Chemin du moulin de Lezennes (retrait volontaire possible)
- alignement obligatoire à 25 m de l'axe de l'Avenue de l'avenir
- retrait de minimum 5m sur les autres voies

7. ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Rappel des conditions applicables :



Tout point des bâtiment est compris dans le gabarit délimité par un angle à 60° par rapport à l'horizontale à partir de 4,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives et à une distance comptée horizontalement du point le plus proche des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres. (18.9 m minimum dans le cas présent vis-à-vis de la limite séparative)

8. ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre les bâtiments siège et pôle restauration-crèche, il est ménagé une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, notamment avec la mise en œuvre de 2 façades accessibles aux pompiers pour le bâtiment siège et une voie pompier sur le dépôt minute desservant le pôle restauration-crèche.

Cette distance est toujours supérieure à quatre mètres.

9. ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

a) La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- 60 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est constitué par le commerce ou le bureau,

- 100 % dans les autres cas.

Emprise parcellaire = 27 160 m²

Emprise au sol projet = 10 375 m² soit 38%



10. ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 21 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière (tel que défini à l'annexe documentaire).

Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

Sur base d'un plan de géomètre en système de coordonnées RGF93-CC90 réalisé par le cabinet ESTADIEU en septembre 2018, le calcul du plan horizontal de référence a été effectué, conformément à l'annexe documentaire en prenant la moyenne des cotes de chaque limite foncière de la parcelle : 37.75 NGF soit une hauteur absolue fixée à la cote de 58.75 NGF.

Le bâtiment a été conçu calé à cette cote maximale à l'acrotère afin d'optimiser les hauteurs libres dans les plateaux de bureaux. Un édicule technique permet accès en toiture respectant la contrainte des 1.20 mètres supplémentaires (soit 59.95 NGF).

11. ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Voir Chapitre 6. NOTICE PAYSAGERE

12. ARTICLE 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

II-2) Pour les constructions à usage de commerce ou de bureaux, il doit être créé au moins une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

Surface de plancher =

Soit environ 753 places minimum, 964 prévues au projet.

II-5) Il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

Soit 105 emplacements deux-roues minimum, 105 emplacements vélos et 90 emplacements motos sont prévus au projet dédiés au personnel, 44 emplacements vélos dédiés aux clients et visiteurs sont aménagés en compléments sur l'esplanade piétonne, soit au total 239 emplacements deux roues dont 149 vélos et 90 motos.

IV) Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

Le parking situé en sous-sol -1 dispose de 78 places de stationnement non couvertes. L'ouverture du parking est permise par la création de trois trémies dans l'esplanade piétonne. Ces 78 places bénéficient d'espaces verts au cœur du parking et de talus en périphérie rejoignant en pente douce le niveau de l'esplanade piétonne.

L'ensemble regroupant 31 arbres de hautes tiges.

13. ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Voir Chapitre 6. NOTICE PAYSAGERE

14. ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

9. ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

1. ASSAINISSEMENT

Le réseau d'assainissement existant Rue du Moulin de Lezennes est de type séparatif : il est composé d'un réseau EP Ø600 et d'un réseau EU Ø200.

Le réseau d'assainissement existant Avenue de l'Avenir est de type séparatif : il est composé d'un réseau EP Ø400 et d'un réseau EU Ø200.

La MEL-UTLS (Métropole Européenne de Lille - Unité Territoriale de Lille-Seclin) est le gestionnaire de ces réseaux.

Le raccordement en assainissement de l'opération sera réalisé sur ces réseaux.

A l'intérieur de l'opération, le réseau d'assainissement sera de type séparatif :

1.1. ASSAINISSEMENT EU / EV

Le réseau EU/EV sera raccordé aux réseaux existant Rue du Moulin de Lezennes et/ou Avenue de l'Avenir via des boîtes de branchement en limite du Domaine Public à poser par la MEL.

1.2. ASSAINISSEMENT EP

Le règlement d'assainissement de la MEL impose l'infiltration des eaux pluviales comme solution préférentielle de gestion des eaux pluviales.

Il existe dans le sous-sol du terrain des cavités souterraines de type catiches.

A ce titre, la parcelle est située en zone bleue du Plan d'Exposition aux Risques.

Le règlement du PER indique : « Les écoulements d'eaux usées et pluviales sont raccordés aux réseaux collectifs dès qu'ils existent ».

Ainsi, les eaux pluviales de l'opération ne peuvent pas être infiltrées in situ.

Les eaux pluviales seront donc tamponnées dans des structures de rétention étanches avant d'être évacuées à débit limité vers le réseau communautaire existant via des boîtes de branchement en limite du Domaine Public à poser par la MEL.

De ce fait, le projet n'est pas soumis à dossier Loi sur l'eau au titre de la rubrique 2.1.5.0 car les eaux pluviales ne seront pas évacuées vers le milieu naturel.

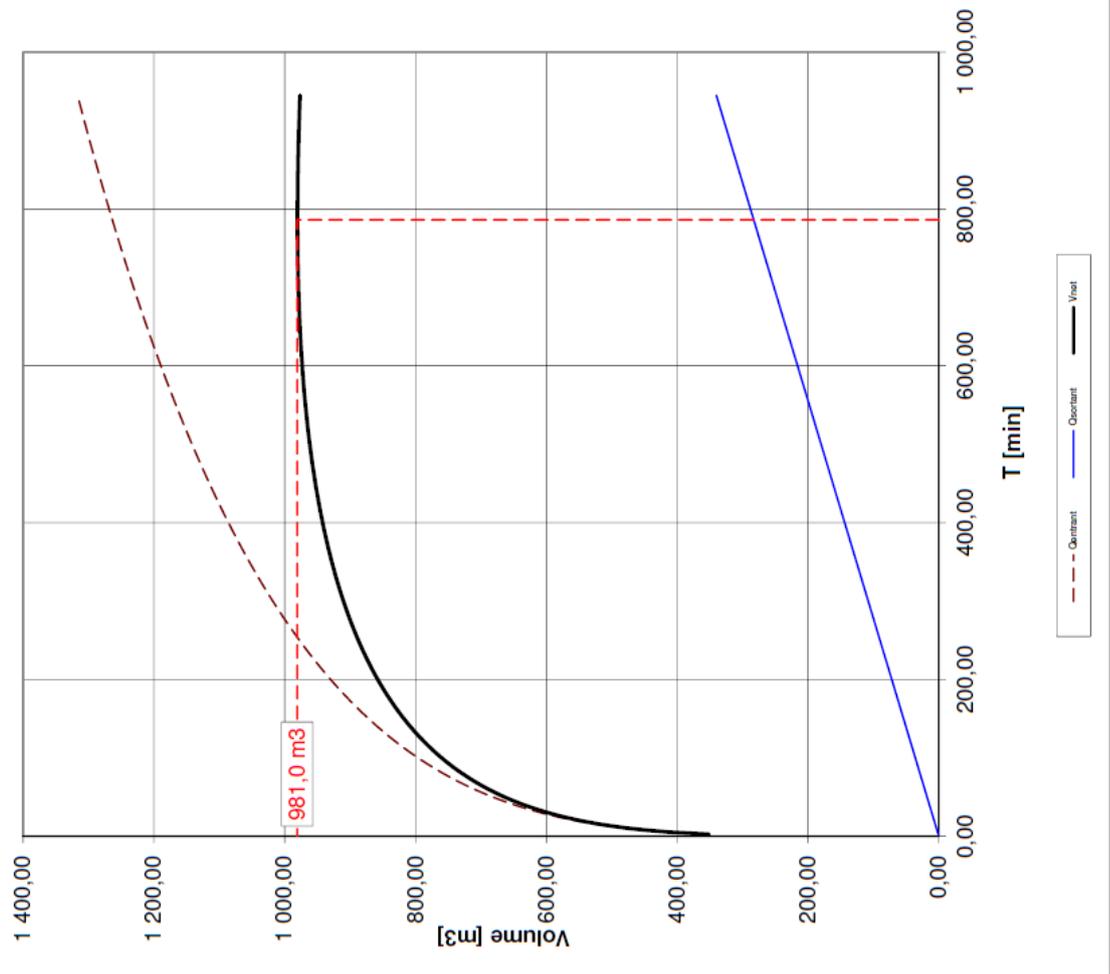
La détermination du volume de tamponnement des eaux pluviales est calculée selon la courbe Intensité-Débit-Fréquence de type exponentielle $i=a \times T^{-b}$.

Conformément au règlement d'assainissement de la MEL :

- L'ouvrage de tamponnement des eaux pluviales sera dimensionné sur la base d'une pluie de retour 30 ans.
- Le débit de rejet des EP sera limité à 2l/s/ha ; L'emprise global du projet étant de 2.7ha, le débit de fuite global avant raccordement vers les réseaux existants sera de 6l/s.

La note de calcul ci-dessous fixe à **981 m3** le volume utile de tamponnement à réaliser.

VOLUME DE TAMPONNEMENT MAXIMUM



NOTE DE CALCUL DE TAMPONNEMENT DES EAUX PLUVIALES

LEZENNES
ETIXIA - Siège KIABI
Phase APS2

Calcul selon courbe Intensité-Débit-Fréquence de type exponentielle $i=a \times T^b$

Nom de la courbe
Lille-Lesquin - 30 ans - 15°-5760° (Météo 1960-2014)
a = 13,045
b = 0,776

Surface de la zone	26 978	m ²			
Imperméabilisation					
Bâtiment / Espace minéral sur dalle	15 847	m ²	x 1,0 =	15 847	m ²
Toitures végétalisées / EV sur dalle)	2 580	m ²	x 0,6 =	1 548	m ²
Voirie, places, trottoirs	3 596	m ²	x 0,9 =	3 236	m ²
Revêtement drainant	440	m ²	x 0,5 =	220	m ²
Espaces Verts	4 515	m ²	x 0,2 =	903	m ²
Surface active	26 978	m ²	x 0,8 =	21 754	m ²
Débit de fuite autorisé :	2	l/s/ha			
Débit de fuite réel :	6	l/s			

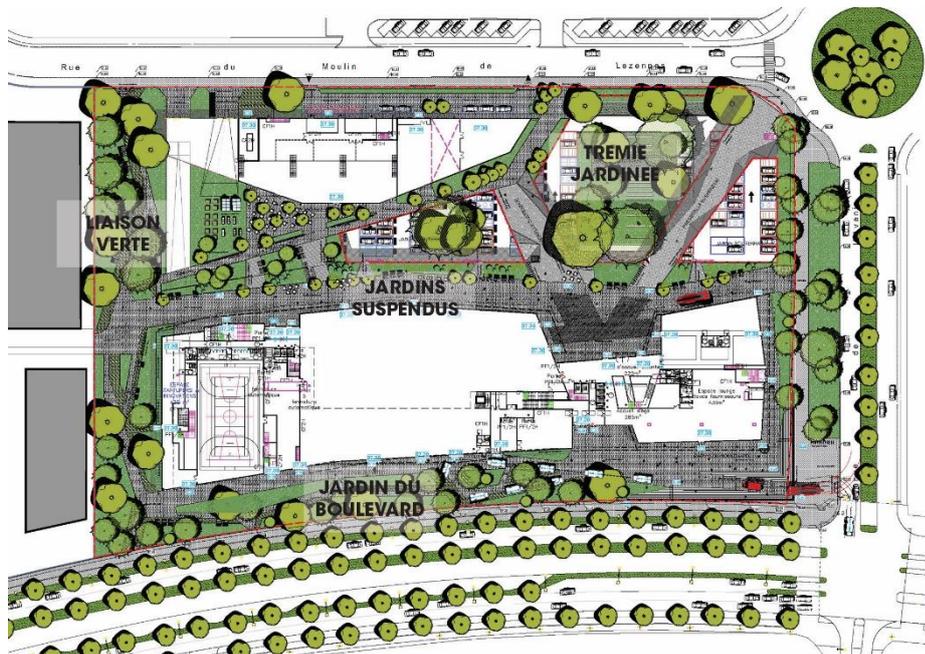
Calcul de la rétention
Tc= 786,2 min
Période de retour 30 ans
Région Lille-Lesquin

Volume de stockage nécessaire	981	m ³
Temps de vidange	45,4	H

10. NOTICE PAYSAGERE

2. Des espaces extérieurs dessinés en fonction de l'usage et en lien avec le contexte

Le projet de paysage du siège de Kiabi accompagne le projet architectural. Il s'articule autour de différents espaces dessinés en fonction de l'usage et en lien avec le contexte proche, les espaces extérieurs étant végétalisés avec une épaisseur minimale de 70 centimètres de terre végétale.



Etat actuel du site

Le site est actuellement un espace en friche sur lequel subsiste un arbre que le projet ne prévoit pas de conserver.

Le jardin du Boulevard de Tournai.

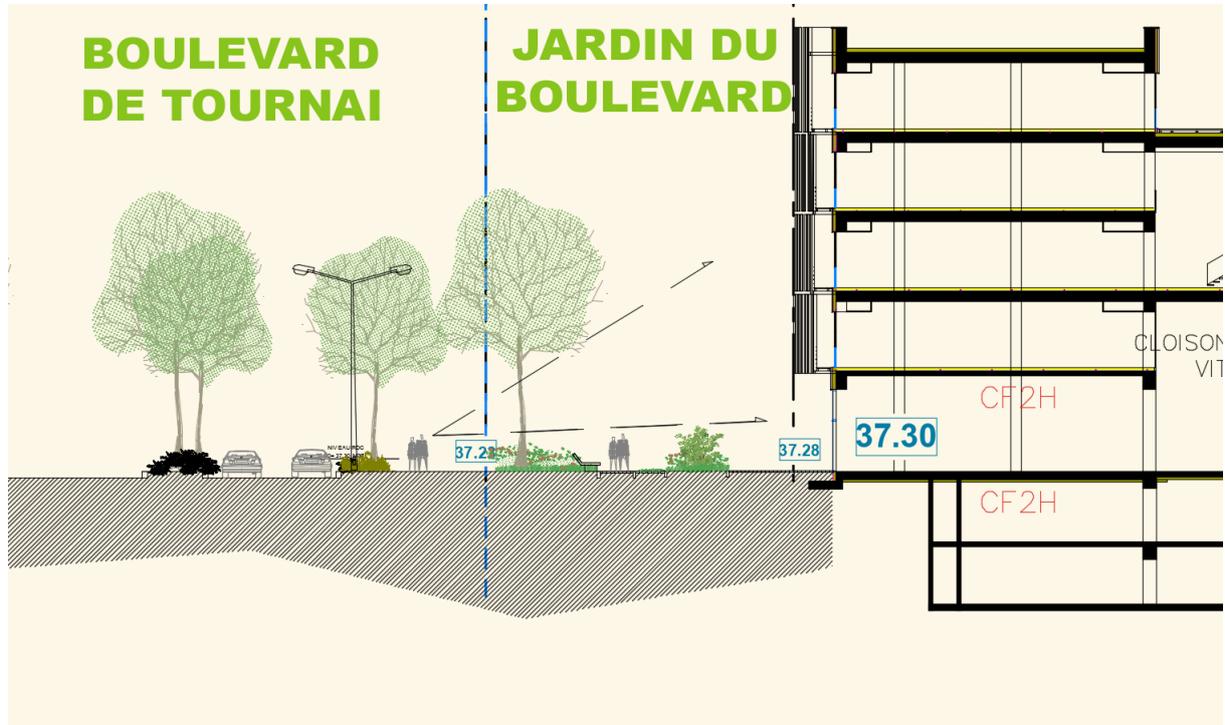
Le long de la façade du bâtiment se développe, exposé plein Sud, un jardin qui participe à l'image du projet depuis le Boulevard de Tournai. Ce jardin a plusieurs usages.

D'abord, au croisement de l'Avenue de l'Avenir et du Boulevard de Tournai se situe un **parvis**. C'est une esplanade minérale en pavés béton qui marque l'angle du bâtiment. L'accès à cette esplanade se fait par un emmarchement en sifflet qui permet de gérer le dénivelé entre l'espace public et la parcelle. L'esplanade se prolonge par un cheminement qui longe le bâtiment.

Ce **jardin linéaire, structuré par une strate arbustive et arborée** fait la liaison avec le boulevard. Il cadre les vues vers le bâtiment tout en limitant les traversées physiques.

La promenade le long du bâtiment fait aussi office de voirie pompiers dont l'accès se fait par l'angle entre le boulevard de Tournai et l'Avenue de l'Avenir.

A l'angle Ouest du bâtiment, la promenade se retourne pour rejoindre la liaison verte, orientée Nord/Sud, qui fait interface avec le bâtiment Eiffage et Agape situés à l'Ouest.



Coupe sur le jardin du boulevard de Tournai

La palette végétale de ce jardin est constituée d'arbres plantés en force 18/20 et 20/25 d'espèces :

- Pinus Sylvestris
- Quercus robur
- Acer camperstre
- Fagus Sylvatica



Et d'une palette arbustive plantée en force 60/80, constituée de :

- Physocarpus opulifolius
- Viburnum plicatum 'Watanabe'

- Symphoricarpos 'White Edge'
- Hydrangea quercifolia [1] [SÉP]
- Choysia ternata 'Aztec Pearl'

La liaison verte

A l'Ouest de l'opération, orientée Nord/Sud, la liaison verte est la traduction locale d'un **enjeu environnemental à plus large échelle**. Espace de calme, à la facture plus naturelle, elle est circulée par un cheminement piéton large de 1m50 en stabilisé.

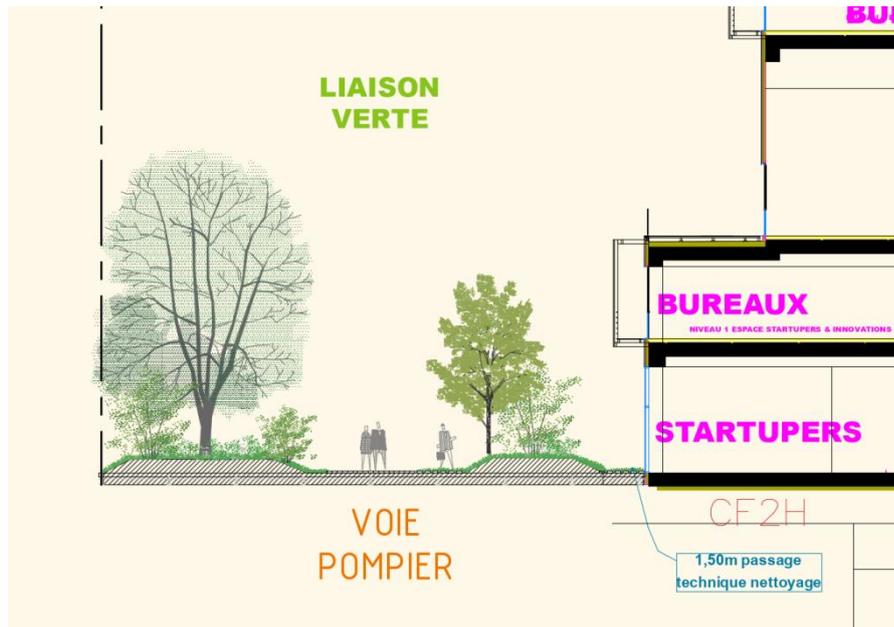
Ce cheminement est agrandi par une surlargeur en mélange terre pierre qui permet la continuité de la voie pompier.

Les principes de plantation sont forestier et génèrent une ambiance de bosquet accompagné de son sous-bois.

Une gestion alternative de cet espace permet de laisser les trois strates végétales s'exprimer (herbacée, arbustive et arborée) et de favoriser la diversité biologique (création de tas de bois morts recevant les insectes, petites dépression créant des milieux plus frais...) en favorisant les espèces locales.

Les espèces plantées sont :

- Dryopteris Filix
- Liriope muscari 'Monroe White'
- Hedrea helix
- Vinca major
- Corylus avellana
- Viburnum lantana
- Viburnum opulus
- Cornus sanguinea
- Carpinus betulus
- Quercus robur
- Fraxinus excelsior
- Betula jaquemandii
- Salix alba



Coupe sur la liaison verte

L'esplanade et les trémies jardinées

L'esplanade en cœur d'îlot est l'accès principal au magasin et restaurants. Elle est traitée en pavés béton.

Dans cette esplanade, deux très **grandes trémies ouvertes sur le parking en R-1** sont percées. Ces jardins au R-1 sont **plantés d'arbres de haut-jets dont les houppiers dépassent au rez-de-chaussée**. Les trémies sont traversées par deux grandes passerelles métalliques.

Nous avons dessiné ces espaces pour qu'ils soient mutables et puissent recevoir plusieurs usages.

L'esplanade du rez-de-chaussée est animée par des plantations sur dalles. Une petite **parcelle de jardin potager** à destination des salariés de Kiabi anime la terrasse des restaurants.



Coupe sur l'esplanade centrale

La palette végétale utilisée pour les plantations de ces espaces sera de type :

- Carex pendula
- Pennisetum alopecuroides
- Salix purpurea nana
- Fargesia robusta
- Equisetum japonicum
- Acer palmatum

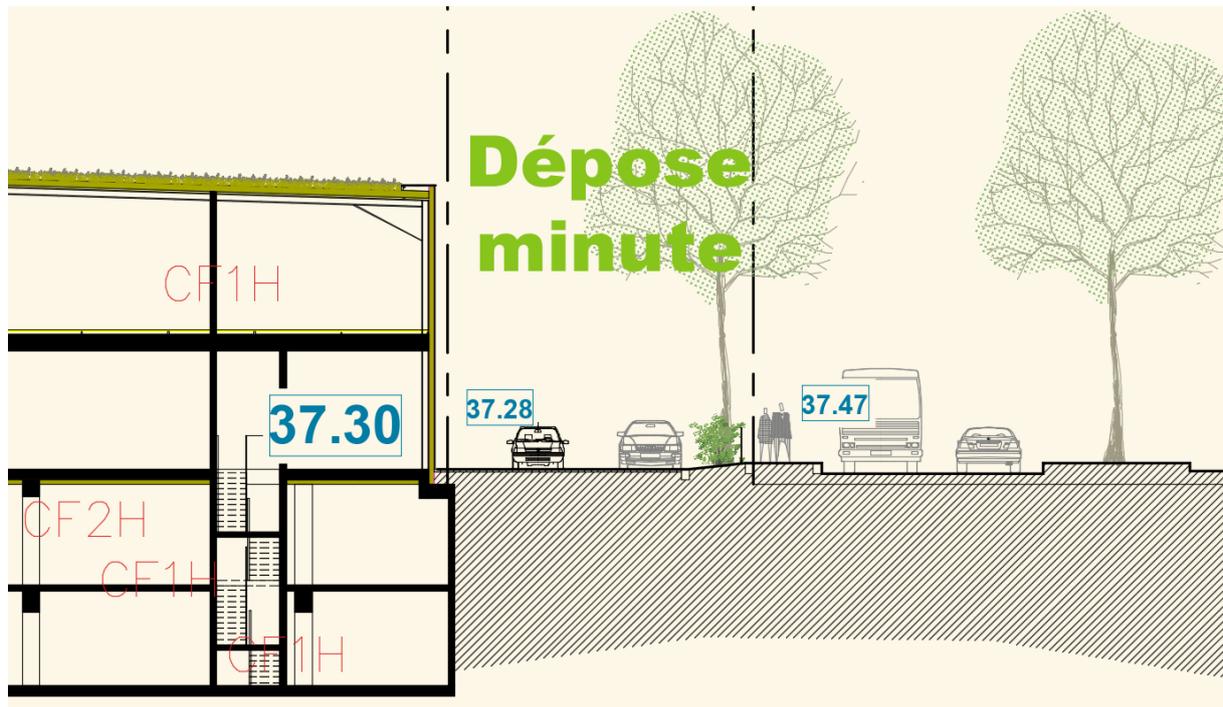
La façade Nord sur la rue du Moulin de Lezennes

Un dépôt minute, l'accès au parking souterrain, à l'esplanade centrale et à la liaison verte composent cette façade Nord. Le dépôt minute est traité en pavage béton pour **affirmer une façade urbaine** et non un arrière.

Une barrière levante permet son contrôle d'accès.

Cette façade est peu plantée d'arbres de haut jet pour faciliter la visibilité. La strate de végétation principale est la strate arbustive composée de :

- Physocarpus opulifolius
- Viburnum plicatum 'Watanabe'
- Symphoricarpos 'White Edge'
- Hydrangea quercifolia
- Choisia ternata 'Aztec Pearl'



Coupe sur le dépose minute, façade Nord

3. Particularités

Accès pompiers

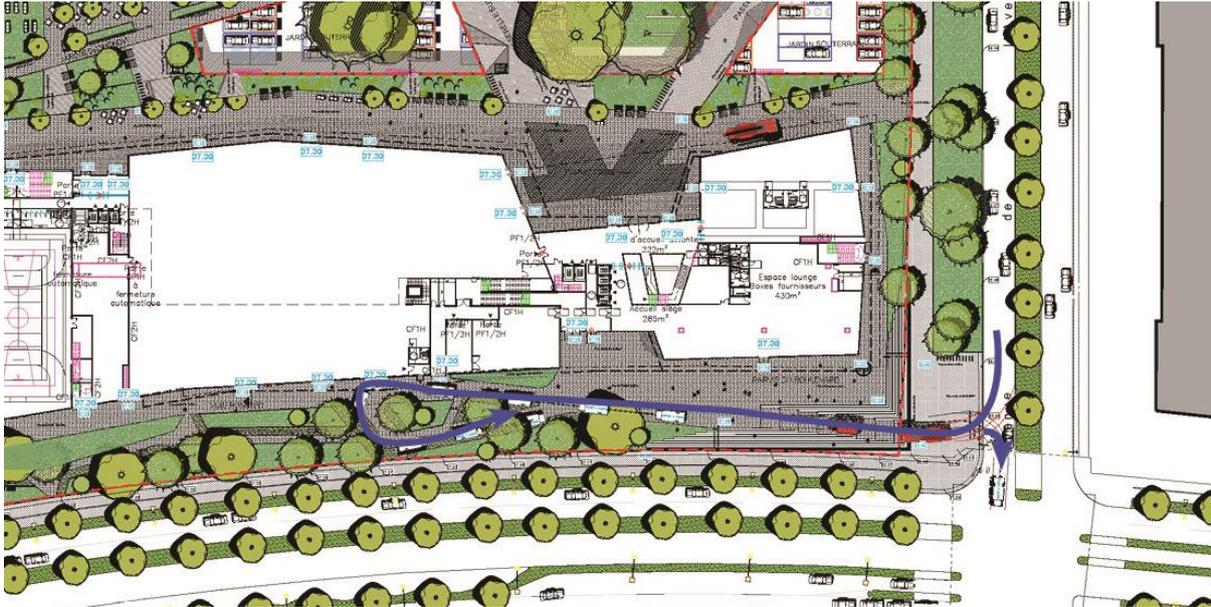
Le projet offre deux accès pompiers. Le camion rentre au croisement de l'Avenue de l'Avenir et du boulevard de Tournai puis il peut faire le tour en passant par la liaison verte, accéder à la façade Nord puis ressortir par la rue de Lezennes au Nord du site. Pour ce faire nous avons aménagé une sur-largeur dans la liaison verte. Le chemin piéton mesure 1m50 et la sur-largeur 2m50. Elle est constituée d'un mélange terre-pierre qui permet d'avoir la portance pour la circulation du camion. Cette sur-largeur est engazonnée pour conserver le caractère végétal attendu de la liaison verte.



Transporteurs de fonds

Le cheminement du camion de transporteur de fonds se situe côté boulevard, il est sécurisé par les bornes rétractables de l'accès pompiers.

Liés à l'activité du magasin KIABI, ce cheminement fait l'objet d'un dossier déposé à la commission départementale de la sécurité des transports de fonds.



Les accès sécurisés

Plusieurs éléments permettent de gérer la contrainte sécuritaire. Pour la façade sur le boulevard de Tournai, la bordure haute de 20cm fait office d'anti-bélier.

Sur l'Avenue de l'Avenir, la large bande plantée et la bordure de l'Avenue empêche la pénétration dans l'îlot.

Sur la rue du Moulin de Lezennes, une bordure haute sécurise le dépose minute.

Sur les angles et les entrées, des bornes antibéliers sont installées pour sécuriser les accès. Des bornes rétractables permettent l'accès aux véhicules autorisés.



Les chiffres clefs

Nombre d'arbres plantés : 98 arbres de haut-jet
Surface de pleine terre : 9623m²
Surface plantée hors pleine terre : 2800m²
Mobiliers : 30 stations d'assises extérieures

11. DOSSIER D'AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE

La surface de vente du magasin KIABI est de 2955 m². Le projet est donc soumis à Autorisation d'Exploitation Commercial, qui fait l'objet d'un dossier joint à la présente demande de Permis de Construire.