

**LEZENNES  
(59260)**

**PC 43**



**Création d'un  
magasin KIABI  
dans le futur siège  
social**

**CDAC  
du Nord**

**Novembre 2018**

**LEZENNES IMMO**



## PÉTITIONNAIRE & MAITRE D'OUVRAGE

### LEZENNES IMMO

100 rue du Calvaire  
59510 HEM

Représentée par Monsieur Philippe WATEL

Tél : 06 66 31 80 79

E-mail : p.watel@etixia.com

## RÉDACTEUR DU DOSSIER



### CABINET ALBERT & ASSOCIÉS

8 rue Jules Verne  
Canton du Bas-hellu  
59790 Ronchin

Contact :

Monsieur Maxime BAILLEUL

Tél : 03 28 76 24 50

E-mail : contact@cabinet-albert.com



Dossier réalisé avec la technologie « Cold Inkjet Technology » permettant une consommation d'électricité réduite, une empreinte carbone limitée et une préservation de l'atmosphère avec zéro émission d'Ozone.



<b>1. Informations relatives au demandeur et au projet .....</b>	<b>13</b>
a. Informations relatives au demandeur.....	14
b. Informations relatives au projet .....	16
<b>2. Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche du projet .....</b>	<b>38</b>
a. La zone de chalandise .....	39
b. L'environnement proche du projet .....	57
c. Principaux pôles commerciaux à proximité de la zone de chalandise .....	83
<b>3. Cartes ou plans relatifs au projet .....</b>	<b>88</b>
a. Un plan masse faisant apparaître la surface de vente des magasins de commerce de détail, ensembles commerciaux ou points permanents de retrait .....	89
b. Un plan faisant apparaître l'organisation du projet sur la ou les parcelles de terrain concernées .....	90
c. Une carte ou un plan de la desserte du lieu d'implantation du projet par les transports collectifs, voies piétonnes et pistes cyclables .....	91
d. Une carte ou un plan des principales voies et aménagements routiers desservant le projet ainsi que les aménagements projetés dans le cadre du projet .....	92
e. En cas de projet situé dans ou à proximité d'une zone commerciale : le plan ou la carte de cette zone .....	93
<b>4. Effets du projet en matière d'aménagement du territoire .....</b>	<b>94</b>
a. Contribution à l'animation des principaux secteurs existants .....	95
b. Prise en compte de l'objectif de compacité des bâtiments et des aires de stationnement .....	97
c. Évaluation des flux journaliers de circulation des véhicules de particuliers .....	98
d. Évaluation des flux journaliers de circulation des véhicules de livraison .....	110
e. Distance du projet par rapport aux arrêts des moyens de transport collectifs.....	113
f. Analyse prévisionnelle des flux de déplacement dans la zone de chalandise.....	115
g. En cas d'aménagements envisagés de la desserte du projet; tous documents garantissant leur financement et leur réalisation effective à la date d'ouverture .....	116



## 5. Effets du projet en matière de développement durable..... 118

- a. Présentation des mesures, autres que celles résultant d'obligations réglementaires, destinées à réduire la consommation énergétique des bâtiments ..... 120
- b. Le cas échéant, description des énergies renouvelables intégrées au projet et de leur contribution à la performance énergétique des bâtiments ..... 122
- c. Le cas échéant, fourniture d'une liste descriptive des produits et équipements de construction et de décoration utilisés dans le cadre du projet et dont l'impact environnemental et sanitaire a été évalué sur l'ensemble de leur cycle de vie ..... 123
- d. Description des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols ..... 126
- e. Description des mesures propres à limiter les pollutions associées à l'activité, notamment en matière de gestion des eaux pluviales et de traitement des déchets ..... 128
- f. Description des nuisances visuelles, lumineuses, olfactives et sonores générées par le projet et des mesures propres à en limiter l'ampleur ..... 132
- g. Le cas échéant, si le projet n'est pas soumis à étude d'impact, description des zones de protection de la faune et de la flore sur le site du projet et des mesures de compensation envisagées ..... 143

## 6. Effets du projet en matière de protection du consommateur ..... 147

- a. Distance du projet par rapport aux principales zones d'habitation de la zone de chalandise ..... 148
- b. Le cas échéant, contribution à l'amélioration du confort d'achat notamment par un gain de temps et de praticité et une adaptation à l'évolution des modes de consommation ..... 150
- c. Le cas échéant, description des mesures propres à valoriser les filières de production locales ..... 152
- d. Évaluation des risques naturels, technologiques ou miniers et, le cas échéant, description des mesures propres à assurer la sécurité des consommateurs ..... 153

## 7. Effets du projet en matière sociale ..... 154

- a. Accords avec les services locaux chargés de l'emploi..... 158

## 8. Annexes ..... 159

- a. Extrait k-bis de la société LEZENNES IMMO ..... 160
- b. Procès-verbal de changement de dénomination de la SARL LEZENNES IMMO ..... 161
- c. Mandat de la société LEZENNES IMMO au profit de Monsieur Philippe WATEL..... 164
- d. Plan cadastral ..... 165
- e. Attestation notariale de promesse de vente ..... 166

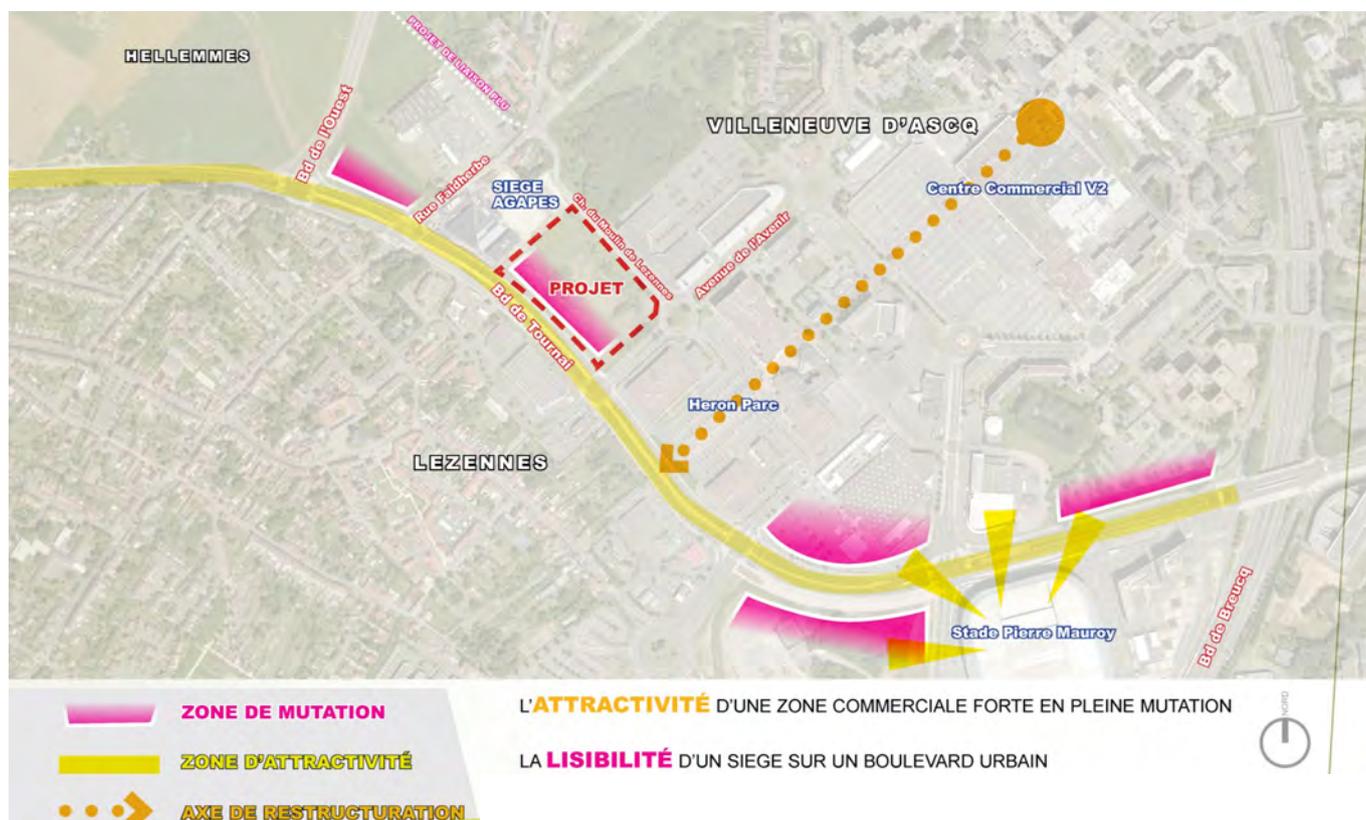


Le siège de l'enseigne nordiste KIABI est actuellement implanté sur 2 sites au Nord-Est de l'agglomération lilloise : à Hem pour le siège principal et une annexe à Lys-lez-Lannois.

Le bâtiment hémis étant arrivé à saturation, l'objectif est de pouvoir construire un nouveau bâtiment qui permettra d'y réunir l'ensemble du personnel du siège.

Le boulevard de Tournai, destiné à accueillir des sièges sociaux répond parfaitement aux objectifs du groupe Kiabi qui travaille donc sur ce projet en concertation avec la MEL et les élus locaux depuis plusieurs années.

Le terrain concerné se situe sur la commune de Lezennes, à l'angle du boulevard de Tournai et de l'avenue de l'Avenir.



L'enseigne loue actuellement des locaux sur la zone commerciale V2 à Villeneuve-d'Ascq où elle exploite déjà un magasin. Elle envisage donc également d'y transférer celui-ci au sein de ce nouveau site qui n'est qu'à quelques centaines de mètres à peine.

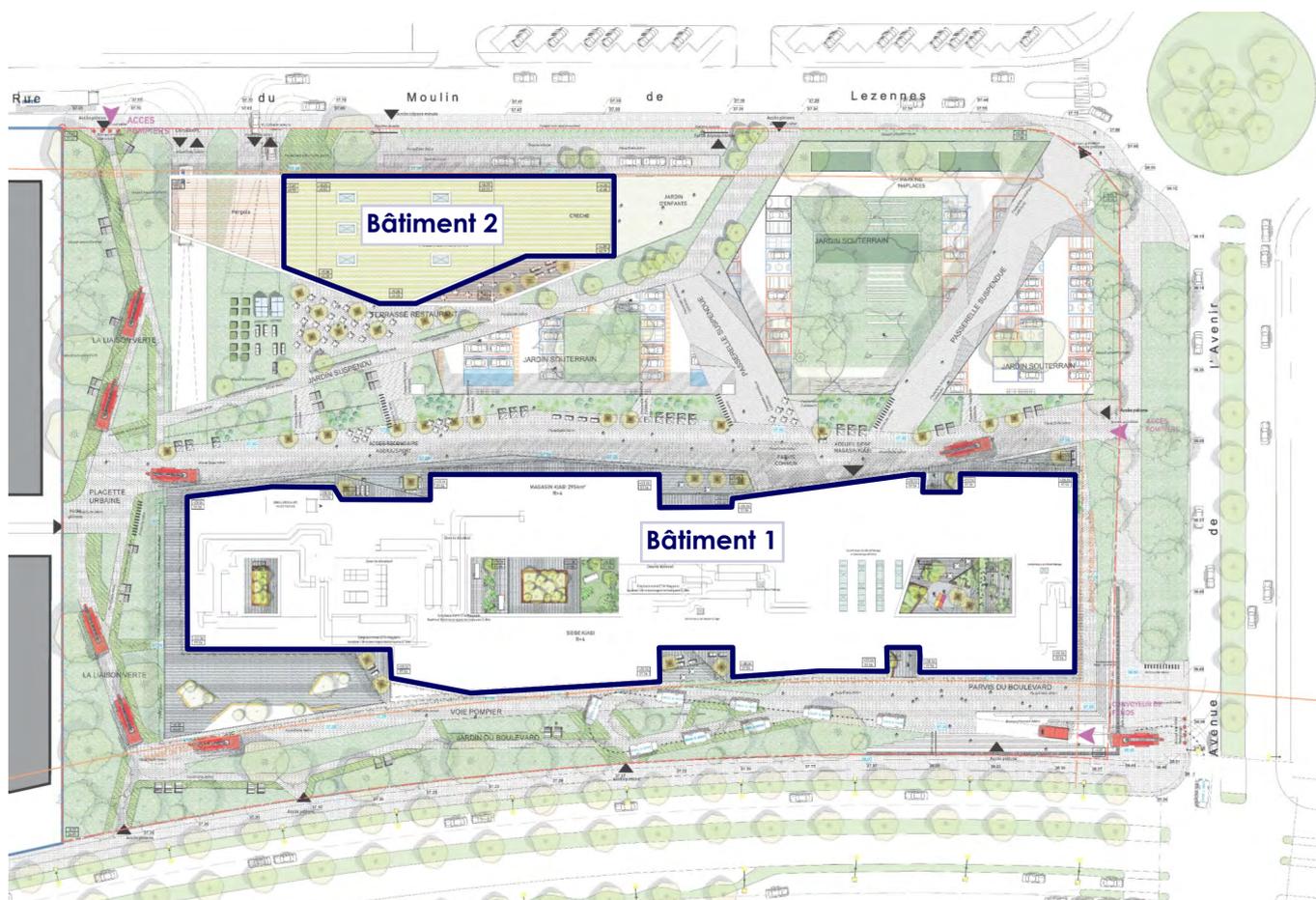
Le présent dossier constitue la **demande d'Autorisation d'Exploitation Commerciale** qui accompagne le dépôt du permis de construire du projet KIABI sur la commune de Lezennes.

## ► Présentation de l'ensemble du projet

Le projet consiste à construire un ensemble mixte accueillant le Siège International de la société KIABI, développant une surface de plancher de 30 139 m<sup>2</sup>.

L'ensemble sera constitué de 2 bâtiments :

- 1 bâtiment principal composé de plusieurs entités superposées (Parc de stationnement en sous-sol sur deux niveaux + Ensemble Magasin + Bureaux KIABI en R+4),
- 1 bâtiment séparé (RdC+R+1) destiné à accueillir un Pôle restauration et une crèche.



### Bâtiment 1

- ◆ Le magasin Kiabi
- ◆ Le siège social de Kiabi
- ◆ Les locaux sociaux (y compris une salle de sport)
- ◆ Le magasin école « Ghost » non accessible au public
- ◆ La salle polyvalente Agora

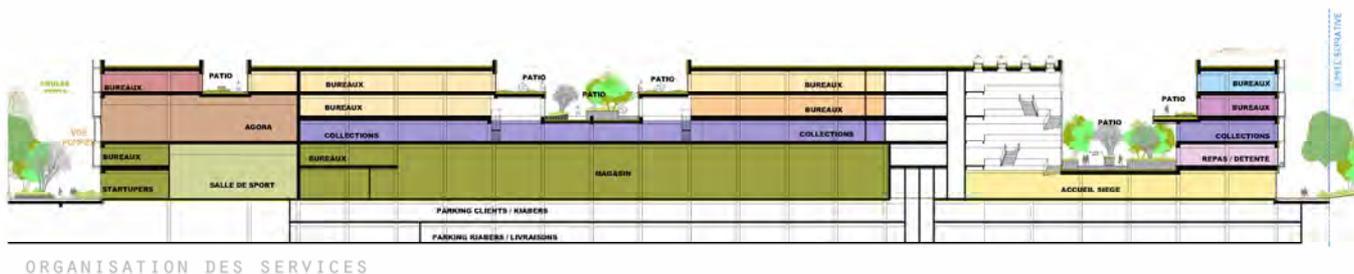
### Bâtiment 2

- ◆ Le pôle restauration
- ◆ La crèche



► Une organisation fonctionnelle

Le bâtiment principal est composé du magasin KIABI et de l'ensemble des services du futur siège de Kiabi.



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

Un stationnement en sous-terrain

Sur le site, le parking sera en infrastructure sur 2 niveaux (sous les 2 bâtiments projetés) et ouvert dans sa partie centrale, ce qui le rendra lumineux et permettra d'y réaliser un traitement paysager spécifique à ciel ouvert et traversé par des passerelles piétonnes liaisonnant les différentes entités du programme (esplanade piétonne).



Ce parking a été dimensionné pour accueillir à la fois les employés du siège ainsi que les clients du magasin et des restaurants.

Dans cet espace de stationnement sera intégrée la zone de livraison afin de faciliter la gestion des flux.





### Une esplanade piétonne pour connecter le site et relier les 2 bâtiments

Pour connecter les bâtiments et permettre un accès à l'ensemble des rues qui bordent le site, des passerelles piétonnes seront aménagées au dessus du parking situé en infrastructure, ce qui créera une esplanade piétonne animée.

Il est également prévu une connexion avec la liaison piétonne située le long du siège Eiffage.

Accueil principal



Parvis commun





### L'accueil principal

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.



### Un atrium

Au niveau R+2 sera aménagé un volume central double hauteur sous forme d'un petit atrium pour liasonner les différents services du R+3 gravitant autour d'un patio central.



### Un cadre de travail de qualité

En réunissant l'ensemble des services du siège social, KIABI souhaite proposer des bureaux spacieux mais aussi créer des services adaptés aux besoins d'évolution stratégique pour l'enseigne.

Ainsi, seront créés les espaces suivants :

- Le service Collection (R+2)
- Une salle de sport (RDC/R+1) avec un terrain de sport de 805 m<sup>2</sup>
- Des espaces startups (RDC)
- Une cantine collective
- La salle polyvalente « Agora »

Placée à l'extrémité Nord-Ouest du bâtiment, l'Agora d'une surface de 700 m<sup>2</sup>, est une salle destinée à y organiser les manifestations du groupe Kiabi. Elle sera pourvue d'une terrasse attenante généreuse permettant de multiplier les usages possibles de cet espace sur des événements de l'entreprise.

### Un bâtiment à l'image de l'entreprise KIABI répondra aux besoins primordiaux :

- de fonctionnalités (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.

### Des espaces paysagers intégrés dans les bâtiments

L'ensemble des services du siège est pourvu de terrasses accessibles et d'espaces paysagers répartis sur l'ensemble des niveaux. Ils offriront un agrément visuel et un confort d'usage optimal.





## ► Les fondamentaux du projet

### La lisibilité du projet depuis le boulevard de Tournai

Le bâtiment principal a été positionné à l'angle du boulevard de Tournai et de la rue de l'Avenir, un front bâti urbain qui offrira une bonne visibilité .

### Une architecture de qualité

Les bâtiments apporteront un cadre de travail de qualité tout en garantissant leurs performances énergétiques et atteindre les objectifs environnementaux fixés par la politique RSE du groupe KIABI. Ce projet vise la certification BREEAM Very Good.

### Un projet paysager et une esplanade pour tous

Le projet a été conçu dans un souci d'intégration de la coulée verte et il s'accompagnera d'aménagements paysagers à la fois dans l'espace de stationnement, le parvis, les toitures ainsi que les patios et terrasses des bâtiments.

Ces aménagements paysagers permettront de favoriser la biodiversité et limiter les impacts environnementaux notamment vis-à-vis de la problématique chiroptère.

### Une bonne accessibilité privilégiant les déplacements doux

L'accent sur ces éléments paysagers vise à créer une esplanade sans voiture et y créer un lieu de promenade animée ouverte au public dédiée à la famille.

Le site proposera une séparation totale des flux **avec un seul accès** véhicules (conformément aux dispositions de la Fiche d'Orientations et d'Aménagement du PLU).

L'**Espace sera connecté à son contexte** commercial et tertiaire via de multiples liaisons piétonnes (passerelles notamment au dessus de l'espace de stationnement) créant une continuité avec les cheminements existants le long des rues bordant le site. Sera aussi créée une connexion avec la liaison verte piétonne le long de la parcelle du Siège Eiffage et du Siège Agapes.

#### Cohérence architecturale :

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



## ► L'intérêt du projet sur le volet commercial

### Offrir un magasin vitrine pour l'enseigne KIABI

En créant un magasin au sein de son siège social, l'enseigne pourra y faire évoluer plus facilement les concepts de demain et mieux s'adapter aux besoins des clients. Face au contexte économique actuel de la distribution, les magasins doivent changer régulièrement d'organisation et de ton pour s'adresser de manière toujours plus interactive et surprenante aux consommateurs.

Ce nouveau magasin dans le siège international sera capable d'afficher les valeurs de la marque.

### Permettre le développement d'un magasin déjà existant

Cette création d'un magasin KIABI de 2955 m<sup>2</sup> vise au transfert du magasin KIABI de Villeneuve-d'Ascq existant depuis 30 ans, et pour lequel l'enseigne arrive au terme de son bail de location.

Commercialement, le projet n'engendrera qu'une augmentation de 1 155 m<sup>2</sup> de surface de vente tout en garantissant au groupe la pleine maîtrise foncière de son magasin.

Il ne s'agit donc pas d'ajouter une nouvelle offre commerciale sur la zone de chalandise, mais de permettre à cette enseigne locale de prendre un nouveau virage sur un de ses sites historiques.

Les habitudes d'achat resteront identiques : il faut surtout offrir à la clientèle un meilleur confort d'achat sur un site voisin et bien accessible par tous les modes de déplacement.

On note que les caractéristiques sociodémographiques de la zone de chalandise sont d'ailleurs particulièrement adaptées au concept de l'enseigne KIABI avec une forte part de jeunes 0-29 ans et de familles avec enfants (+20% environ par rapport à la moyenne nationale).

### Créer une animation dynamique le long du boulevard de Tournai

Le boulevard de Tournai connaît une mutation progressive car cet axe d'entrée de ville est un secteur stratégique pour l'agglomération. L'arrivée du Stade Pierre Mauroy, le projet Grand Angle, la coulée verte, sont autant de projets récents et à venir qui témoignent du développement de cet axe. D'ailleurs, les différents documents d'urbanisme (PLU, Scot, Fiche d'Orientation..) ont été travaillés en ce sens et le projet d'aménagement du nouveau siège KIABI conforte ces trajectoires tout en proposant une réponse en adéquation avec la compatibilité de l'ensemble des principales orientations (fluidité des déplacements, compacité programmatique, exemplarité en matière d'environnement, qualité des cadres de vie...).

### Rendre le magasin plus accessible pour les actifs

Le boulevard de Tournai était voué à y accueillir l'implantation de nouveaux sièges sociaux, on peut aussi mettre en avant que le projet Kiabi répondra à terme aux besoins de ces actifs qui pourront limiter leur déplacement d'achat.

# PARTIE 1



Informations  
relatives au  
demandeur et au  
projet

**LEZENNES IMMO**





## 1. Identité du demandeur

### a) Une personne morale

LEZENNES IMMO	
Forme juridique	Société à Responsabilité Limitée
Siège social	100 rue du Calvaire
	59510 HEM
Inscrite au RCS	Lille Métropole N°538 259 920
Gérant	Monsieur Edgard BONTE

A noter, lors de l'assemblée du 31 mai 2018, il a été décidé de transformer les statuts de la société sous forme de Société à Responsabilité (initialement sous Société Civile Immobilière).

**Annexe a :** Extrait k-bis de la société LEZENNES IMMO

**Annexe b :** Procès-verbal du changement de dénomination de la SARL LEZENNES IMMO

### b) Mandat de représentation

La société LEZENNES IMMO est représentée dans le cadre de cette demande par Monsieur Philippe WATEL (Directeur des Grands Projets d'ETIXIA) pour la représenter devant la Commission d'Aménagement Commercial.

**Annexe c :** Mandat de la société LEZENNES IMMO au profit de Monsieur Philippe WATEL

L'ensemble du courrier relatif à cette demande doit être adressé à :



Monsieur Philippe WATEL

Directeur des Grands Projets

100 rue du Calvaire

59 510 HEM

Tél : 03 59 35 64 88

Port : 06 66 31 80 79

E-mail : p.watel@etixia.com

### CABINET ALBERT & ASSOCIES

Canton du Bas Hellu

8 rue Jules Verne

59790 RONCHIN

Tél : 03 28 76 24 50

Fax : 03 28 76 24 51

E-mail : contact@cabinet-albert.com



## 2. Maîtrise du foncier

### a) Identification des parcelles

Le projet est situé sur des parcelles de terrain cadastrées section AD de la commune de Lezennes.



Annexe d : Plan cadastral

Section	Numéro	Adresse	Commune	Contenance
AD	515	bd de Tournai	Lezennes	1 081 m <sup>2</sup>
AD	517	bd de Tournai	Lezennes	465 m <sup>2</sup>
AD	527	bd de Tournai	Lezennes	463 m <sup>2</sup>
AD	518	bd de Tournai	Lezennes	1 936 m <sup>2</sup>
AD	526	bd de Tournai	Lezennes	1 057 m <sup>2</sup>
AD	520	bd de Tournai	Lezennes	2 087 m <sup>2</sup>
AD	524	bd de Tournai	Lezennes	16 615 m <sup>2</sup>
AD	419	bd de Tournai	Lezennes	2 908 m <sup>2</sup>
AD	522	bd de Tournai	Lezennes	548 m <sup>2</sup>
<b>Contenance totale</b>				<b>27 160 m<sup>2</sup></b>

### b) Qualité du demandeur

La société LEZENNES IMMO agit dans le cadre de cette demande en qualité de **futur propriétaire** des parcelles nécessaires à l'opération.

Annexe e : Attestation notariale de promesse de vente



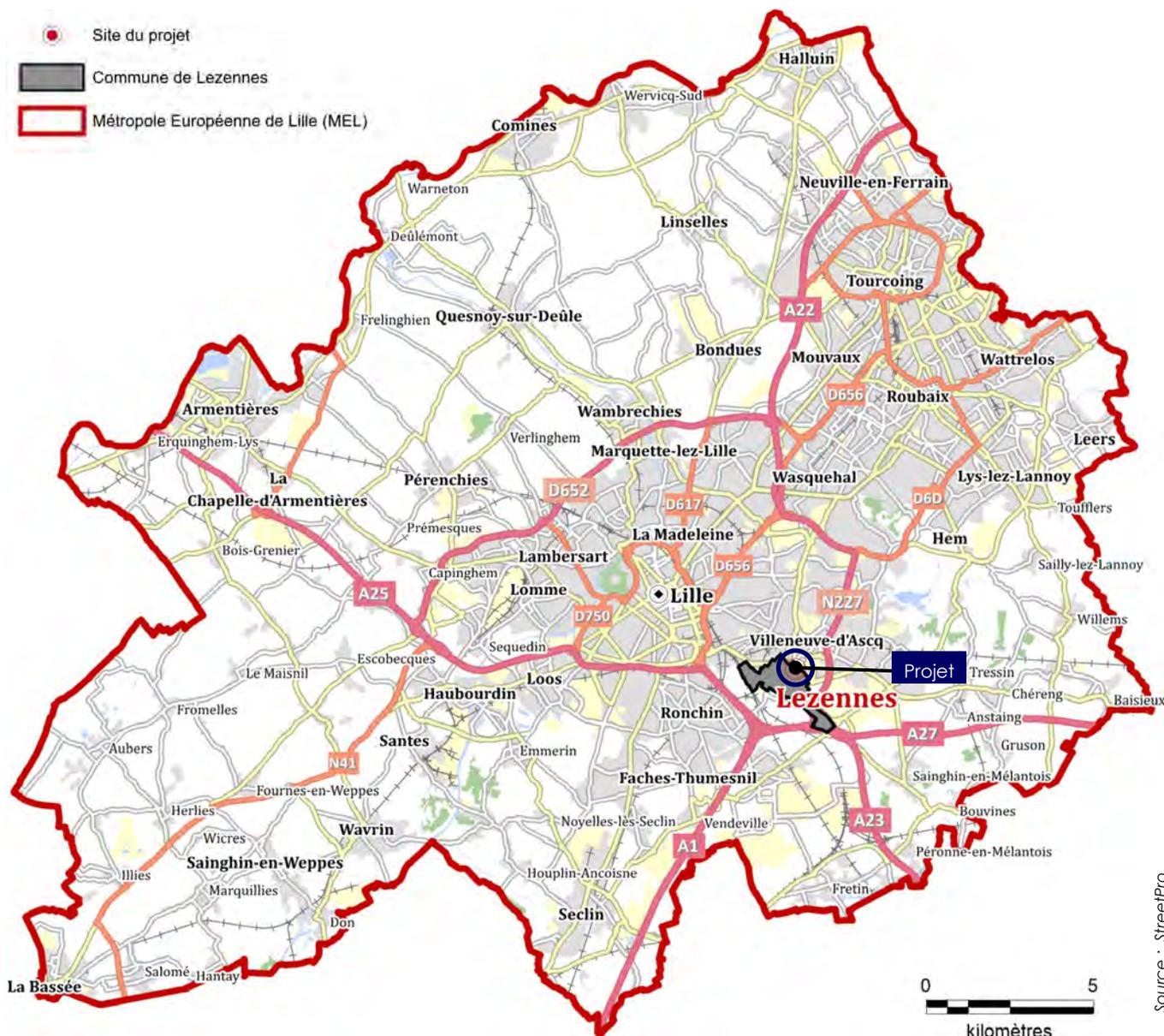
**1. Adresse**

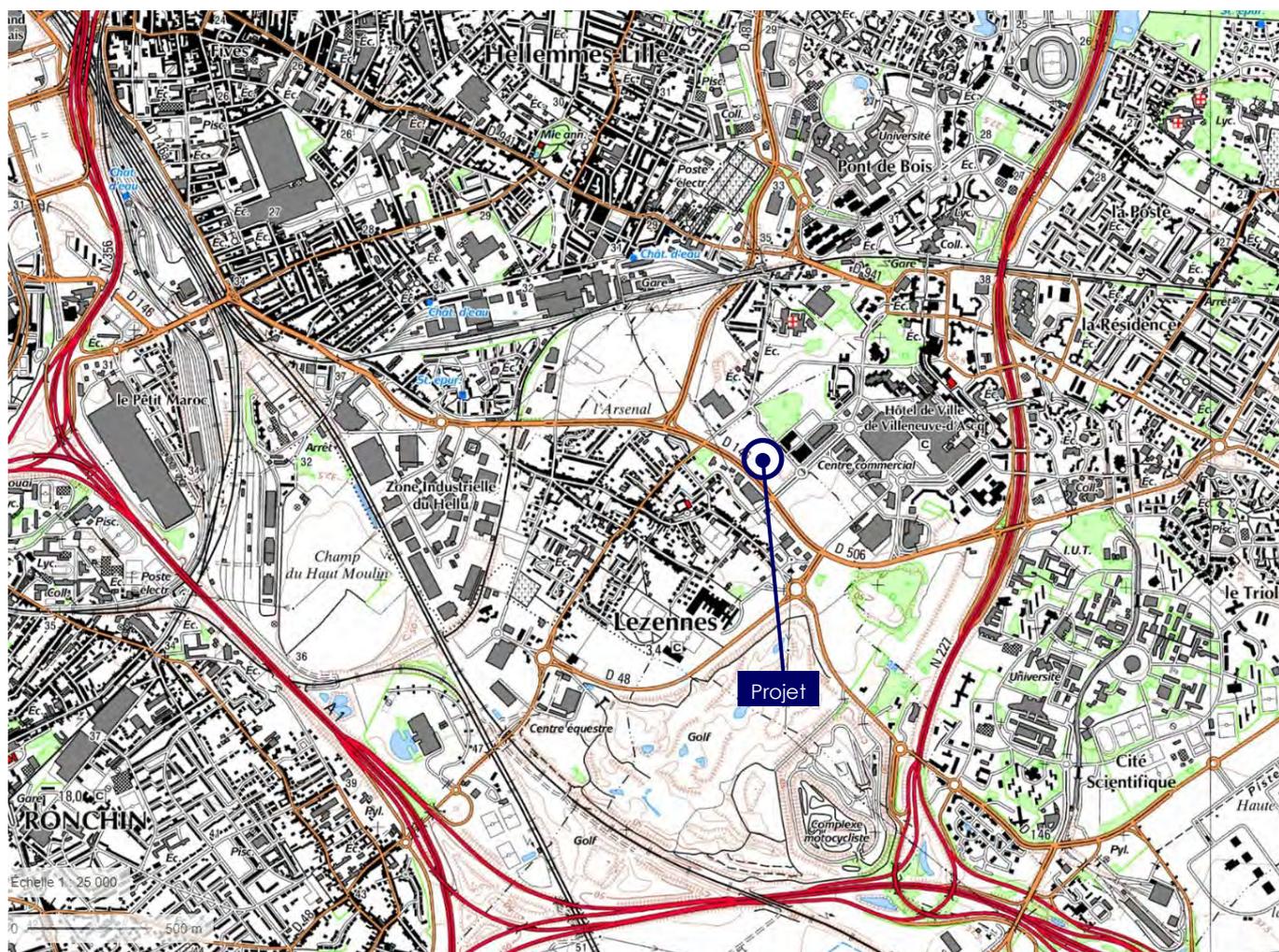
**Boulevard de Tournai**  
**59 260 LEZENNES**

Région : **Hauts-de-France**  
 Département : **Nord (59)**  
 Arrondissement : **Lille**  
 Intercommunalité : **Métropole Européenne de Lille**  
 (90 communes,  
 1 141 440 habitants en 2015)



Localisation du projet, de la commune et de l'intercommunalité



Carte de localisation du projet (échelle : 1/25 000<sup>ème</sup>)

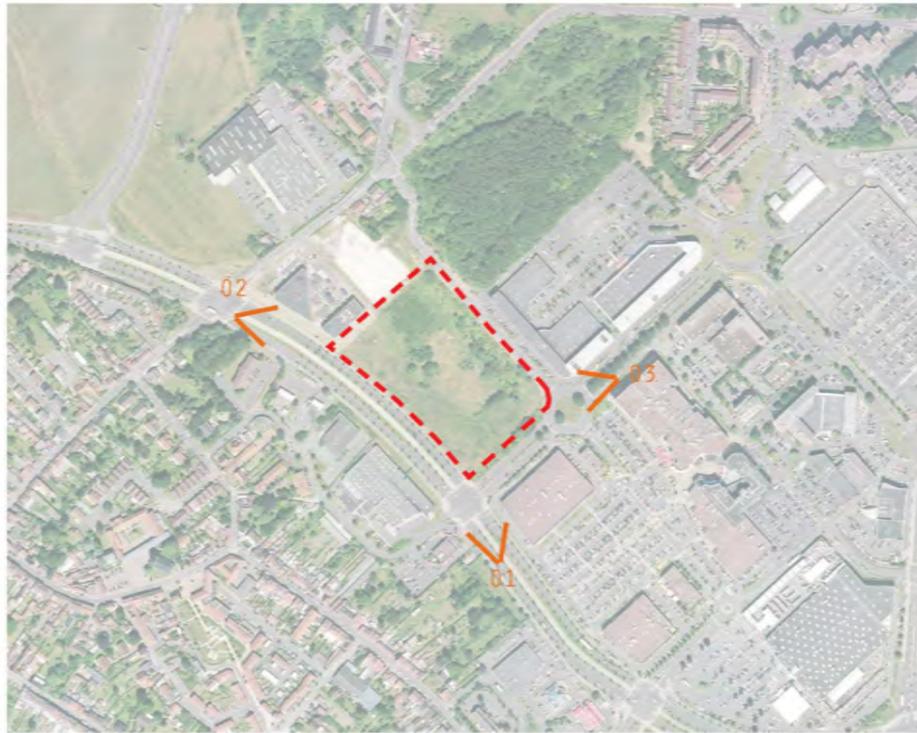
Source : Geoportail

- ◆ En **entrée d'agglomération** ;
- ◆ Le long d'un axe automobile structurant : le Boulevard de Tournai au Nord qui connecte le site aux différentes voies à grande vitesse de la métropole : l'Autoroute A1 (Lille), la N227 (Roubaix) et l'A27 (Valenciennes) ;
- ◆ Une implantation en **continuité du tissu économique** du Sud-Est de l'agglomération grâce à sa liaison avec la zone commerciale V2 et Héron Parc.





Photos du site actuel

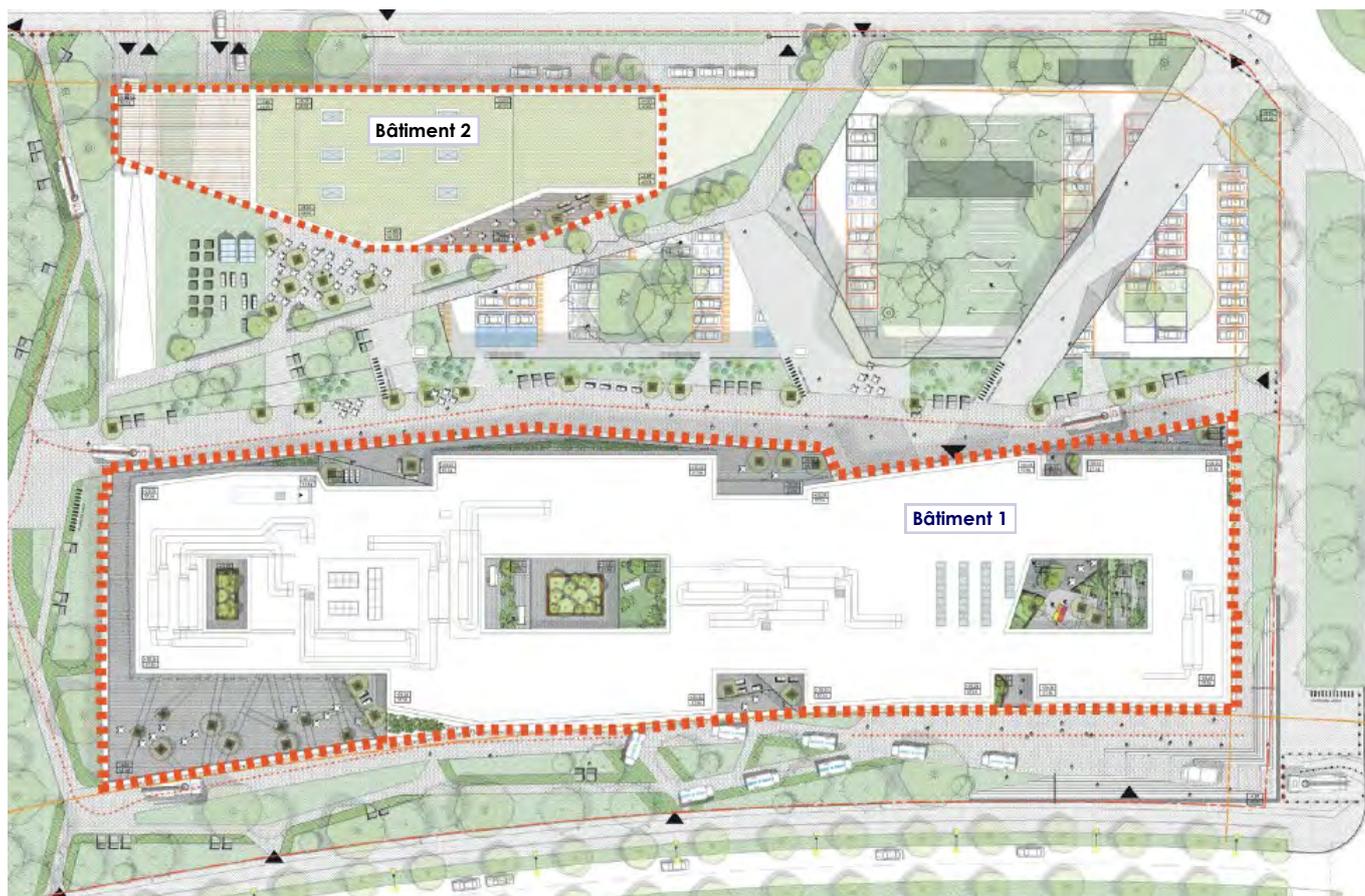




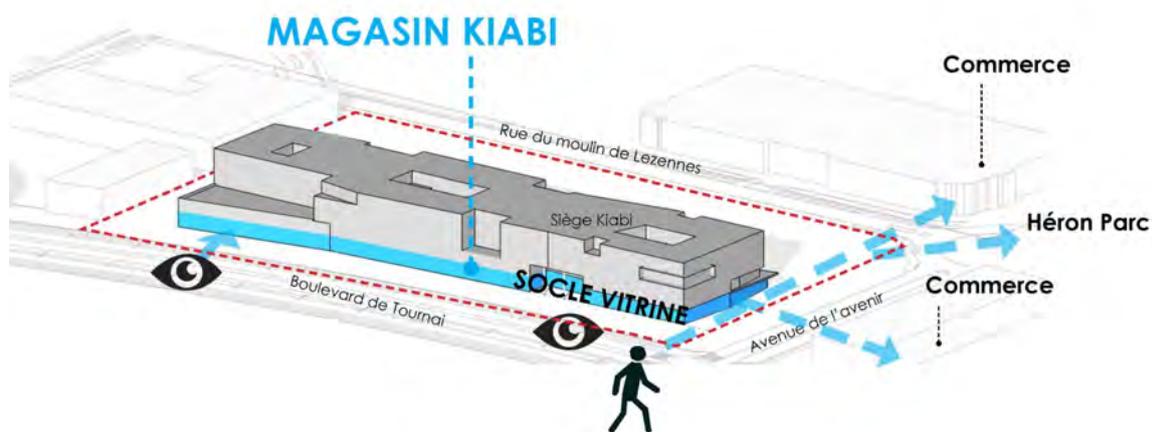
## 2. Description du projet

### a) Présentation du projet

La présente demande consiste à **créer un magasin Kiabi dans le bâtiment principal** (bâtiment 1) du futur site du siège international de l'enseigne.



Le magasin Kiabi est envisagé au **rez-de-chaussée du bâtiment 1** avec un volume double hauteur pour la surface de vente.





## b) Surface demandée

	Secteur d'activité	Surface de vente demandée
KIABI	commerce-secteur 2	2 955 m <sup>2</sup>
<b>Total surface de vente (AEC)</b>		<b>2 955 m<sup>2</sup></b>

La nature du commerce, selon les secteurs d'activités définis par l'article R752-2 du code de commerce pour les magasins de plus de 300 m<sup>2</sup>, est issue du secteur 2 : Autres commerces de détail et activités de prestation de services à caractère artisanal.

Considérant l'existence du magasin KIABI de Villeneuve-d'Ascq d'une surface de vente actuelle de 1800 m<sup>2</sup>, le projet engendrera le déplacement de son point de vente actuel soit réellement une extension de 1155 m<sup>2</sup> de surface commerciale.

L'enseigne est actuellement locataire de son magasin de Villeneuve-d'Ascq et elle arrive en fin de contrat de bail.



Magasin KIABI actuel de Villeneuve-d'Ascq



Plan masse du projet

- PÉRIMÈTRE PC
- ESPACE VERTS PLEINE TERRE

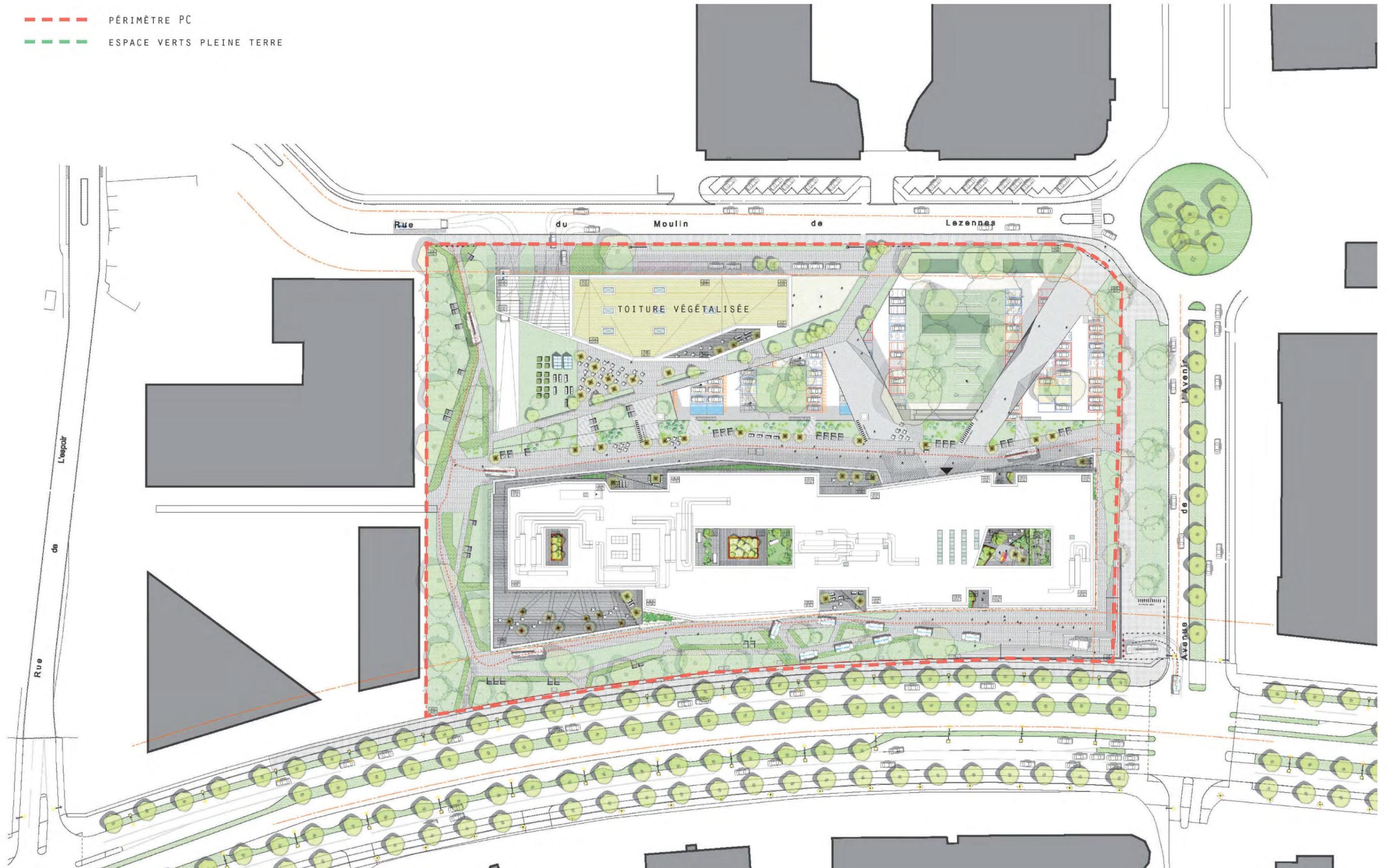




Image d'insertion 1



VUE DEPUIS LE BOULEVARD DE TOURNAI





Image d'insertion 2



VUE DEPUIS L'AVENUE DE L'AVENIR





Image d'insertion 3

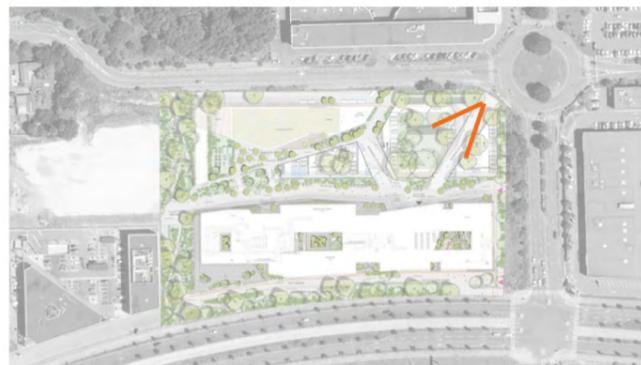


VUE DEPUIS LE BOULEVARD DE TOURNAI





Image d'insertion 4



VUE DEPUIS L'ESPLANADE PIÉTONNE



Image axonométrique 1





Image axonométrique 2







## b) Le parc de stationnement

Il est prévu un parking paysager, situé en infrastructure sur 2 niveaux qui sera à la fois destiné à accueillir les clients du magasin KIABI et des restaurants mais aussi le personnel et les visiteurs du futur siège de l'enseigne.

Afin de dissocier les flux, le parking du magasin ne portera que sur le niveau R-1 où les clients disposeront de 188 places pour véhicules légers dont 110 pour le magasin Kiabi, ainsi que de 24 places pour motos.

### Capacité des véhicules automobiles

	Restaurant	Crèche	Magasin
			<b>R-1</b>
Standards pour clients	58	5	<b>95</b>
Standards pour personnel	8	7	<b>15</b>
	66	12	110
<b>total</b>		<b>188</b>	
<b>Dont :</b>			
PMR		4	
Famille		4	
Véhicules électriques ou hybrides rechargeables		6	
Pré équipées électriques		13	

Ce parking client sera situé sous l'esplanade piétonne et bénéficiera d'un traitement paysager spécifique à ciel ouvert.

Les clients disposeront aussi de 44 emplacements vélos qui seront aménagés en complément sur l'esplanade piétonne.

Le personnel aura à sa disposition quant à lui de 776 places réparties sur les 2 niveaux de parking (519 au niveau -2 et 257 au niveau -1). Il disposera également de 66 places motos et de 105 places pour vélos.

### Capacité de stationnement total du siège Kiabi

	RDC		R-1		R-2		TOTAL		total
	magasin restaurant crèche	Autres pour le siège	magasin restaurant crèche	Autres pour le siège	magasin restaurant crèche	Autres pour le siège	magasin restaurant crèche	Autres pour le siège	
<b>Places voitures</b>			188	257		519	188	776	<b>964</b>
<b>Places motos</b>			24	48		18	24	66	<b>90</b>
<b>Places vélos</b>	44			105			44	105	<b>149</b>

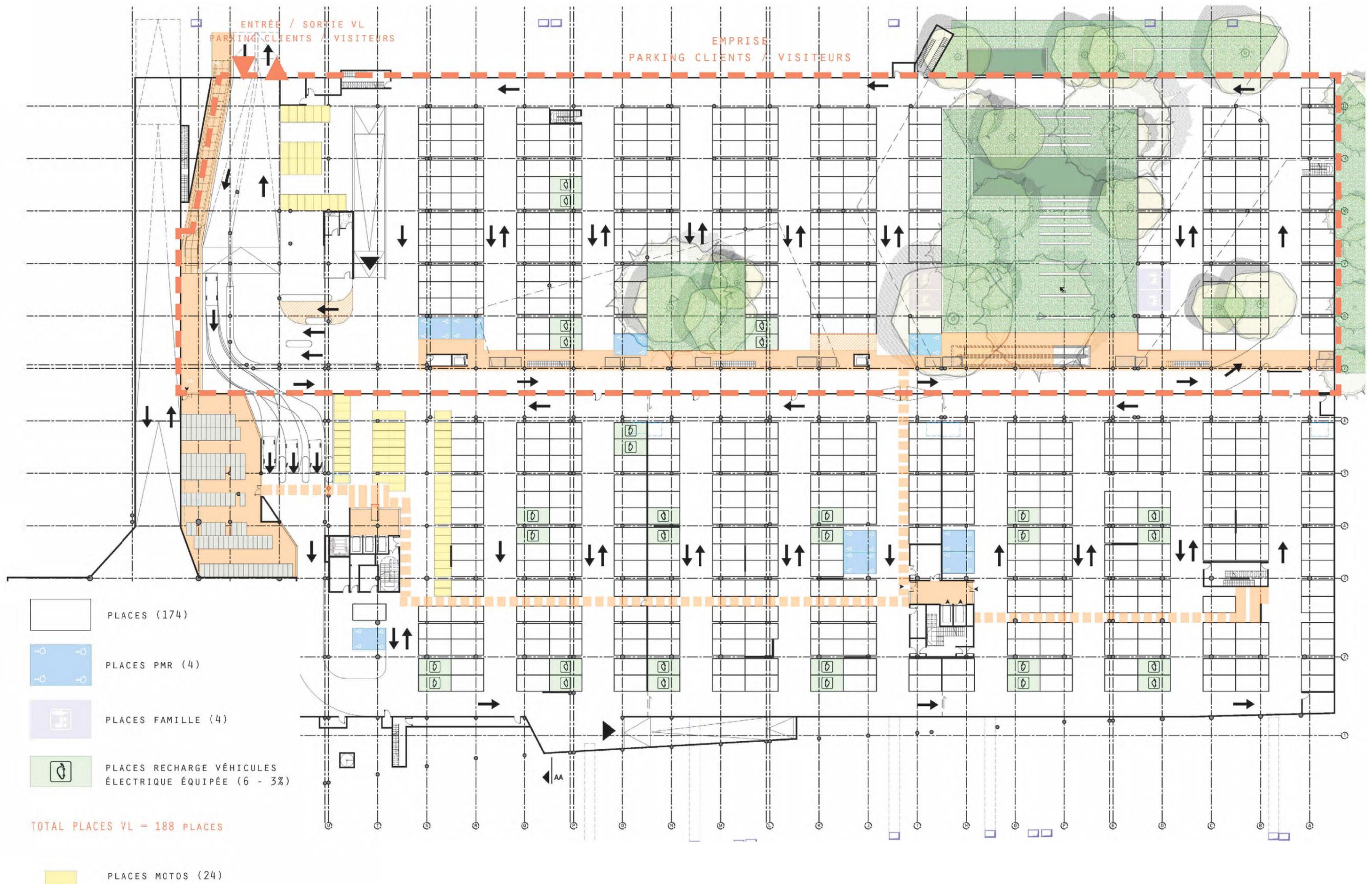
Les places voitures destinées aux clients du magasin représenteront près de 20% du nombre total de places prévues pour le siège.

Chaque place sera repérée par un marquage au sol ainsi qu'une signalisation verticale.

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

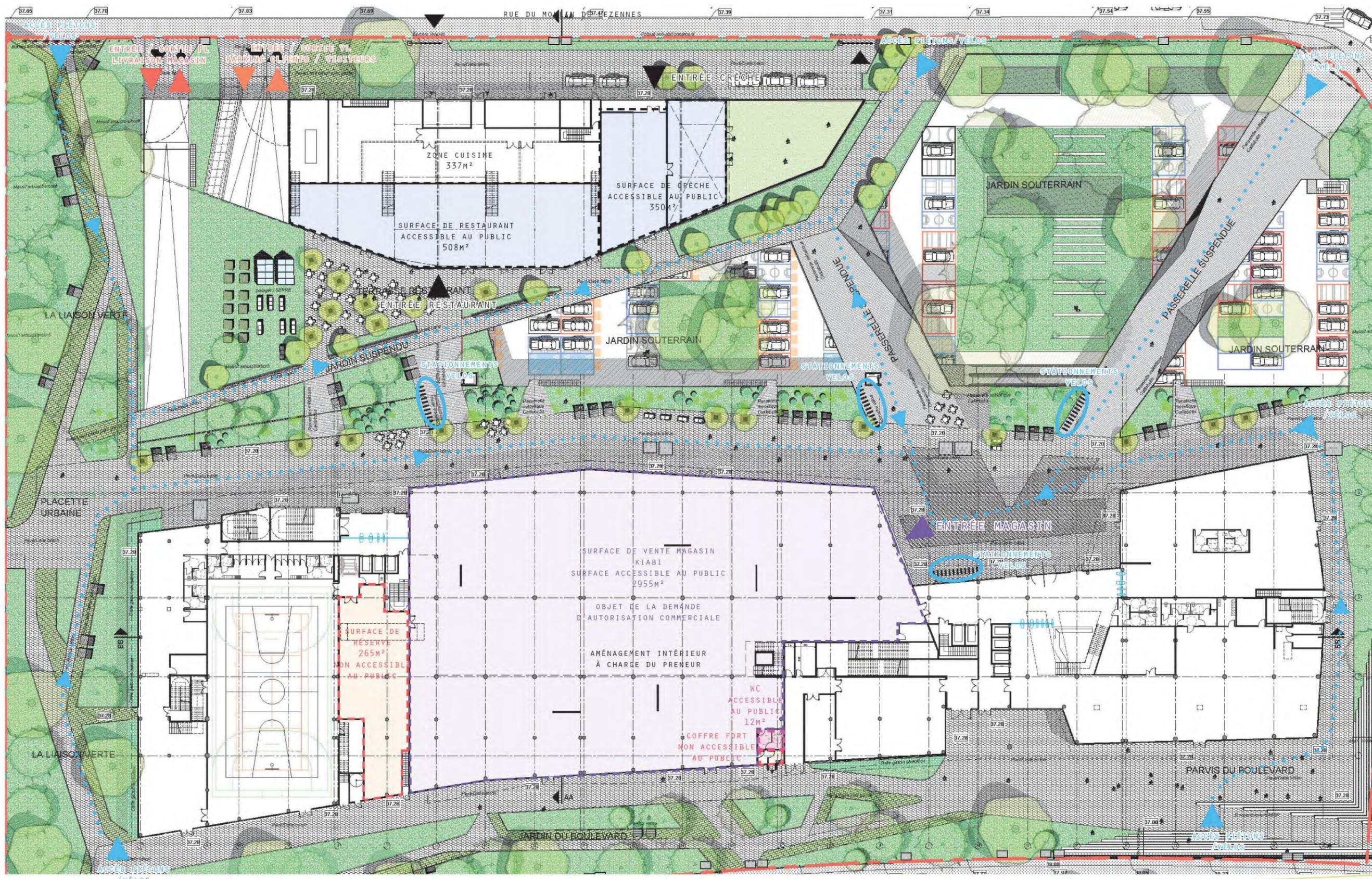


Plan du parc de stationnement voitures des clients du magasin KIABI, de la crèche et du restaurant





Plan du parc de stationnement vélos des clients du magasin KIABI



Places vélos



## c) Les aménagements paysagers en pleine terre



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

Surface de pleine terre : 9 623 m<sup>2</sup>

Soit 35 % de la surface totale du terrain

Surface plantée hors pleine terre : 2 800 m<sup>2</sup>

Mobiliers : 30 stations d'assises extérieures

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.



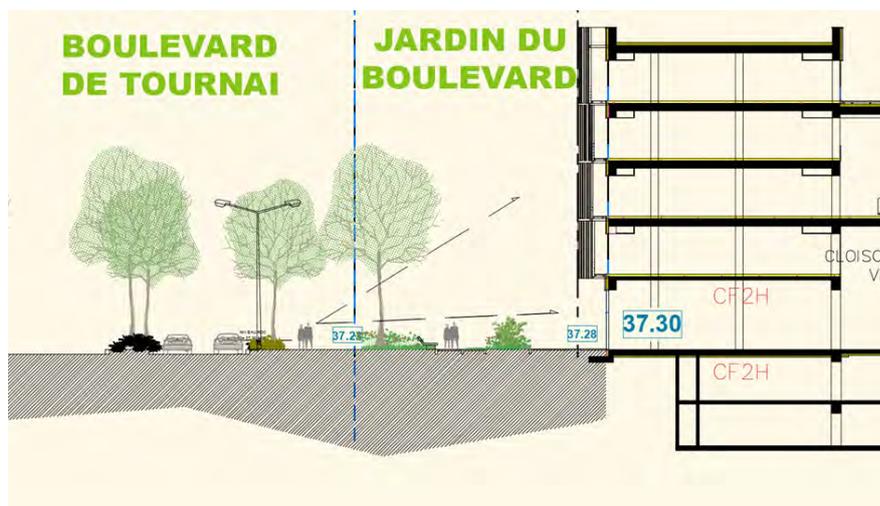
## 1 ► Le jardin du Boulevard de Tournai

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 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.

### Palette végétale :

(arbres plantés en force 18/20 et 20/25 d'espèces)

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

### Palette arbustive plantée en force 60/80 :

- Physocarpus opulifolius
- Viburnum plicatum 'Watanabe'
- Symphoricarpos 'White Edge'
- Hydrangea quercifolia <sup>SEP</sup>
- Choysia ternata 'Aztec Pearl'



## 2

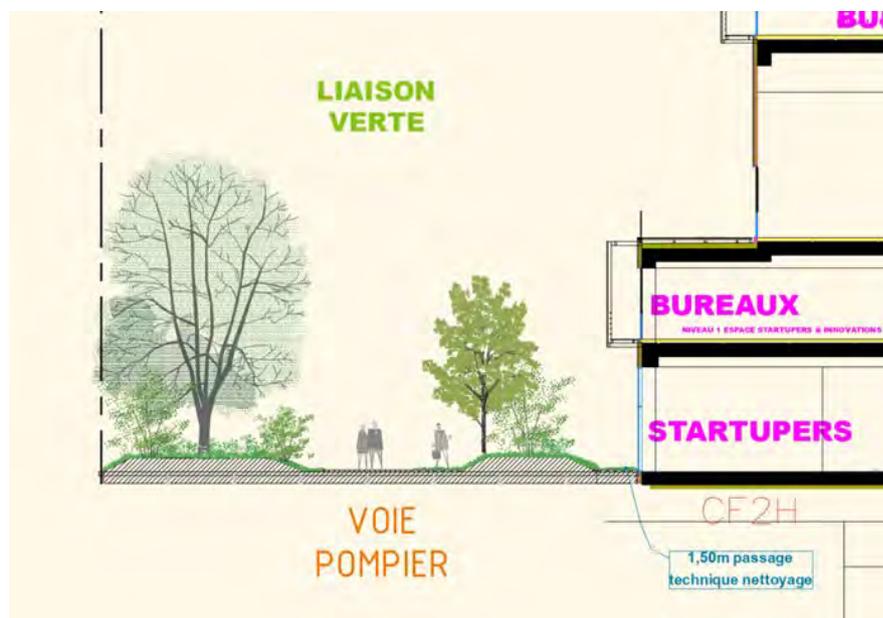
## ► La liaison verte

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 forestiers et génèrent une ambiance de bosquets accompagnée 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...).

**Palette végétale :**

- |                                  |                         |
|----------------------------------|-------------------------|
| - Dryopteris Filix               | - Vinca major 'Alba'    |
| - Mahonia berberis aquifolium    | - Quercus robur         |
| - Liriope muscari 'Monroe White' | - Fraxinus angustifolia |
| - Acanthus mollis                | - Betula jaquemandii    |
| - Hedrea helix 'Kolibri'         | - Salix alba            |



### 3 ► 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 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 (détente, cheminement piéton). 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.

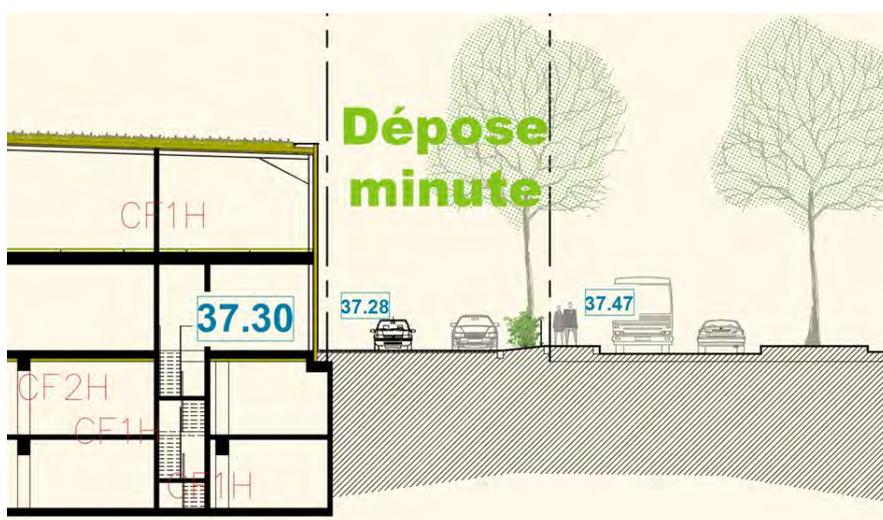
#### Palette végétale :

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

### 4 ► La façade Nord sur la rue du Moulin de Lezennes

Un dépose minute pour la crèche, 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. 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.



#### Palette végétale :

- Physocarpus opulifolius
- Viburnum plicatum 'Watanabe'
- Symphoricarpos 'White Edge'
- Hydrangea quercifolia [SEP]
- Choysia ternata 'Aztec Pearl'

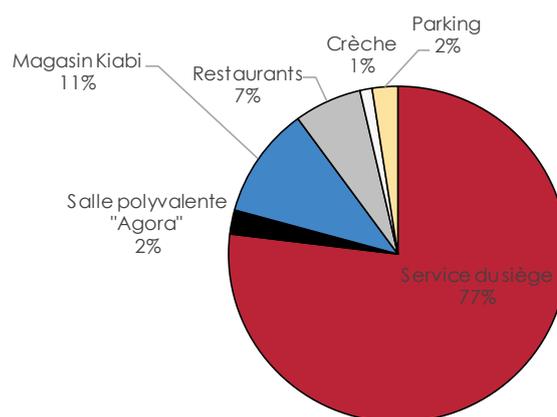


### d) Les activités annexes

Le présent projet de création du magasin KIABI n'est qu'une composante de l'opération d'aménagement global du futur siège international de l'enseigne.

Celui-ci comprendra aussi en surface de plancher :

- Les services du **SIÈGE KIABI** (y compris espace shooting, accueil, formation, startups et la salle de sport) de 23 183 m<sup>2</sup>
- Une **SALLE POLYVALENTE « Agora »** de 698 m<sup>2</sup>
- Un **POLE RESTAURATION** de 1946 m<sup>2</sup> accessible au public
- Une **CRÈCHE** de 35 berceaux de 350 m<sup>2</sup> destinée à la fois au personnel du siège de Kiabi mais aussi aux personnes extérieures
- Un parking



# PARTIE 2



Informations  
relatives à la zone  
de chalandise et à  
l'environnement  
proche du projet

**LEZENNES IMMO**





## 1. Éléments justifiant la délimitation de la zone de chalandise

### a) Définition de la zone de chalandise

La zone de chalandise du projet a été définie selon l'article R752-3 du code de commerce et en tenant compte des conditions d'accès au projet, ainsi que de tous les paramètres constitutifs d'une zone de chalandise, à savoir :

- des axes routiers irriguant le site d'implantation du projet,
- de la taille et du positionnement du projet,
- de la concurrence locale,
- de l'attractivité des enseignes présentes sur le site ou proches de celui-ci,
- des particularités géographiques de la zone.

### b) La nature et la taille de l'équipement envisagé

Le projet concerne la création d'un magasin KIABI au sein de son futur siège social à Lezennes. Il s'agira donc de transférer le magasin de l'enseigne déjà existant sur la zone commerciale V2 et d'en créer un nouveau à l'image du futur siège international .

Ce nouvel équipement bénéficiera d'un front bâti urbain donnant sur le boulevard de Tournai et profitera de l'attractivité et de sa lisibilité grâce à la fonction de siège social du bâtiment.

### c) Les temps de déplacement nécessaires pour y accéder, la facilité d'accès au site et la qualité du réseau des transports routiers

Le projet est situé le long de **la D506 (boulevard de Tournai)**, et à **proximité de l'échangeur entre l'A23, l'A27 et l'A22** à l'entrée Est de la métropole lilloise, soit un secteur urbain très dense.

### d) La localisation de la concurrence et le pouvoir d'attraction des équipements commerciaux existants

La concurrence autour du site a été considérée dans le choix de la délimitation de la zone de chalandise. En effet, on observe une densité de l'offre commerciale spécialisée en équipement de la personne dans le centre-ville de Lille à l'Ouest ou encore au Nord avec les centres commerciaux types « magasins d'usine » de Roubaix qui limitent sensiblement la capacité d'attractivité de la clientèle à l'approche de ces pôles. S'ajoutent aussi les pôles de Faches Thumesnil, Seclin ou encore Orchies qui freinent l'étendue de la zone de chalandise au Sud du projet.

Ainsi, on peut considérer que l'attraction du projet ne dépasse pas les 15-20 minutes autour .



**e) L'attractivité des enseignes présentes sur le site ou à proximité de celui-ci**

Le projet s'implante dans une zone commerciale qui comprend de grands spécialistes : Auchan, Leroy Merlin, Décathlon, Zodio, Picwic...L'ensemble de cette offre renforce la capacité d'attractivité globale de la zone commerciale et donc du projet de magasin KIABI.

**f) La présence d'éventuelles barrières géographiques ou psychologiques**

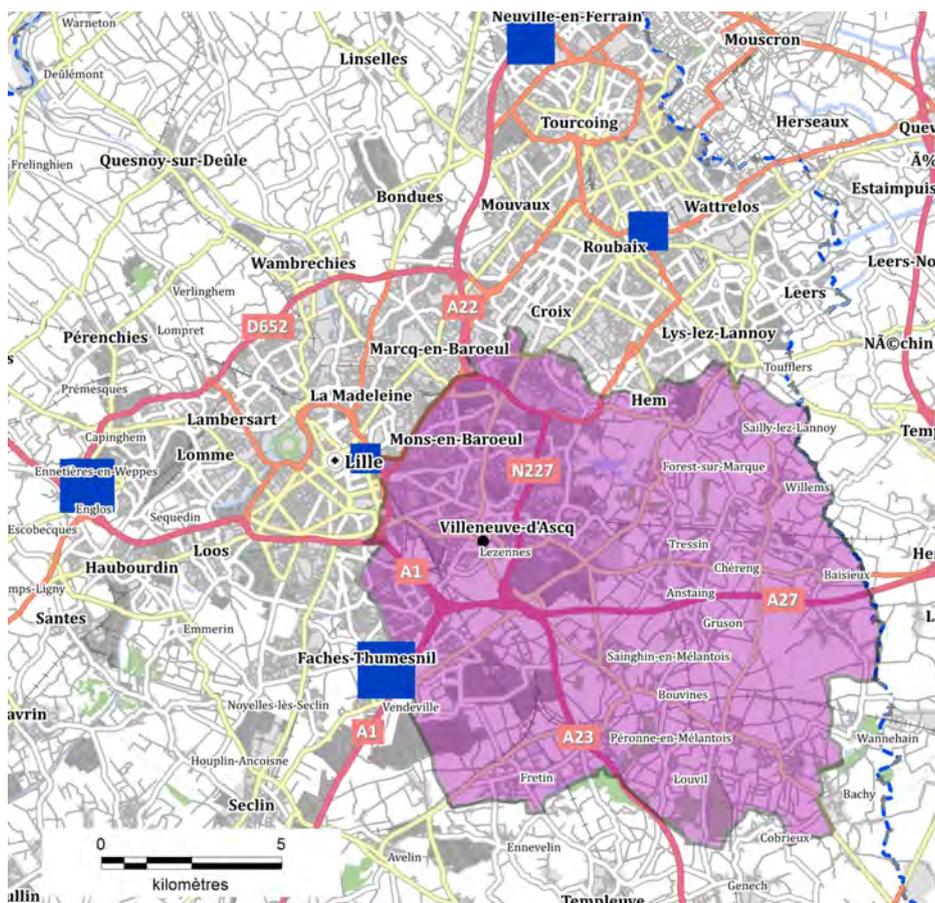
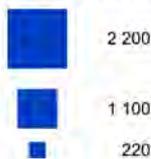
La limite frontalière avec la Belgique à l'Est a été prise en compte pour la délimitation de la zone de chalandise.

**g) La localisation des magasins exploités sous la même enseigne que celle de l'établissement concerné**

L'enseigne nordiste KIABI est présente dans plusieurs autres polarités commerciales de l'agglomération lilloise : Auchan Faches-Thumesnil, Auchan Roncq, Englos, ainsi que le centre commercial Euralille avec l'implantation d'un KIABI KIDS.

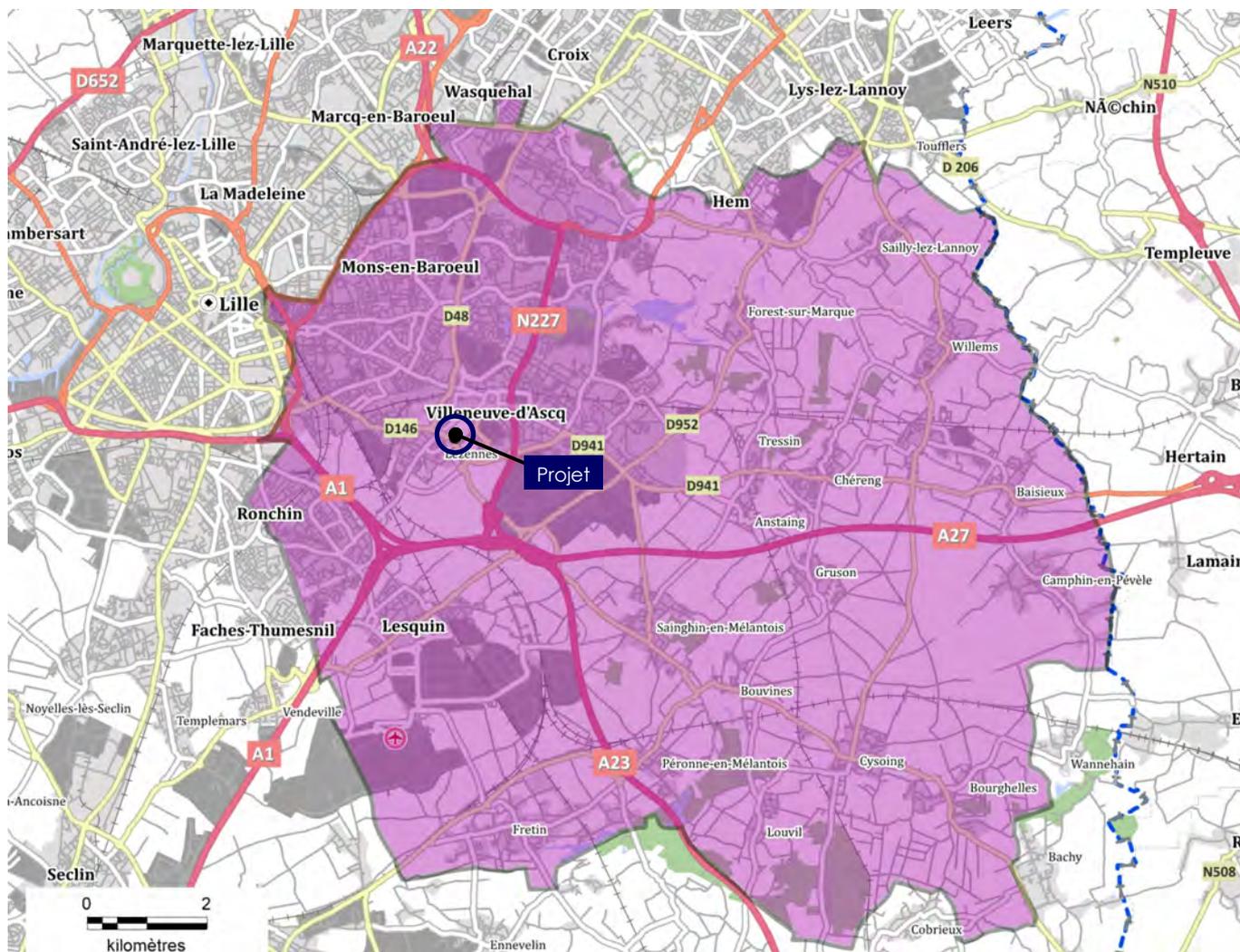
La zone de chalandise tient aussi compte de son implantation actuelle sur la zone commerciale de Villeneuve-d'Ascq.

**Magasins KIABI environnants**  
Taille selon leur surface





Cartographie de la zone de chalandise



Source : Streetpro



25 communes du Nord

193 948 habitants



## 2. Population de la zone de chalandise

### a) Recensement de la population

La population de la zone de chalandise a été estimée à partir de la population légale municipale 2015 (population sans double compte), dernière population authentifiée par décret, son évolution a été mesurée par rapport à la population sans double compte de 1999 ainsi que la précédente population authentifiée par décret de 2006 (population légale municipale).

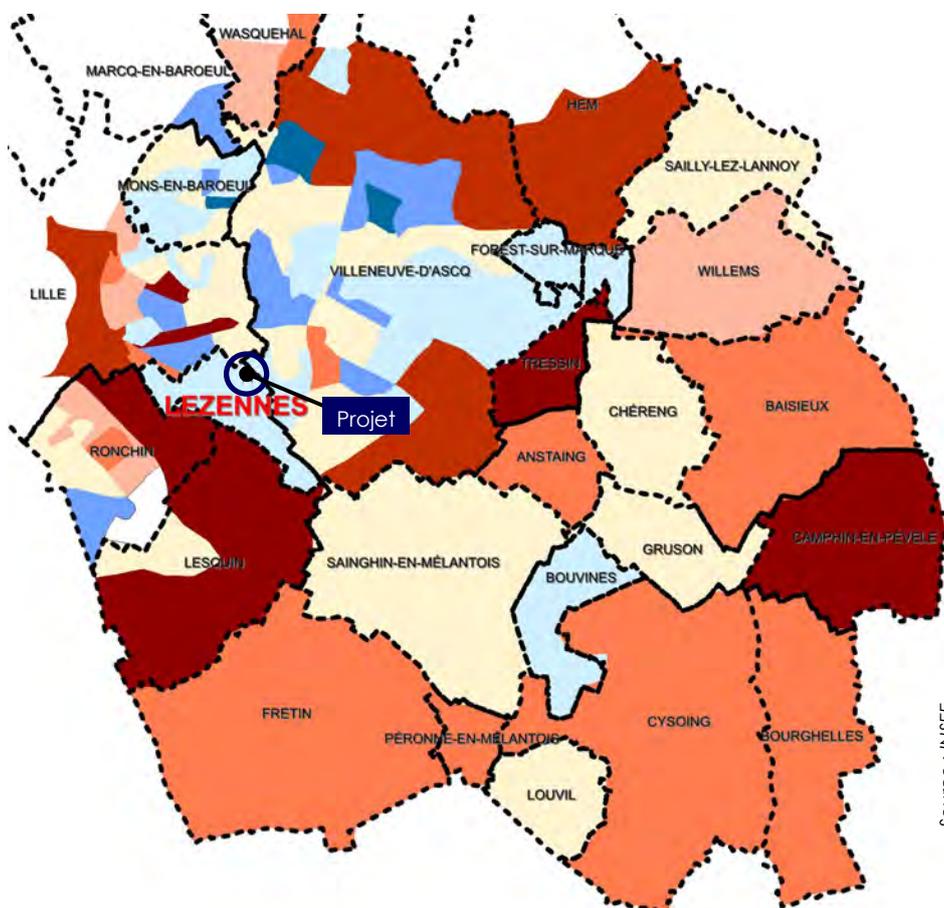
La population de la zone de chalandise comptait, en 2015, **193 948 habitants**. Au recensement de 1999, elle en comptait 187 267. L'ensemble de la zone enregistre une **croissance** de son nombre d'habitants (+3.6% entre 1999 et 2015).

On constate que les communes plus rurales de la deuxième et troisième couronne lilloise connaissent de forte évolution démographique et notamment celles entre Lille et Valenciennes (Fretin, Cysoing) ou celles le long de la frontière belge (Camphin-en-Pévèle).

Pour répondre aux évolutions démographiques, aux besoins de renouvellement du parc existant ainsi qu'au retard cumulé de construction, la Métropole lilloise a adopté, le 14 décembre 2012, le 2ème Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2012-2018. Elle s'est ainsi fixée un objectif de construction de près de 6000 logements neufs par an, dont un tiers de logements sociaux, un tiers de logements intermédiaires et un tiers de logements libres.

#### Carte d'évolution de la population de la zone de chalandise

Evolution démographique  
Entre 1999 et 2014 (en pourcentage)



Source : INSEE



## Liste des communes de la zone de chalandise

Code INSEE	Commune	Population légale municipale			Ecart 1999-2006		Ecart 1999-2015	
		En 1999	En 2006	En 2015	valeur	%	valeur	%
59009	Sart	1 538	1 486	1 411	-52	-3,4%	-127	-8,3%
	Babylone	2 100	2 057	2 507	-43	-2,0%	407	19,4%
	Recueil	2 509	2 364	3 024	-145	-5,8%	515	20,5%
	Pres	1 883	1 619	1 429	-264	-14,0%	-454	-24,1%
	Gendarmerie	976	697	830	-279	-28,6%	-146	-15,0%
	Croisure	2 806	2 687	2 654	-119	-4,2%	-152	-5,4%
	Les Facultes	2 618	2 439	2 202	-179	-6,8%	-416	-15,9%
	Chateau	3 161	3 121	2 921	-40	-1,3%	-240	-7,6%
	Bourg	1 426	1 369	1 337	-57	-4,0%	-89	-6,2%
	Cousinerie Est	3 345	2 921	2 688	-424	-12,7%	-657	-19,7%
	Cousinerie Ouest	2 798	2 677	2 453	-121	-4,3%	-345	-12,3%
	Cousinerie Centre	2 290	1 951	1 803	-339	-14,8%	-487	-21,3%
	Les Moulins	121	65	96	-56	-46,3%	-25	-21,0%
	Heron	388	219	382	-169	-43,6%	-6	-1,4%
	Fusilles	68	32	63	-36	-52,9%	-5	-7,0%
	Brigode	1 284	1 188	1 157	-96	-7,5%	-127	-9,9%
	Annappes	1 752	1 618	1 620	-134	-7,6%	-132	-7,5%
	Moulin d'Ascq	1 934	1 856	1 784	-78	-4,0%	-150	-7,7%
	Le Pron	2 981	2 884	3 829	-97	-3,3%	848	28,5%
	Liberte	1 158	1 066	1 011	-92	-7,9%	-147	-12,7%
	Poste	2 874	2 699	2 778	-175	-6,1%	-96	-3,4%
	Residence Est	2 699	2 423	2 540	-276	-10,2%	-159	-5,9%
	Residence Ouest	2 257	2 078	2 201	-179	-7,9%	-56	-2,5%
	Cite Scientifique	4 383	4 338	4 335	-45	-1,0%	-48	-1,1%
	Triolo Est	1 577	1 504	1 354	-73	-4,6%	-223	-14,1%
	Triolo Ouest	2 301	2 124	2 529	-177	-7,7%	228	9,9%
Pont de Bois	3 537	3 359	3 125	-178	-5,0%	-412	-11,7%	
Veterans	2 334	2 317	2 399	-17	-0,7%	65	2,8%	
Hotel de Ville	1 801	2 068	1 772	267	14,8%	-29	-1,6%	
Valmy	1 892	1 967	1 765	75	4,0%	-127	-6,7%	
59013	Anstaing	1 180	1 195	1 404	15	1,3%	224	19,0%
59044	Baisieux	4 039	4 078	4 735	39	1,0%	696	17,2%
59096	Bourghelles	1 419	1 494	1 687	75	5,3%	268	18,9%
59106	Bouvines	773	723	696	-50	-6,5%	-77	-10,0%
59124	Camphin-en-Pévèle	1 567	1 620	2 304	53	3,4%	737	47,0%
59146	Chéreng	2 927	3 020	2 988	93	3,2%	61	2,1%
59168	Cysoing	4 217	4 374	4 975	157	3,7%	758	18,0%
59247	Forest-sur-Marque	1 562	1 483	1 437	-79	-5,1%	-125	-8,0%
59256	Fretin	2 995	3 239	3 377	244	8,1%	382	12,8%
59275	Gruson	1 194	1 131	1 143	-63	-5,3%	-51	-4,3%
59299	Hem	2 043	2 089	2 704	46	2,3%	661	32,4%
59343	Vieux quartiers-Civron	3 183	3 641	4 626	458	14,4%	1 443	45,3%
	Voyettes-Crt-Aeroport Centre	2 824	0	2 837	-2 824	-100,0%	13	0,5%
59346	Lezennes	3 346	3 122	3 117	-224	-6,7%	-229	-6,8%
59350	Centre	2 239	2 161	2 545	-78	-3,5%	306	13,7%
	entree lille fives	2 489	2 516	3 008	27	1,1%	519	20,9%
	Caulier	2 834	2 984	3 391	150	5,3%	557	19,7%
	Marbrerie	1 974	2 140	2 018	166	8,4%	44	2,2%
	Lannoy	2 168	2 068	2 000	-100	-4,6%	-168	-7,7%
	Convention	2 139	2 189	2 329	50	2,3%	190	8,9%
	Mont de Terre	3 353	3 563	3 629	210	6,3%	276	8,2%
Petit Maroc	1 803	1 613	2 237	-190	-10,5%	434	24,0%	

Source : INSEE



## Liste des communes de la zone de chalandise

Code INSEE	Commune	Population légale municipale			Ecart 1999-2006		Ecart 1999-2015		
		En 1999	En 2006	En 2015	valeur	%	valeur	%	
59350	Lille	epine mont de terre 1	42	41	48	-1	-2,4%	6	13,9%
		epine mont de terre 2	1 610	1 631	1 427	21	1,3%	-183	-11,4%
		epine mont de terre 3	2 534	2 296	2 320	-238	-9,4%	-214	-8,4%
		epine mont de terre 4	2 034	1 901	1 782	-133	-6,5%	-252	-12,4%
		epine mont de terre 5	379	453	624	74	19,5%	245	64,7%
		centre 1	1 948	1 812	1 998	-136	-7,0%	50	2,6%
		centre 2	2 178	2 192	2 085	14	0,6%	-93	-4,3%
		centre 3	1 686	1 787	2 487	101	6,0%	801	47,5%
		les sarts 1	2 222	2 026	2 138	-196	-8,8%	-84	-3,8%
		les sarts 2	1 832	1 842	1 696	10	0,5%	-136	-7,4%
		les sarts 3	1 909	1 781	1 887	-128	-6,7%	-22	-1,2%
59364	Louvil	835	840	813	5	0,6%	-22	-2,6%	
59378	Marcq-en-Baroeul								
	Pilaterie	7	12	6	5	71,4%	-1	-14,3%	
59410	Mons-en-Baroeul	Le baroeul	2 645	2 267	2 655	-378	-14,3%	10	0,4%
		ancien Mons	2 384	2 611	2 192	227	9,5%	-192	-8,0%
		Lamartine	2 592	2 570	2 115	-22	-0,8%	-477	-18,4%
		Napoleon	2 028	2 084	1 904	56	2,8%	-124	-6,1%
		les Provinces	1 818	1 853	1 627	35	1,9%	-191	-10,5%
		H tel de ville	1 736	1 587	1 713	-149	-8,6%	-23	-1,3%
		Louis XIV	1 734	1 615	1 299	-119	-6,9%	-435	-25,1%
		Vauban	1 879	1 728	1 703	-151	-8,0%	-176	-9,4%
		Guinguette	1 764	1 672	1 706	-92	-5,2%	-58	-3,3%
		les Sarts	2 145	2 111	1 941	-34	-1,6%	-204	-9,5%
		Becquerel	2 279	2 261	2 137	-18	-0,8%	-142	-6,2%
59458	Péronne-en-Mélantois	768	867	903	99	12,9%	135	17,6%	
59507	Ronchin	Petit Ronchin 1	2 037	2 174	2 133	137	6,7%	96	4,7%
		Petit Ronchin 2	2 037	2 056	2 100	19	0,9%	63	3,1%
		Petit Ronchin 3	2 018	1 927	2 177	-91	-4,5%	159	7,9%
		Petit Ronchin 4	161	297	291	136	84,5%	130	80,7%
		Cite Jardin 1	1 737	1 590	1 704	-147	-8,5%	-33	-1,9%
		Cite Jardin 2	2 490	2 691	2 765	201	8,1%	275	11,1%
		Cite Jardin 3	1 671	1 867	1 938	196	11,7%	267	16,0%
		Champ du Cerf 1	2 036	1 906	1 833	-130	-6,4%	-203	-10,0%
		Champ du Cerf 3	1 781	1 554	1 579	-227	-12,7%	-202	-11,4%
		Champ du Cerf 2 étendu	0	0	2 418	0		2 418	
59522	Sailly-lez-Lannoy	1 764	1 776	1 696	12	0,7%	-68	-3,9%	
59523	Sainghin-en-Mélantois	2 543	2 334	2 615	-209	-8,2%	72	2,8%	
59602	Tressin	934	1 195	1 415	261	27,9%	481	51,5%	
59646	Wasquehal	Pharos-Haut Vinage	3 293	3 058	3 824	-235	-7,1%	531	16,1%
		Le haut Vinage	1 920	1 903	2 044	-17	-0,9%	124	6,5%
59660	Willems	2 798	2 968	3 025	170	6,1%	227	8,1%	
<b>ZONE DE CHALANDISE</b>		<b>187 267</b>	<b>180 772</b>	<b>193 948</b>	<b>-6 495</b>	<b>-3,5%</b>	<b>6 681</b>	<b>3,6%</b>	
Nord		2 554 449	2 565 259	2 605 238	10 810	0,4%	50 789	2,0%	
Hauts-de-France		5 852 976	5 913 008	6 009 976	60 032	1,0%	157 000	2,7%	
France métropolitaine		58 520 688	61 399 834	64 300 821	2 879 146	4,9%	5 780 133	9,9%	

Source : INSEE



c) Typologie de population

► **Caractéristiques sociodémographiques de la population**

Une population jeune

Sur la zone de chalandise, la population de 0 -29 ans est supérieure de 7% par rapport à la moyenne départementale et de 20% par rapport à celle nationale. Les quartiers urbains de Villeneuve-d'Ascq, Lille et Mons-en Baroeul, sont les plus jeunes (la présence des écoles et universités expliquant grandement ce constat).

Des familles nombreuses

Sur la zone de chalandise, les familles nombreuses (2 enfants et +) sont supérieures de 7% par rapport à la moyenne départementale et de 19% par rapport à celle nationale. La répartition est assez homogène sur l'ensemble des communes de la zone de chalandise ; ce distinguent quelques quartiers de Villeneuve-d'Ascq comme Triolo ou Pont-de-Bois où la moitié des familles compte 2 enfants ou plus.

