



AVANTPROPOS
ARCHITECTES

etixia

Projex

Diagobat

ATELIER
ALTERN
PAYSAGISTES

nc noctiluca

LEZENNES IMMO KIABI

DOSSIER : C383 LEZENNES IMMO

DATE : 04/12/2018

REF : Dossier de concertation
préalable

OBJET : Dossier de demande de permis de construire

21

Annexe

DOSSIER DE CONCERTATION PREALABLE



www.avantpropos.com

avantpropos@avantpropos.com

51, Blvd de Belfort
59042 Lille Cedex
T. 03 20 82 10 00
F. 03 20 82 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

21. PC16-4 DOSSIER DE CONCERTATION PREALABLE.DOCX

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



SOMMAIRE

► CONTEXTE DE LA CONCERTATION PUBLIQUE	3
► UN PROJET D'ENTREPRISE	4
► UN SITE DE CHOIX	5 - 8
► LES ENJEUX DU PROJET	9 - 10
► MOBILITÉS SUR LE SITE	11 - 12
► VOLET PAYSAGER	13 - 15
► ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	16 - 17
► TRAITEMENT DES FAÇADES	18 - 24

Le projet du [Siège mondial de KIABI](#) fait l'objet d'un grand soin apporté par son maître d'ouvrage, la société LEZENNES IMMO, afin de le rendre à la fois fonctionnel, esthétique, agréable et innovant, tant pour les employés du Siège que pour les riverains du projet, une attention particulière étant apportée au traitement paysager et au respect de l'environnement.

En amont du dépôt de la demande de permis de construire et à l'initiative de la Métropole Européenne de Lille (MEL), le public est appelé à exprimer ses attentes et à contribuer à l'élaboration de ce projet.

C'est l'occasion pour le maître d'ouvrage d'en exposer les principes et d'en informer les riverains.

Ainsi, le présent [dossier de concertation](#), qui détaille les caractéristiques du projet, ses enjeux, ainsi que le site retenu, sera à la fois publié sur le site internet de la MEL mais également consultable à la Mairie de LEZENNES.

Un bilan de la concertation sera établi à son issue par Monsieur le Maire de Lezennes, et constituera d'ailleurs une pièce annexe à la demande de permis de construire.

KIABI est une enseigne française de mode à petits prix. Présente en France et dans de nombreux pays Européens, son siège est actuellement implanté sur les communes de Hem et de Lys-Lez-Lannoy.

KIABI
NEW WORLD SERVICES

KIABI
la mode à petits prix



UNE ENTREPRISE **FIDÈLE À SES RACINES & INTERNATIONALE**

1978 **NAISSANCE DU CONCEPT ET OUVERTURE DU PREMIER MAGASIN À RONCQ**

1993 PREMIER MAGASIN À L'ÉTRANGER ESPAGNE

2000 LANCEMENT DE KIABI.COM

2005 PREMIER MAGASIN EN FRANCHISE

2008 PREMIER MAGASIN EN RUSSIE

2014 DÉPLOIEMENT DE L'E-RÉSERVATION SUR L'ENSEMBLE DES MAGASINS
TROPHÉE DE L'INNOVATION LSA POUR LE PYJEBOOK
OUVERTURE D'UN ENTREPÔT EN RUSSIE

2015 OUVERTURE DE LA POLOGNE, DE LA TUNISIE, DE L'ARABIE SAOUDITE ...

2017 PLUS DE 500 MAGASINS DANS LE MONDE

15
pays d'implantation

39
pays desservis par
kiabi.com



**FONDATION
KIABI**

POUR LA SANTÉ, L'ÉDUCATION, L'EMPLOI
ET LE BIEN-ÊTRE DANS LE MONDE

+ de 80%
taux de fierté d'appartenance
exprimée par les
collaborateurs

+ de 20
millions de clients dans
le monde

+ 7%
de croissance entre
2016 - 2017

1^{ère}
enseigne de
prêt-à-porter
en France

**Great
Place
To
Work®**

KIABI UNE ENSEIGNE OÙ IL FAIT BON TRAVAIL-
LER

**2014
2015
2016**

KIABI NOMMÉ TROIS ANNÉES CONSÉCUTIVES DANS LE
TOP 20 DE GREAT PLACE TO WORK FRANCE

2017

KIABI NOMMÉ TROISIÈME DU PALMARÉS GREAT PLACE
TO WORK FRANCE

2018

KIABI NOMMÉ **DEUXIÈME** DU PALMARÉS
GREAT PLACE TO WORK FRANCE

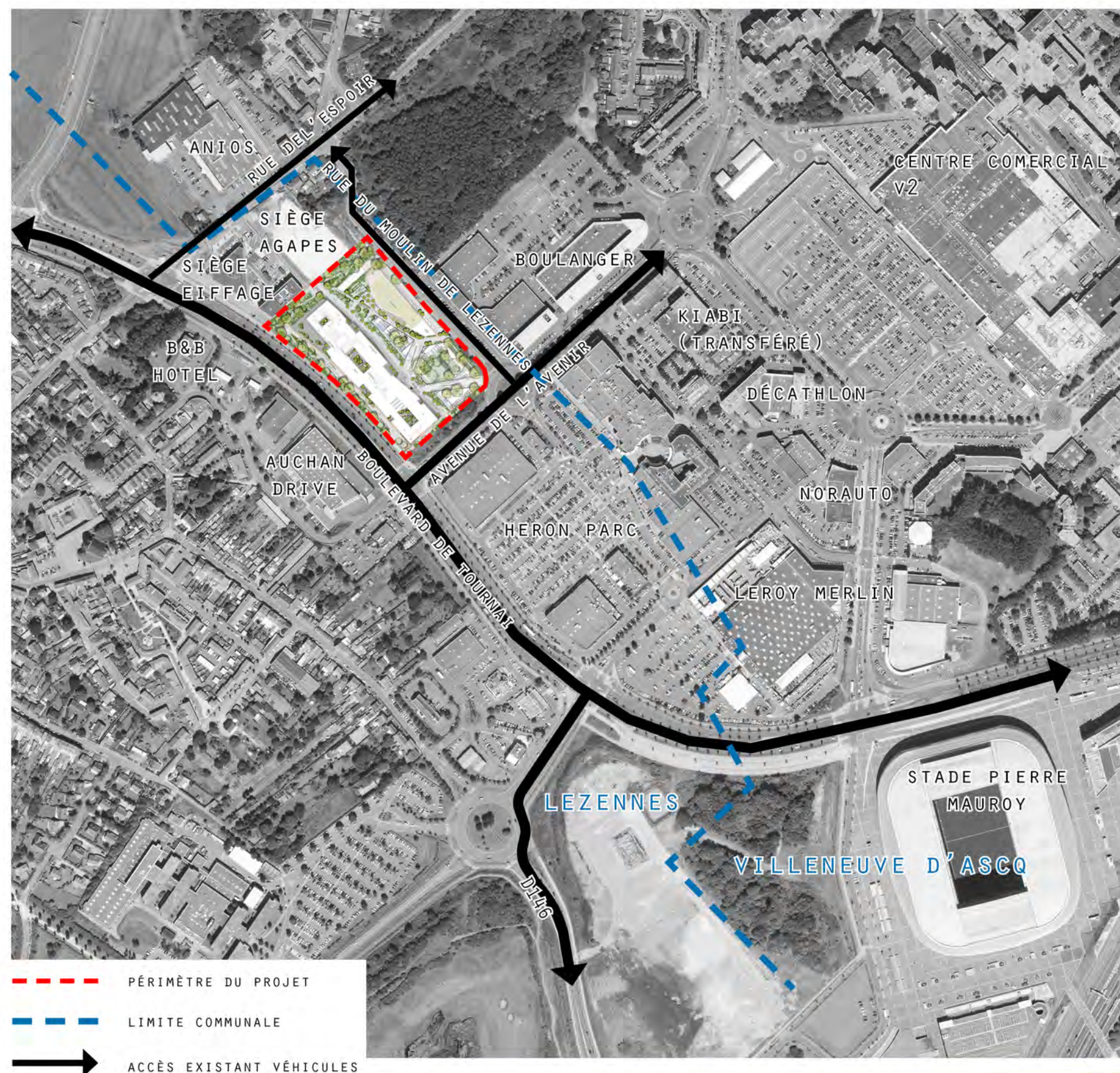
En constante croissance, **KIABI** a aujourd'hui besoin d'un siège social international d'envergure, sur un site attractif.

La commune de Lezennes, située à proximité de Villeneuve d'Ascq, a conservé en centre bourg son caractère de village en **renouvelant et en accompagnant des projets à l'échelle de son territoire**. La frange urbaine le long du boulevard de Tournai constitue aujourd'hui la liaison entre le centre ancien du bourg et le Centre Ville de Villeneuve d'Ascq.

Prenant place dans un secteur privilégié en pleine mutation urbaine avec le projet de requalification urbaine Grand Angle, le site de Lezennes, aux angles du boulevard de Tournai et de l'avenue de l'Avenir, constitue une **articulation entre zone commerciale et zone tertiaire**. Ce site, de part sa situation, représente un enjeu pour la commune en termes d'attractivité et de liaison harmonieuse avec les développements urbains environnants. Il permet d'ancrer le projet dans un tissu économique et urbain en plein essor, hors des zones résidentielles.

Le projet profite ainsi d'une **situation de choix**. Il est au cœur de la Métropole Lilloise, proche des grands axes autoroutiers. Il est desservi par les transports en communs (bus et métro) et par le réseau V'Lille.

A proximité immédiate d'ensembles commerciaux et tertiaires, que sont le Centre Commercial V2, le Stade Pierre Mauroy ou encore le projet de la Borne de l'Espoir, le Siège International de KIABI participera à rendre la zone encore plus attractive et économiquement forte.

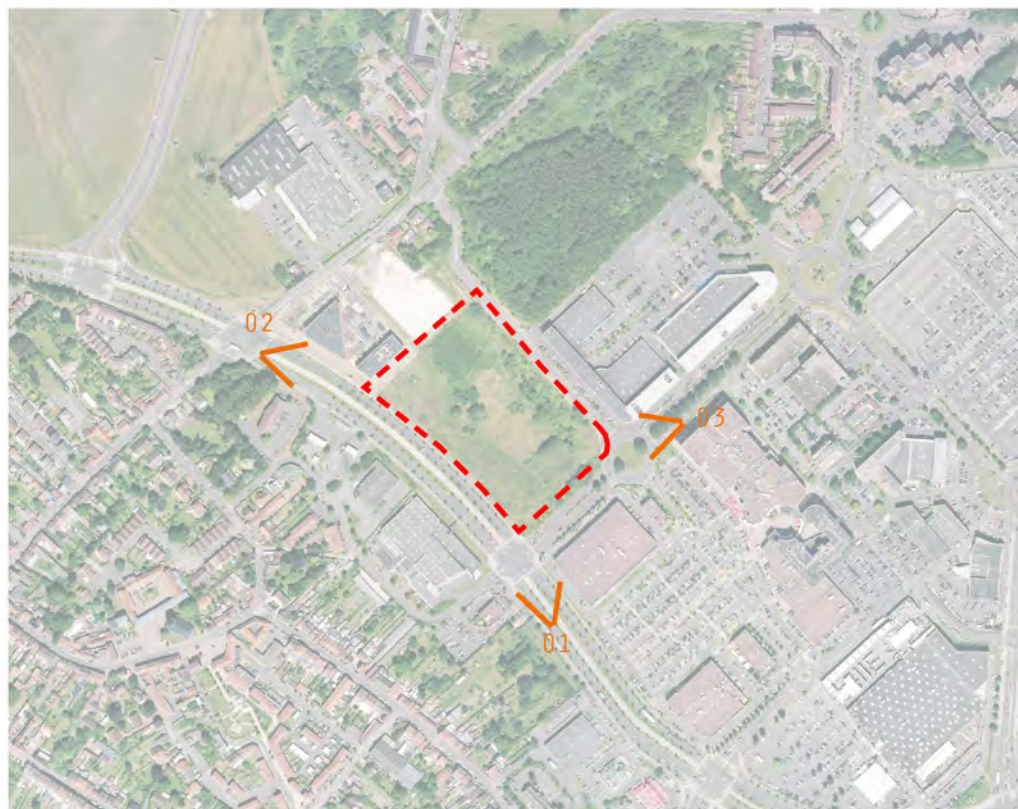


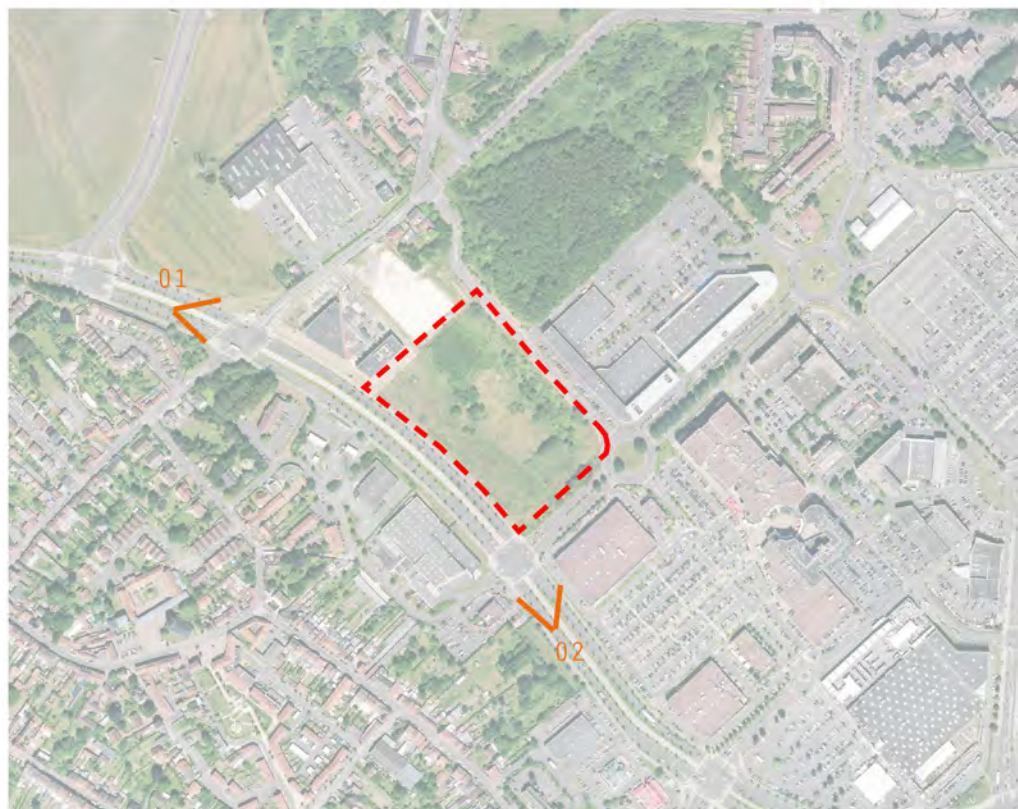


--- PÉRIMÈTRE DU PROJET

LOCALISATION DU SITE

LE SITE DANS SON ENVIRONNEMENT





Le projet consiste à construire un ensemble mixte accueillant le **Siège International de l'enseigne KIABI** sur l'ensemble foncier bordé par le boulevard de Tournai, l'avenue de l'Avenir et la rue du moulin de Lezennes.

L'ensemble projeté sera constitué :

Un bâtiment principal composé de :

- Les services du **Siège KIABI**
- La **Salle Polyvalente** dédiée
- Le **Socle**
 - Le Magasin KIABI
 - L'accueil des bureaux
 - Des espaces dédiés au monde de la mode et au processus de création KIABI (Workshop, formations, Fab Lab, défilés, shooting, etc...)

Un deuxième bâtiment ouvert au personnel et au public qui accueillera :

- Le pôle restauration
- La crèche 35 berceaux

Un parking en sous-sols ouvert au personnel et aux clients de 966 places, 80 motos et 123 vélos

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

KIABI
NEW WORLD SERVICES

KIABI
la mode à petits prix



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

Strict respect du PLU en vigueur

Cohérence architecturale offrant :

- un front bâti urbain
- de l'attractivité et la lisibilité depuis le boulevard de Tournai
- un socle bâti communiquant et transparent
- un magasin KIABI intégré au socle du bâtiment
- Un accès unique aux parking en sous-sols
- Un épannelage du bâti vis-à-vis des bâtiments voisins en limite Nord-Ouest

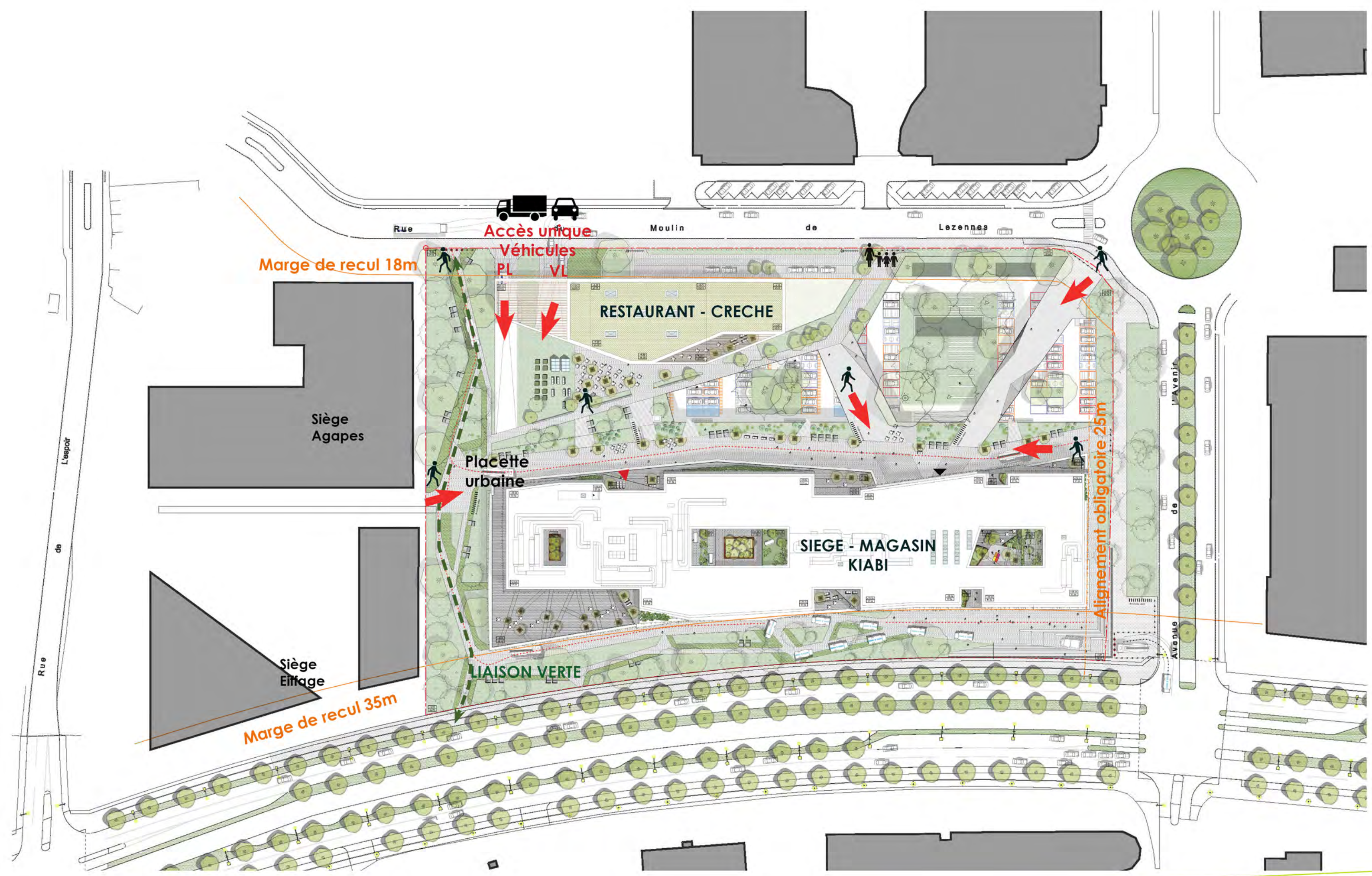
Un bâtiment actuel, performant et évolutif.

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

- de fonctionnalité
- de flexibilité et multiplicité d'usages
- de convivialité
- en lien avec le client et la fonction du magasin, l'essence du métier

Accompagnement paysager global offrant :

- une végétalisation des espaces piétons et de stationnements, des toitures, patios et terrasses
- un espace piéton librement accessible au public, sans voiture, ouvert
- un espace connecté à son contexte avec de multiples liaisons piétonnes et cyclistes. Et une liaison verte, plantée et arborée.

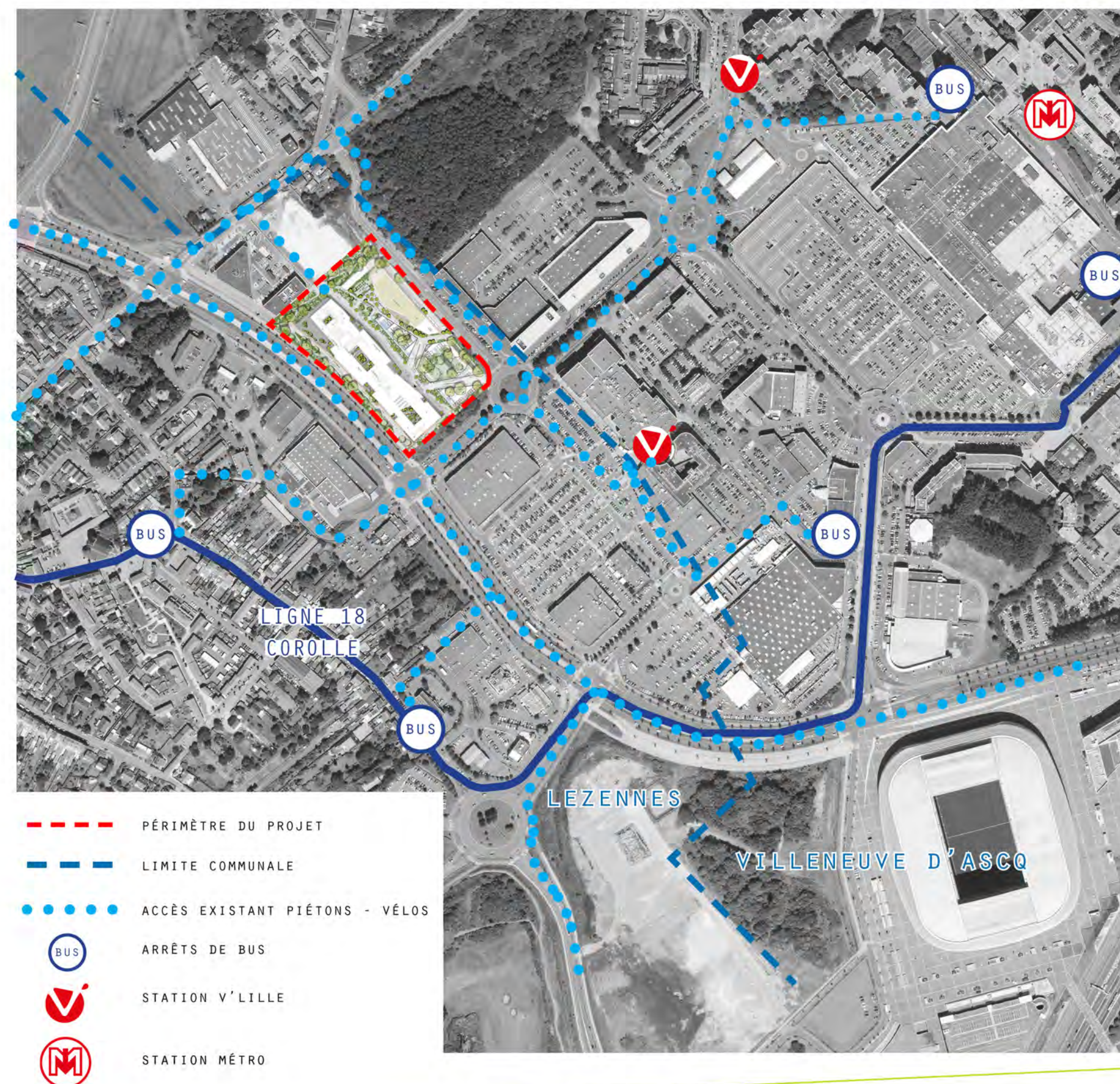


Le site du projet de Kiabi est bordé par le boulevard de Tournai qui constitue l'accès principal au site pour les véhicules. Le projet prévoit deux niveaux de parkings souterrains accessibles par une **entrée unique** située rue du Moulin de Lezennes.

Le réseaux Transpole assure des dessertes dans l'environnement direct du projet par différents moyens de **transports en communs** que constitue le bus et le métro. Le site est également facilement accessible pour les piétons et les cyclistes.

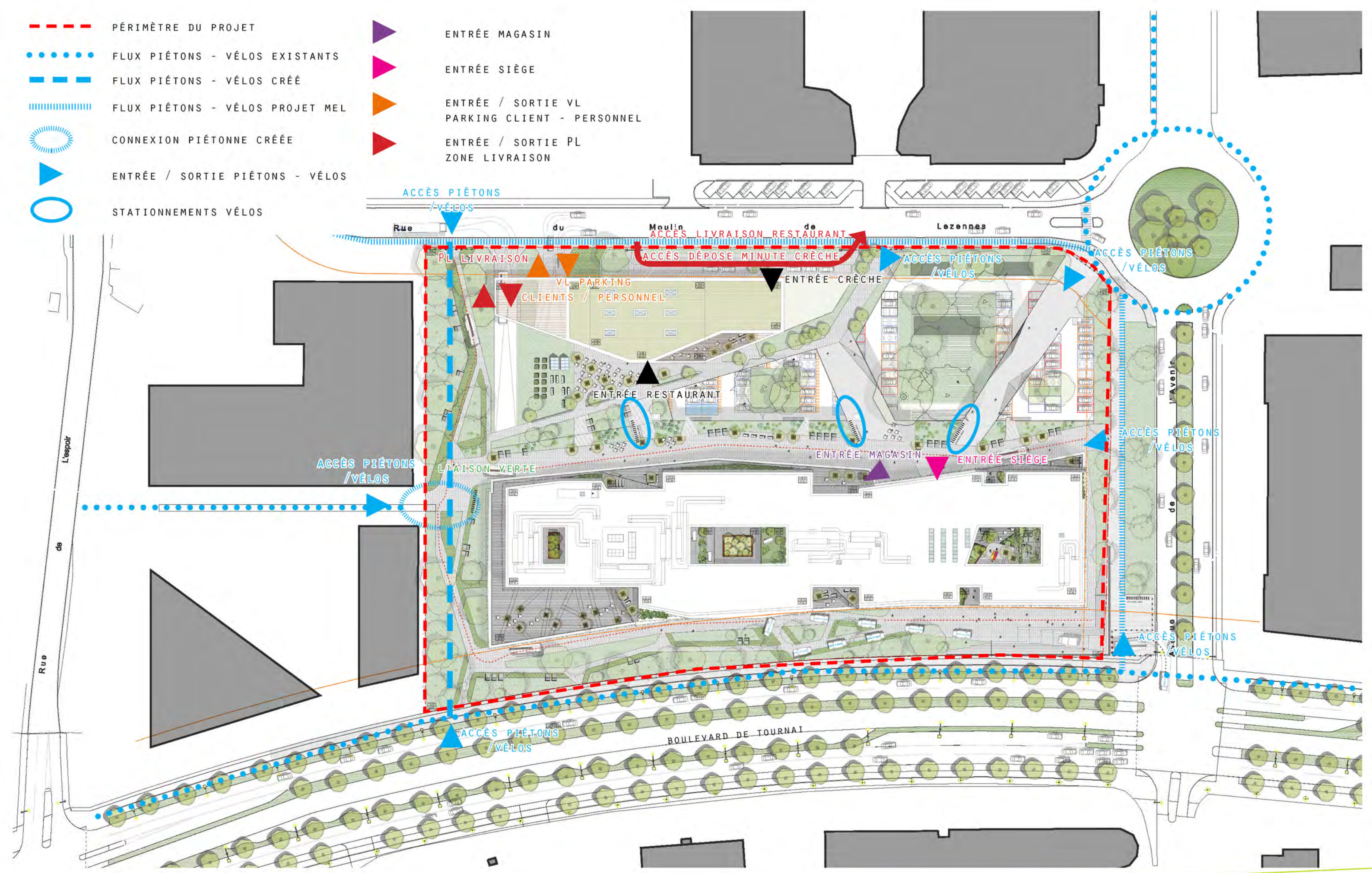
A l'échelle du projet, il est prévu la création, par la MEL, d'une **piste cyclable** connectée au réseau existant le long de l'avenue de l'Avenir ainsi que de **cheminements piétons** le long de la rue du Moulin de Lezennes et de l'avenue de l'Avenir.

L'ensemble du site est **accessible à tous**, librement. Sans voiture, l'esplanade du Siège International de KIABI est dédiée aux piétons et aux cyclistes.



- PÉRIMÈTRE DU PROJET
- ... FLUX PIÉTONS - VÉLOS EXISTANTS
- FLUX PIÉTONS - VÉLOS CRÉÉ
- ||||| FLUX PIÉTONS - VÉLOS PROJET MEL
- CONNEXION PIÉTONNE CRÉÉE
- ▶ ENTRÉE / SORTIE PIÉTONS - VÉLOS
- STATIONNEMENTS VÉLOS

- ENTRÉE MAGASIN
- ENTRÉE SIÈGE
- ENTRÉE / SORTIE VL
PARKING CLIENT - PERSONNEL
- ENTRÉE / SORTIE PL
ZONE LIVRAISON



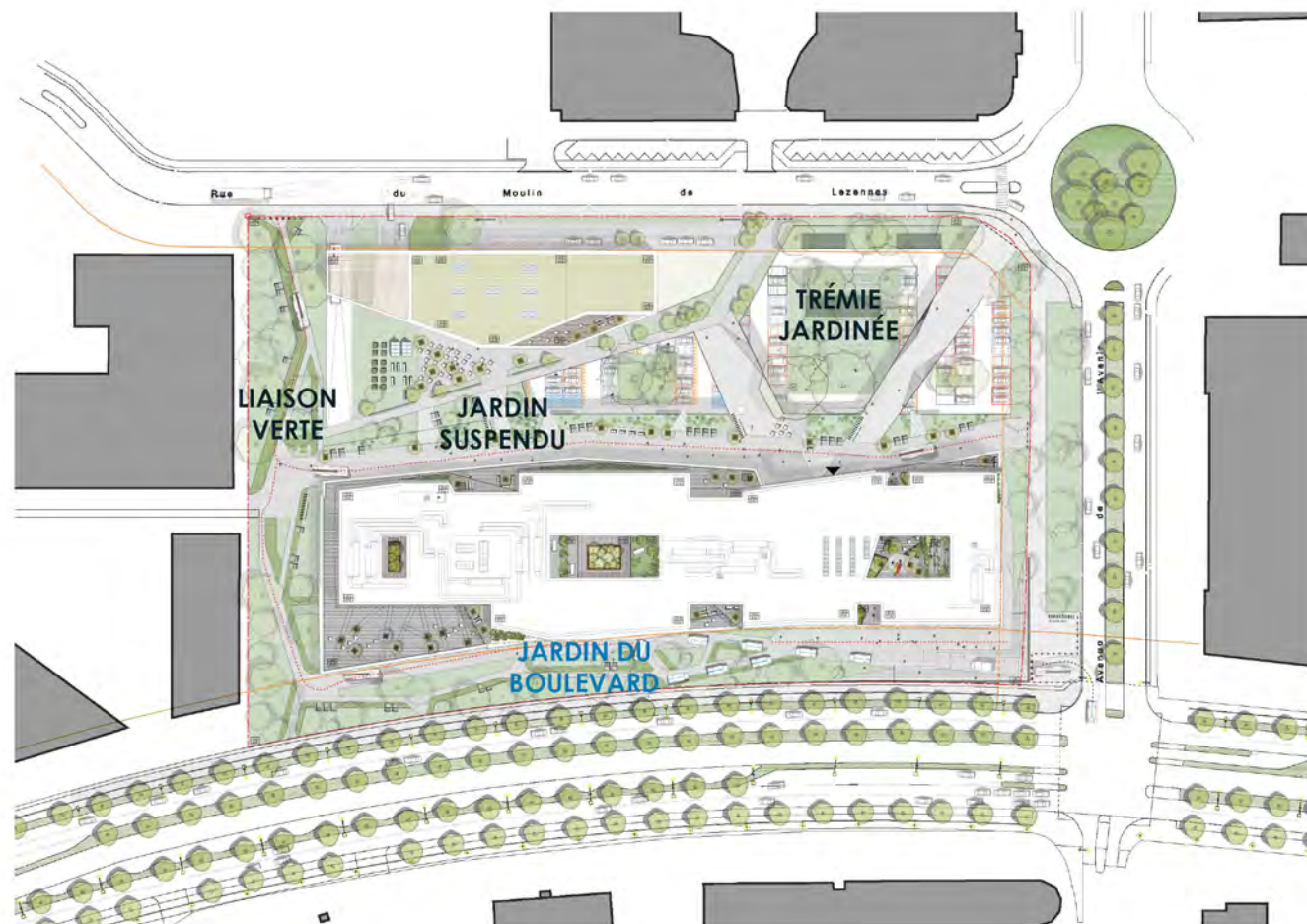
PLAN DE MASSE

ACCÈS AU SITE



ECH. 1/1000E

Le projet paysager du siège de KIABI accompagne le projet architectural. Il s'articule autour de différents espaces dessinés en fonction de la multiplicité d'usages souhaitée (travail, détente, promenade, pause) et en lien avec le contexte proche.



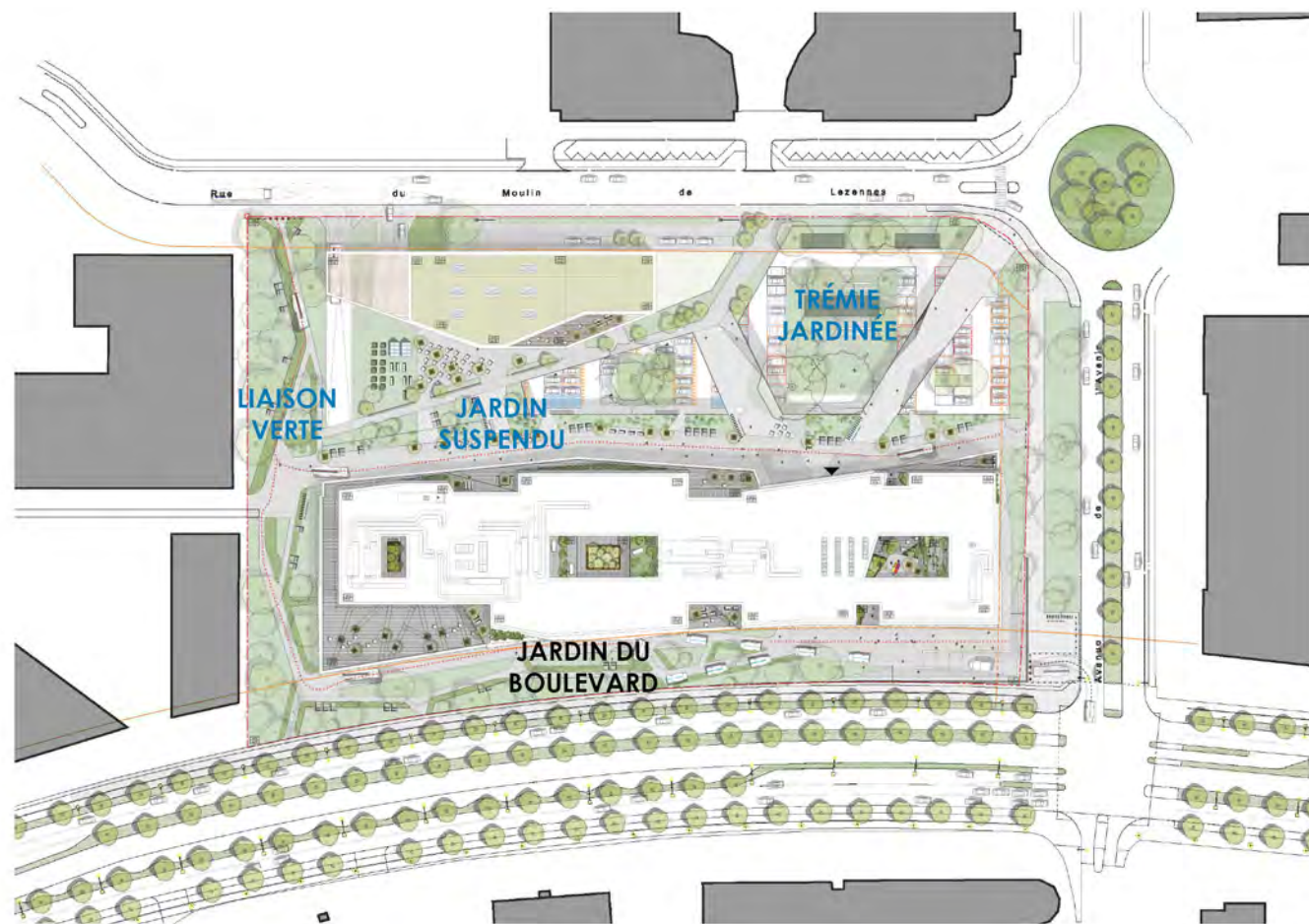
Le jardin du Boulevard de Tournai

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 avec la rue de l'Avenir et du Boulevard 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.

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.



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.

Les principes de plantation sont forestiers 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 dépressions créant des milieux plus frais...) en favorisant les espèces locales.

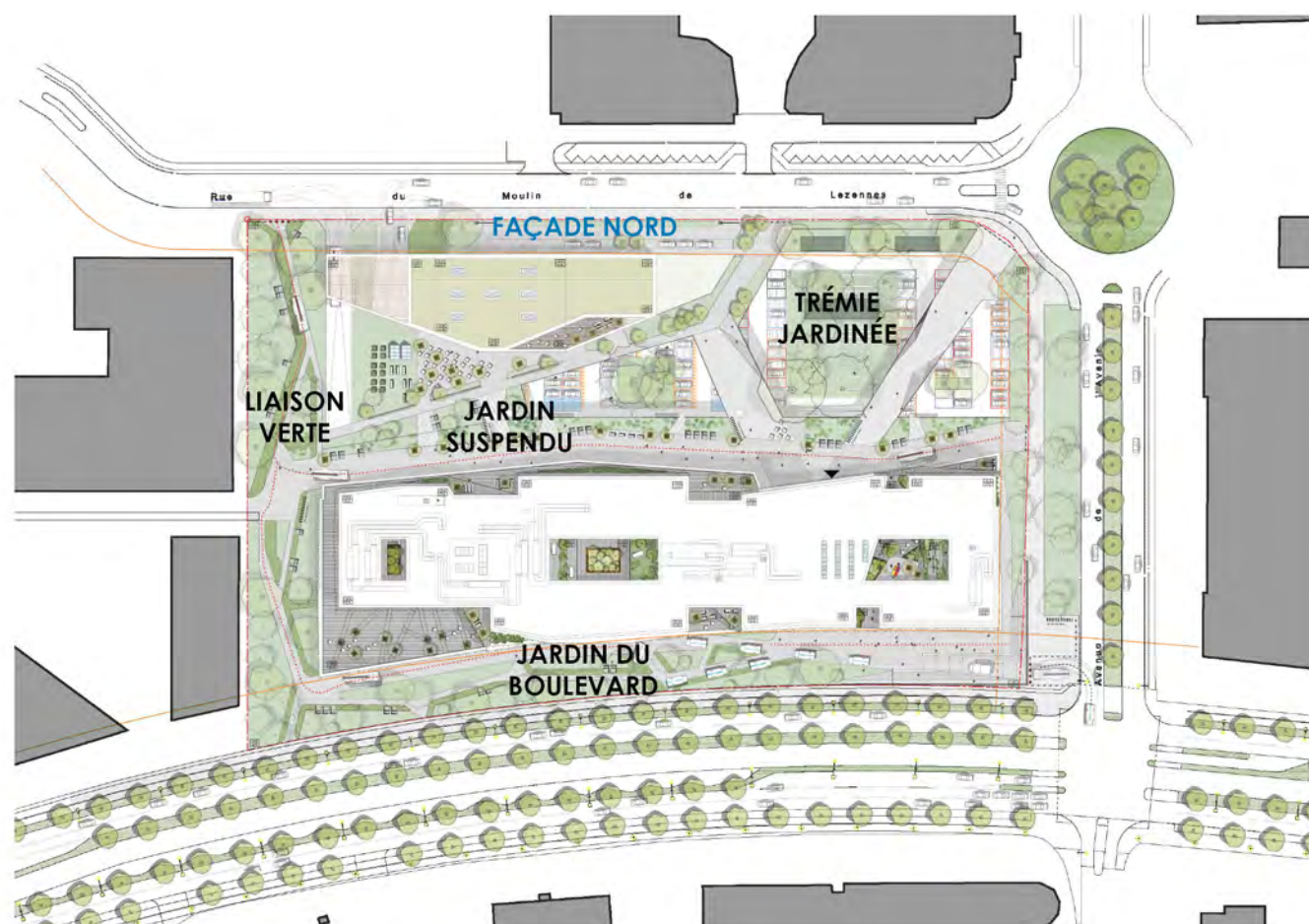
Le jardin suspendu - les trémies jardinées

Le jardin suspendu en cœur d'îlot est l'accès principal au magasin et restaurants. Il est traité en pavés béton.

Dans cette esplanade, des 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.



La façade Nord sur la rue du Moulin de Lezennes

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

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

Les chiffres clefs

Nombre d'arbres plantés : 98 arbres de haut-jet

Surface de pleine terre : 9 623m²

Surface plantée hors pleine terre : 2 800m²

Mobiliers : 30 stations d'assises extérieures

Extrait de la palette végétale



L'environnement est une des préoccupations majeures de notre temps. Ainsi le projet KIABI prévoit une certification **BREEAM** (niveau very good minimum), en phase avec la politique RSE de la société KIABI.

La certification BREEAM 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 mise à la charge des usages des bâtiments permettront l'atteinte d'un objectif de gain moyen de 30% sur la consommation maximale d'énergie primaire autorisée (Cepmax).

Ces préoccupations permettent également de :

- 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 présence de chiroptères.



Dans notre souci de respect de l'environnement, et dans le cadre d'une étude d'impact au cas par cas prescrite par le Préfet de la Région Hauts-de-France, le projet prévoit différentes mesures qui permettent d'éviter, de réduire et de compenser l'impact du projet.

Mesures d'évitement et de réduction de l'impact

- protocole et phasage des travaux adaptés aux cycles biologiques
- suivi du chantier par un écologue pour réduire l'impact sur les espèces

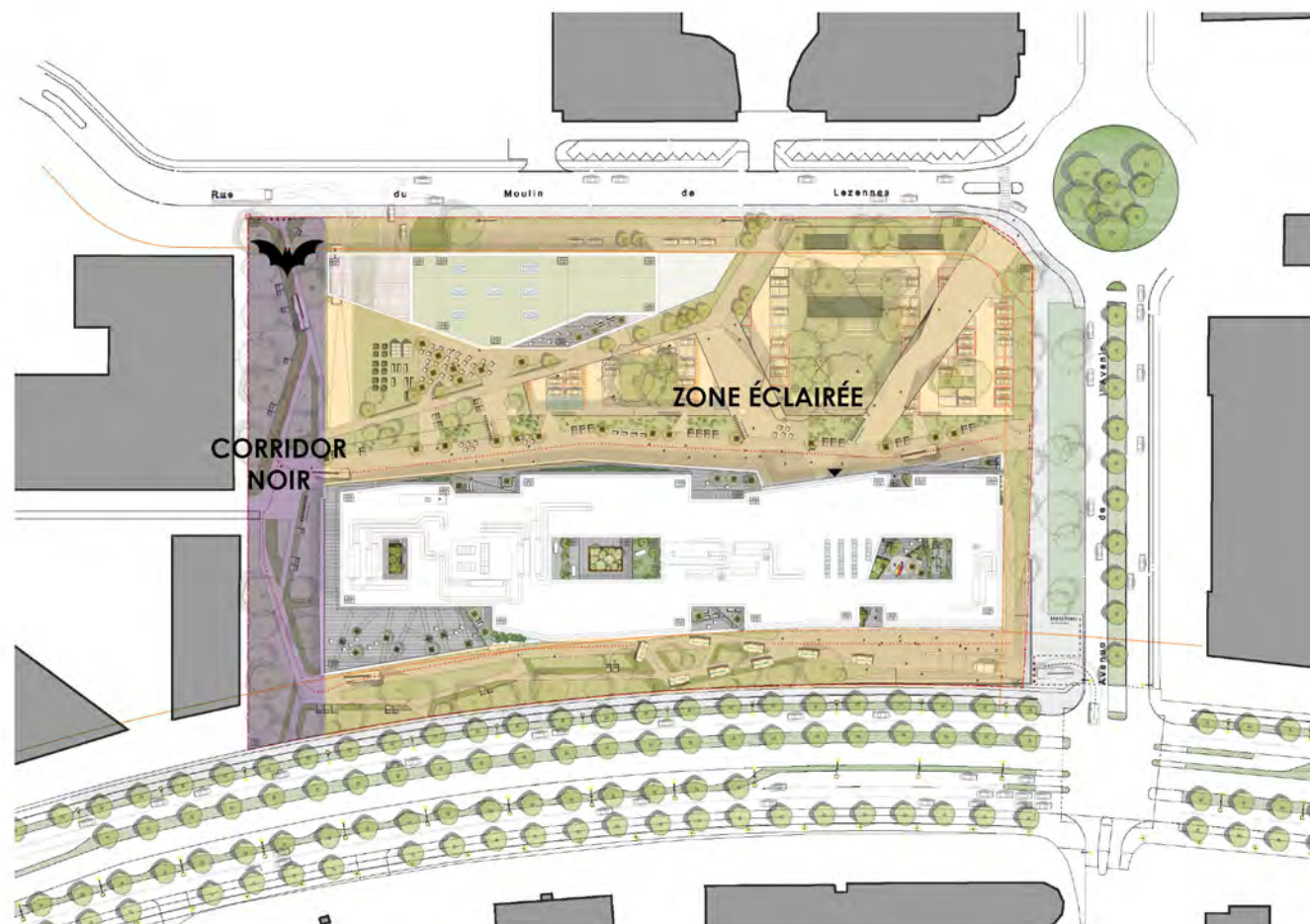
Mesures compensatoires

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

Mesures d'accompagnement et de suivi

- rédaction et mise en oeuvre d'un plan de gestion écologique pour le site des Rues Vertes
- suivi scientifique des espèces visées par les mesures compensatoires
- limitation de la pollution lumineuse sur le site néfaste à certaines espèces de chiroptères
- optimisation du site KIABI en faveur de la biodiversité

Le dossier d'étude d'impact sera mis à la disposition du public en ligne pendant l'instruction du permis de construire.



Le site ménage sur la limite nord de son site un **corridor noir** faiblement 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.

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

- 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.

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
- 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 et en tirant partie de sa visibilité sur le boulevard de Tournai et faisant écho à son activité.
- [Une performance environnementale optimale de la façade](#)
 - o Un éclairage naturel abondant
 - o 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 :
 - o intimité et vue filtrée côté boulevard
 - o ouverture depuis et sur l'esplanade piétonne

- Faciliter et minimiser les opérations de maintenance et d'entretien des façades

Compte tenu des différents critères énoncés ci-avant, il est prévu un traitement architectural unitaire par le biais d'une [façade ajourée en deuxième 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 côté boulevard plus intimisé, du côté esplanade piétonne plus ouvert
- d'intégrer une course technique extérieure prévue dans un objectif de simplification des opérations de maintenances et de nettoyage.

Le traitement des façades du siège naît d'une réflexion sur les notions de **visibilité** et d'**attractivité** vis-à-vis d'un contexte en mutation et cherche à retranscrire le caractère **dynamique, créatif, 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 et d'habillage des parties pleines en lame métallique plane offrant une facilité d'entretien et une pérennité optimale.

Une **deuxième peau d'habillage** permet d'obtenir une identité propre à un bâtiment de bureaux dédié au monde de la mode :

Un **vêtement** ajouré en verre et métal aux couleurs chaudes, sobres. Une façade résolument contemporaine qui permet :

- une protection solaire efficace évitant la surchauffe du bâtiment en été
- de créer un canevas qui anime la façade par des vibrations de teintes et de brillances pour une perception sobre et dynamique
- un support révélateur de la créativité par le biais d'un travail de mise en lumière

Un traitement des **espaces de respirations de façade** (terrasses, parvis, signal en boîte débordante, etc.) en bardage bois, apportant à ceux-ci un aspect plus chaleureux et naturel.

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 commerciale existant

Ce caractère communiquant et transparent propre au socle, au pôle restaurant et aux espaces d'accueil est obtenu par le biais de l'utilisation du verre et du bardage métallique.

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.

