

Opération Pasteur - Création de la «ZAC Pasteur»

M. LE MAIRE, Rapporteur : La revitalisation du centre historique est au coeur des projets de ville depuis plusieurs années. Les actions développées dans le PPU CHORUS en sont la première concrétisation.

Les réflexions préalables conduites dans le projet Grand Centre au début des années 1990 avaient mis en évidence la nécessité d'une nouvelle impulsion commerciale à initier dans l'hypercentre.

L'îlot Pasteur avait les caractéristiques pour formaliser une réponse à cette attente de renouvellement de l'attractivité de centre-ville.

Les délibérations du Conseil Municipal depuis septembre 1998 ont permis de définir les objectifs de restructuration urbaine et de développement de l'activité commerciale, de mettre en place une concertation publique et par une concession d'aménagement à la SEDD d'engager les études préalables et pré-opérationnelles nécessaires à la réalisation de ce projet.

Le 18 décembre 2000, le Conseil Municipal a approuvé le bilan de la concertation préalable pour permettre l'engagement d'une procédure de ZAC à même de donner un cadre à l'opération à réaliser, par l'opérateur sélectionné, le groupe EIFFAGE/ KLEPIERRE/SEGECE.

Le programme immobilier à mettre en oeuvre se compose d'un centre commercial de 9 600 m² de vente, d'un programme d'habitation de 60 à 80 logements et d'activités tertiaires pour 2 600 m².

Il est proposé au Conseil Municipal de créer une ZAC sur le site de l'îlot Pasteur pour réaliser ce programme et d'en confier la réalisation à la SEDD dans la poursuite de la convention de restructuration urbaine approuvée par délibération du 28 juin 1999.

Cette «ZAC Pasteur» intègre dans son périmètre l'ensemble des espaces publics, rues et place en mitoyenneté de l'îlot bâti, mais exclut la majeure partie des bâtiments situés dans le secteur sauvegardé de Battant et ceux à l'angle de la Rue du Lycée et de la Rue du Loup qui ne sont pas directement concernés par le programme de construction.

Un parking souterrain de 400 places complétera le dispositif de construction. Il pourra être au moment du dossier de réalisation intégré au programme des équipements publics.

Ce périmètre étant inclus dans les secteurs sauvegardés de Battant approuvé et dans le secteur sauvegardé de la Boucle prescrit, le document d'urbanisme applicable à l'intérieur de la zone pourra être un secteur d'aménagement d'ensemble de Plan de Secteur Sauvegardé et de Mise en Valeur. A défaut, le POS ou, conformément aux dispositions de la loi SRU, le futur Plan Local d'Urbanisme sera applicable, au besoin après modification du document actuel.

Il est proposé au Conseil Municipal de substituer au régime de la TLE des participations en application des dispositions du Code Général des Impôts (n° 1585 C).

La ZAC sera réalisée par la SEDD dans la poursuite de la concession de restructuration urbaine en place.

Le dossier de création de la «ZAC Pasteur» comprend :

- 1 - le rapport de présentation
- 2 - le programme global de construction
- 3 - une étude d'impact

- 4 - un plan de situation
- 5 - un plan de délimitation de la ZAC
- 6 - le mode de réalisation
- 7 - une note sur le document d'urbanisme applicable
- 8 - les dispositions relatives à l'exonération de la TLE.

Le Conseil Municipal est appelé à approuver le dossier de création de la «ZAC Pasteur» et d'en confier la réalisation à la SEDD.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission Urbanisme, le Conseil Municipal en a décidé ainsi à l'unanimité.

Récépissé préfectoral du 23 janvier 2001.