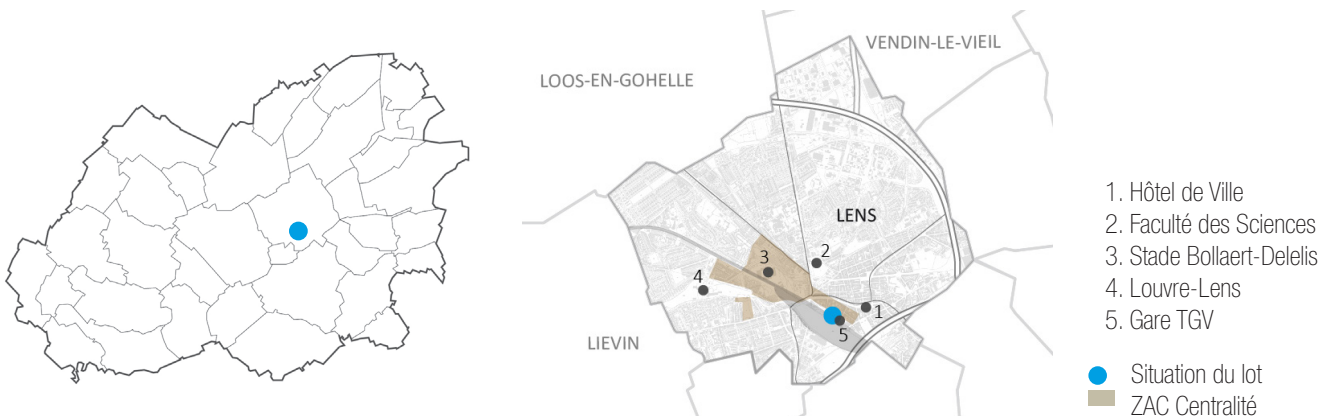


LOT 0 // QUARTIER D'AFFAIRES DES GARES, Zac Centralité, Lens

Rue Jean Létienne,
62 300 Lens



Contexte et orientations urbaines

Le lot 0 du quartier d'affaires des gares s'inscrit dans la ZAC Centralité, projet urbain de développement de la centralité d'agglomération, qui s'appuie sur les équipements structurants de Lens et son centre-ville.

Le lot en projet se situe à l'interface entre la gare TGV-TER de Lens, les premiers lots construits du quartier d'affaires des gares, la gare routière et le cordon boisé de la rue Jean Létienne, projet d'espaces publics et de paysage conçu par Michel Desvigne qui guide le piéton jusqu'au Louvre-Lens. Le site sera desservi dès 2019 par un Transport en Commun en Site Propre qui prendra la forme d'un Bus à Haut Niveau de Service.

Il est attendu que le projet développé s'insère dans son environnement en tenant compte des constructions et aménagements réalisés. Il devra par sa programmation, son implantation, sa volumétrie et son écriture architecturale notamment :

- s'inscrire dans un contexte urbain de centre-ville et une proximité aux grands équipements à portée métropolitaine (musée du Louvre-Lens, stade Bollaert-Delelis, future piscine olympique, etc.) ;
- consolider la vocation de développement économique du quartier d'affaires des gares ;
- assurer la continuité entre les lots déjà construits du quartier d'affaires des gares, de leurs façades et la gare TGV-TER de Lens ;
- veiller à ce que les rez-de-chaussée, hall, présentent un caractère ouvert et animé ;
- veiller à conserver le cordon boisé existant, tout en proposant retraits et ouvertures nécessaires à la gestion et à l'animation des rez-de-chaussée ;
- traiter l'interface avec la gare routière et ses quais tant d'un point de vue du fonctionnement que de la qualité architecturale et urbaine ;
- prendre en compte l'enjeu patrimonial de sa proximité immédiate avec la gare de Lens (inscrite au titre des monuments historiques).

Occupation actuelle

Espace vert en friche ; gare routière (surplomb domaine public à étudier)

Propriétaires

CALL ; gestionnaire SMT Artois-Gohelle

Surface du terrain

2 300 m² environ

Programmation et constructibilité

Constructibilité prévisionnelle d'environ 6 000 à 6 500 m² de SDP dont : locaux tertiaires : 5 500m² minimum ; RDC commerces / services : 500 à 750 m².

Fiscalité et aides

- exonération part communale taxe d'aménagement dans le cadre du régime de financement des équipements publics en ZAC
- zone à fiscalité privilégiée entreprises créées bassins urbains à dynamiser
- dispositif de confortement polarités commerciales - aide investissement + loyer.