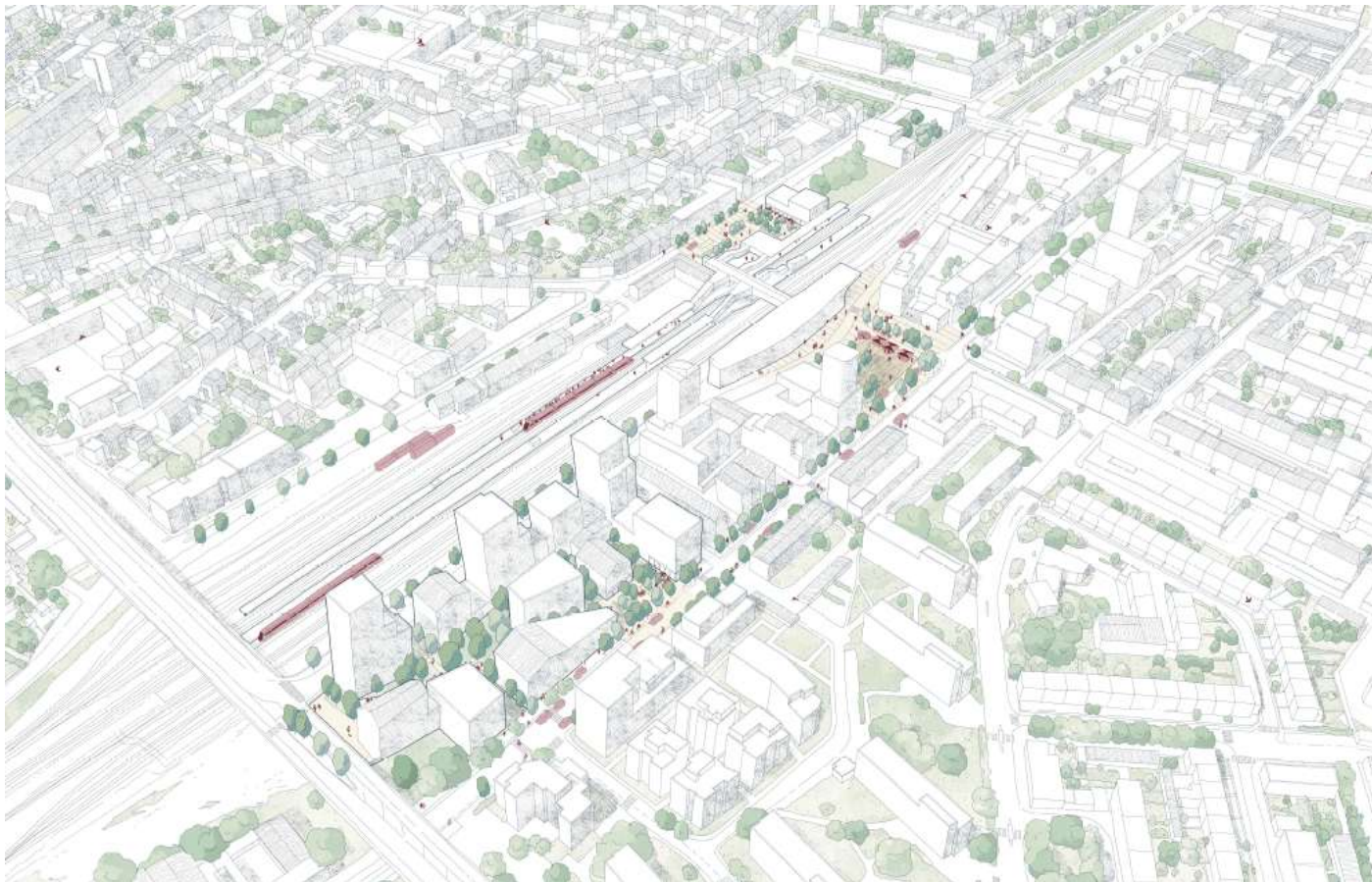


ZAC DU QUARTIER DE LA GARE DE LORIENT



CONCERTATION PREALABLE AU TITRE DE L'ARTICLE L.103-2 DU CODE DE L'URBANISME

DOSSIER DE CONCERTATION MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

**Notice explicative des objectifs du projet et des caractéristiques générales
de la modification envisagée de la ZAC**

I. Objet du dossier

La concertation préalable constitue une étape importante des procédures de création ou de modification de ZAC.

Cette étape s'inscrit dans le cadre de l'application de :

- l'article L.103-2 2° du code de l'urbanisme : « *Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées : (...) 2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;* »
- l'article R.311-12 du code de l'urbanisme : « *La modification d'une zone d'aménagement concerté est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone* ».

La concertation vise à présenter les principes du projet de modification de la ZAC, à informer et faire participer le public.

L'ouverture d'une concertation, traitant du projet de modification de la ZAC du Quartier de la Gare, a été approuvée par délibération communautaire en date du 13 décembre 2022.

La procédure s'appuie sur plusieurs dispositifs :

- Une exposition publique : des panneaux d'exposition sont installés dans la galerie de l'Orientis. Ces panneaux présentent au grand public le projet de ZAC et la démarche engagée.
- Une mise à disposition d'un dossier de concertation consultable sur le lieu de l'exposition, pendant les horaires d'ouverture (hors jours fériés).
Le dossier de concertation sera également accessible en ligne, sur le site internet de l'Agglomération : www.lorient-agglo.bzh
- La possibilité de faire part de ses remarques et propositions directement auprès des services de Lorient Agglomération via l'adresse suivante : concertationzacgare@agglo-lorient.fr

A l'issue de la concertation, l'ensemble des propositions et des remarques formulées sera analysé et fera l'objet d'un bilan de concertation qui sera présenté en Conseil communautaire pour approbation.

La présente notice explicative présente les objectifs poursuivis et les caractéristiques générales de la modification de la ZAC envisagée.

II. Présentation de la ZAC du Quartier de la gare

1.1 Contexte général

Le périmètre de la ZAC en vigueur s'étend entre le cours de Chazelles à l'Est, le boulevard Cosmao-Dumanoir au Sud, la rue Mancel à l'Est et la rue Braille au Nord pour une surface totale de 15,7 ha environ. Ce périmètre est destiné à recevoir environ 100.000m² de surface de plancher répartis selon la programmation suivante :

- 28 000 m² d'activités
- 32 000 m² de bureaux
- 42 000 m² de logements

La ZAC du quartier de la gare a la particularité de s'articuler autour d'un équipement public majeur, le Pôle d'Echanges Multimodal (PEM), nécessaire à la mise en œuvre du projet Bretagne à Grande Vitesse (BGV) à l'horizon 2017 qui prévoit une augmentation du trafic ferroviaire de 132 % que la gare actuelle ne saurait absorber.

❖ Le programme des équipements publics

Le présent programme définit les travaux pris en charge dans le cadre de la ZAC en matière d'aménagement des espaces publics. Il englobe la viabilisation du quartier de la gare et les travaux aux abords du PEM.

▪ Les Espaces Publics et équipements d'infrastructures

➤ **Les Voiries**

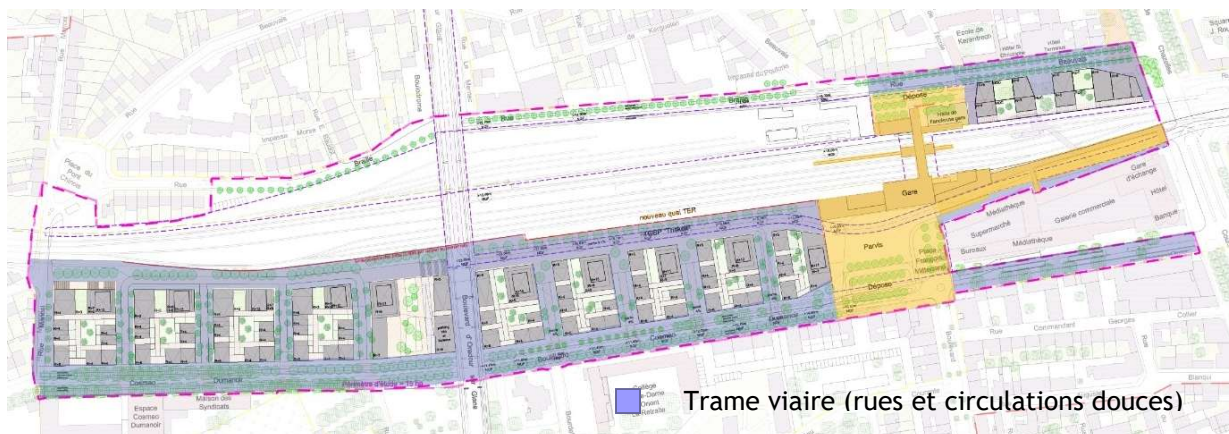
Le projet a pour objectif de hiérarchiser les voies et de donner le maximum de lisibilité aux transports en communs. L'ensemble des voiries aménagées dans le cadre de la ZAC laisseront en outre une large place aux mobilités piétonnes et aux mobilités douces.

Les travaux de voiries donneront lieu essentiellement à une restructuration des espaces existants par :

- La reprise des chaussées,
- L'élargissement des trottoirs,
- La création de cheminements piétons,
- La création de pistes et voies cyclables.

Ils concerneront les voiries suivantes :

- Boulevard Cosmao-Dumanoir (du cours de Chazelles jusqu'au pont chinois)
- Rue Edouard Beauvais
- Voies longeant les îlots et le PEM
- Cours de Chazelles entre les rues Braille et Yequel
- Rue Mancel (Pont chinois)
- Rue Yequel
- Voiries d'accès inter-îlots



Les plantations seront renforcées sur ces espaces, en particulier dans les espaces de promenade de part et d'autre du faisceau ferroviaire, ainsi que selon l'axe Nord-Sud.



➤ **Les espaces verts et cheminements piétons**

Les espaces verts mailleront le territoire, tant selon un axe Nord-Sud qu'Est-Ouest. Eléments de continuité territoriale, ils seront dédiés aux piétons et aux vélos. Ils rendront possible le développement de circulations douces, conformément aux objectifs du projet décrits précédemment. Un traitement paysager sera effectué pour renforcer la trame verte du quartier.

➤ **Les réseaux**

La transformation du quartier implique :

- La réorganisation de l'éclairage public et de l'ensemble du réseau d'éclairage.
- La réorganisation du réseau de collecte des eaux de ruissellement, en tenant compte d'une gestion alternative des eaux pluviales. L'assainissement pluvial de l'opération est fondé sur un principe de gestion intégrée, donnant une fonction hydraulique à des ouvrages ayant une autre fonction initiale. Elle assure le respect des écoulements naturels, le stockage de l'eau à la source, l'amélioration de l'infiltration, la prise en compte de la fréquence des épisodes pluvieux. Sur le domaine public, des chaussées réservoirs permettront à la fois d'assurer une structure de voirie mais également d'obtenir les besoins de stockage nécessaires. Pour le domaine privé, chaque acquéreur devra intégrer le parti général à sa parcelle.
- La réorganisation et le prolongement du réseau d'adduction d'eau potable.
- La réorganisation et le prolongement du réseau électrique, du réseau de Télécommunication, et des réseaux fibre optique.
- La réalisation de l'alimentation en gaz.
- L'organisation de la gestion des déchets, adossée à la politique de gestion des déchets déjà la mise en place à l'échelle de l'agglomération par de nombreuses actions de collecte, de valorisation et de prévention des déchets à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Lorient. Cette gestion éco responsable sera valorisée dans le futur quartier. Des règles seront définies pour la gestion des déchets de chantier.

De manière générale, la réalisation de la ZAC du quartier de la gare assure l'ensemble des travaux d'infrastructures nécessaires à la viabilisation de la zone en ce qui concerne le dévoiement ou la protection des réseaux existants et la création de l'ensemble des réseaux nouveaux liés au développement urbain.

En outre, en cas de réajustement altimétrique des voies et de redéfinition des dénivellations, ces travaux concerneront également les réseaux souterrains existants.

▪ **Autres équipements publics**

Outre la viabilisation de son périmètre, la réalisation de la ZAC, en interaction forte avec le projet du PEM, permet le financement d'autres équipements publics : des espaces publics liés au PEM et des espaces de stationnement.

Les espaces publics du PEM :

Les parvis Nord et Sud du PEM de la communauté d'agglomération de Lorient doivent être réalisés pour permettre la mise en œuvre d'une interface efficace entre le PEM et la ZAC. Ils sont à ce titre en partie financés par l'opération d'aménagement.

Les espaces de stationnement :

- Deux ouvrages publics de stockage des véhicules sont programmés à proximité du PEM de Lorient :
- Au Nord, un parking en ouvrage sera réalisé pour accueillir les véhicules venant du Nord de l'agglomération et assurer un stockage de moyenne ou longue durée.

- Un second parking sera réalisé au Sud des voies ferrées, destiné prioritairement au stationnement de courte durée.

Ils totaliseront de 400 à 450 places environ au global.

❖ Les projets réalisés

Depuis la mise en œuvre de la ZAC, outre le pôle d'échange multimodal (PEM), la première tranche de travaux d'espaces publics a été réalisée avec l'aménagement du parvis sud de la gare et une portion du boulevard Cosmao-Dumanoir.

Un premier programme immobilier de 15 000 m² de surfaces de plancher a été livré en 2021 sur les îlots C1/C2. Cette opération d'ensemble a permis la construction de 111 logements (dont 54 logements sociaux et 28 logements en accession aidée), les parkings publics voitures et vélos de la Gare, un hôtel et un restaurant, des commerces et bureaux, et l'accueil de l'équipement médico-social du Conseil départemental et l'office de tourisme.

Les acquisitions et les démolitions sur les autres secteurs de la ZAC (Nord et Sud) se sont par ailleurs poursuivies.

1.4 Parti pris d'aménagement

L'identité de ce nouveau quartier s'appuie sur la prise en compte de 7 thèmes qui, dans le droit fil des enjeux et objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Lorient, ceux de l'Agenda 21 de la communauté d'agglomération de Lorient, et du Plan de Déplacement Urbain : Identité, Centralité, Cœur d'Agglomération/Place du piéton, Continuité, Accessibilité/ Intermodalité & Ecomobilité/Ville nature/Patrimoine & Mémoire/Hauteur & Densité/Art & Ville (art urbain).

En particulier, concernant les espaces publics et équipements d'infrastructure et superstructures créés dans le cadre de cette ZAC :

- L'ensemble des voiries aménagées laissera une large place aux mobilités piétonnes et aux mobilités douces. Elles comprendront un élargissement des trottoirs, le développement d'espaces dédiés aux vélos. Les plantations seront renforcées sur ces espaces, en particulier dans les espaces de promenade de part et d'autre du faisceau ferroviaire.
- Les espaces verts mailleront le territoire, tant selon un axe Nord-Sud, qu'Est-Ouest. Eléments de continuité territoriale, ils seront dédiés aux modes doux. Un traitement paysager sera effectué pour renforcer la trame verte du quartier.
- Les ouvrages dédiés au stationnement tiendront compte de l'activité générée par ce nouveau quartier, mais aussi par le PEM.

Il s'agit aussi, à travers le projet urbain et sa gestion, de s'inscrire dans une démarche de développement durable et de qualité environnementale, de préserver et de valoriser le paysage naturel et architectural des environs (mise en valeur et accessibilité des éléments remarquables du paysage bâti et naturel, volumétrie et architecture des îlots futurs en cohérence avec bâtis situés en vis-à-vis...).

Des prescriptions imposeront à toutes les constructions la prise en compte des grands enjeux environnementaux, à travers un cahier de prescriptions architecturales, urbaines et environnementales annexé au règlement du futur PLU.

III. Modification de la ZAC envisagée

2.1 Lancement de la procédure de modification de la ZAC

La procédure de modification de la ZAC fut officiellement lancée le 13 décembre 2022, par délibération du Conseil Communautaire. Sans remettre en cause les objectifs initiaux de la ZAC du Quartier de la Gare, il fut

convenu de réinterroger son emprise géographique et de mettre à l'étude une modification du périmètre de l'opération.

En effet, dans la continuité du projet de la ZAC du Quartier de la Gare, la Ville de Lorient souhaite poursuivre la transformation de l'entrée ville, située à l'Ouest au niveau du boulevard Cosmao Dumanoir, et développer son caractère identitaire. Elle a donc lancé courant 2022 une étude urbaine sur ce secteur.

Afin d'avoir une réflexion globale et pertinente sur la requalification, la Ville a souhaité inclure dans son périmètre d'études le secteur de Cosmao-Ouest situé actuellement dans le périmètre de la ZAC entre le Pont d'Oradour et la rue Mancel. Ce secteur, dont le foncier est en grande majorité propriété Ville de Lorient, représente des composantes déterminantes de la qualité de l'entrée de ville et de sa connexion avec la partie Sud du boulevard Cosmao-Dumanoir.

Ce futur projet de requalification de l'entrée de ville de Lorient constitue une opération à part entière et par conséquent, le secteur Cosmao-ouest doit être détaché du périmètre de l'actuelle ZAC du Quartier de la gare.

Par ailleurs, il est souhaité une réorientation de la programmation de la ZAC, avec une diminution de la part des commerces/activités pour laisser une place plus importante au logement.

En effet, un travail réalisé avec l'agence AUDELOR en concertation avec les agences immobilières, qui collaborent sur l'observatoire de l'immobilier, a mis en évidence que la proportion initiale de commerces/activités était nettement supérieure aux besoins exprimés dans ce quartier.

En application de l'article R.311-12 du Code de l'Urbanisme, cette modification du dossier de création est possible dans les mêmes conditions que celles prescrites pour la création de la ZAC.

De ce fait, conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, Lorient Agglomération doit organiser une nouvelle concertation réglementaire afin que le public puisse accéder aux informations relatives au projet de modification de la ZAC et formuler ses observations.

2.2 Réduction du périmètre de la ZAC

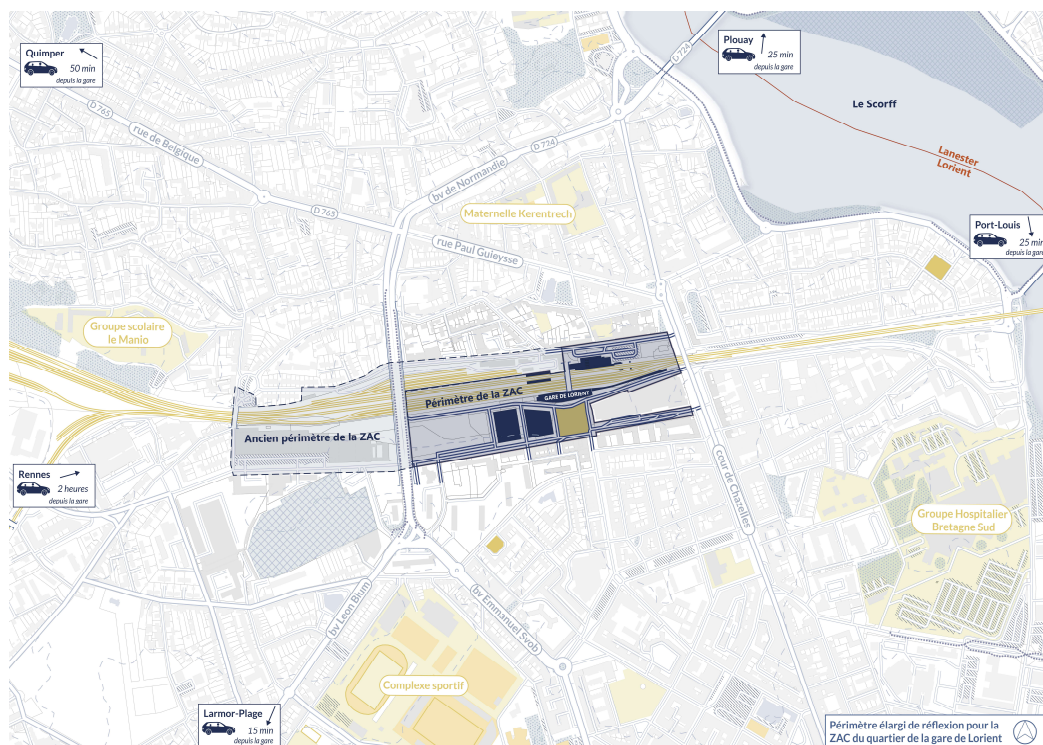


Figure 2 : modification du périmètre de la ZAC de la Gare

Lorient Agglomération propose de réduire le périmètre de l'opération d'aménagement, initialement de 15 hectares, à environ 6 hectares. Ceci s'explique notamment par la volonté de concentrer les efforts de l'opération sur la consolidation du lien nord/sud de part et d'autre de la gare.

2.3 Modification du programme global des constructions

De manière géographique et provisoire, le nouveau programme global des constructions se décline comme suit sur la partie sud-est :

ILOTS	Superficie	SDP Activités	SDP Logts		Bureaux	TOTAL
SUD EST	12677 m ²	4420 m ²	30 960 m ²	Soit 486 log	5225 m ²	40 605 m ²

Les études préalables permettront, quant à elles, de consolider la programmation de la partie nord, sur le second semestre 2025.

2.4 Actualisation du plan-guide

❖ Le contexte : un projet à poursuivre et des ambitions à renforcer

La ZAC de la gare de Lorient est un projet engagé depuis près de quinze ans. Il s'inscrit dans une réflexion de transformation du quartier de la gare qui répond à plusieurs enjeux :

- Organiser et renforcer une polarité majeure de transports collectifs dans les flux quotidiens, avec la montée en puissance de la desserte en trains régionaux, de la desserte locale et de l'arrivée de la LGV en 2017 ;
- Reconquérir une entrée de ville et assurer un meilleur lien avec l'hypercentre et les différentes polarités de l'agglomération ;
- Faire la ville sur la ville en mobilisant des emprises ferroviaires en friche pour créer un nouveau quartier mixte et attractif.

Ces enjeux se sont d'abord concrétisés par un projet de Pôle d'Echange Multimodal avec la création d'un nouveau bâtiment voyageur en 2017, accompagné de la transformation des espaces publics alentours, puis par la livraison des deux premiers îlots mixtes.

Conduit dans un premier temps par l'ANMA, le projet de ZAC d'origine s'étendait sur une superficie de près de 15 hectares, aujourd'hui réduit à 6 hectares. Si le périmètre est réduit, les ambitions pour ce quartier restent intactes.

Les principes développés depuis l'origine du projet sont :

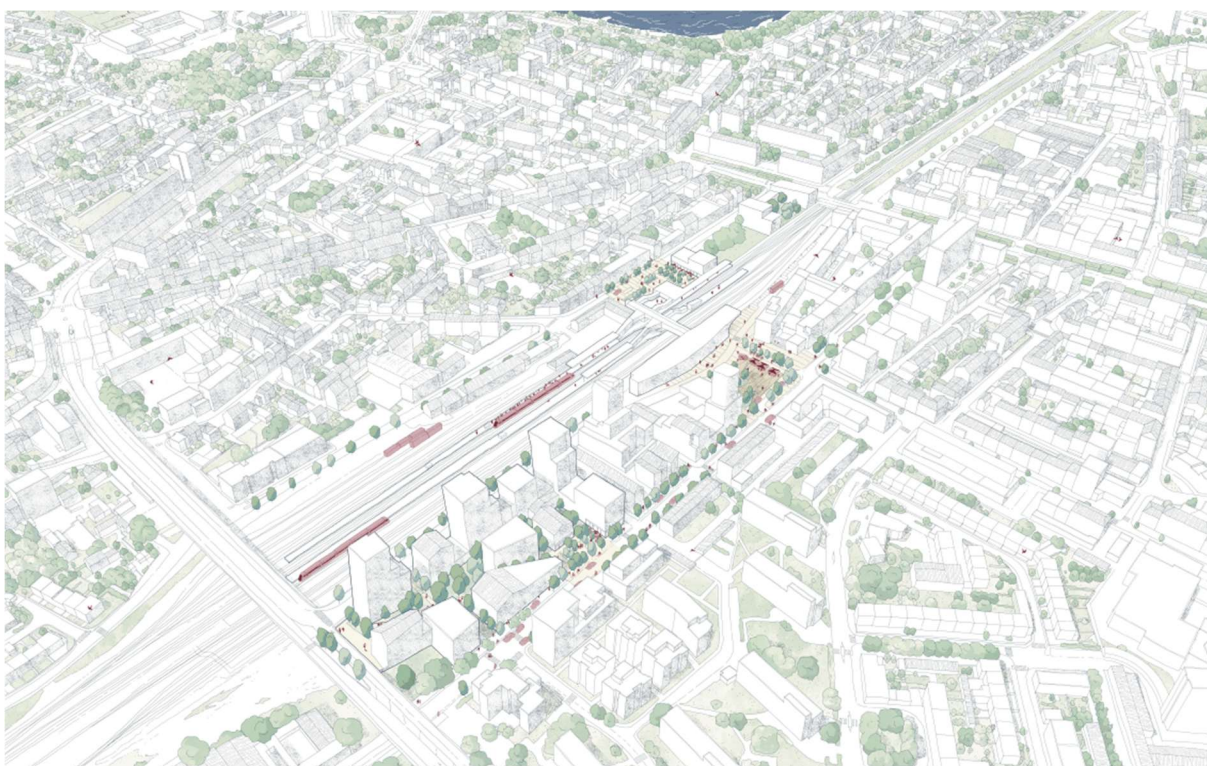
- De créer une nouvelle dynamique dans le paysage urbain avec la création de signaux verticaux avec des bâtiments s'élevant ponctuellement à 50m et des séquences urbaines variées ;
- De renforcer les continuités Nord/Sud à travers la création de rues vertes, perpendiculaires au réseau ferré et venant rythmer les îlots ;
- De créer des traverses végétales Est/Ouest, reliant le Scorff au jardin du Manio à travers le quartier.

AREP est missionné en tant que MOE et AMO de la ZAC depuis fin 2023 pour poursuivre et achever sa réalisation.

Le projet de transformation du quartier est pensé en prenant en compte à la fois le processus engagé depuis de nombreuses années déjà sur le site, ainsi que les enjeux environnementaux qui doivent aujourd'hui nécessairement être intégrés aux réflexions à toutes les étapes du projet.

La situation particulière du site, en entrée de ville, porte en elle-même un enjeu urbain important. C'est aussi sur un principe de continuité des rues (notamment le boulevard Cosmao), de parcours et de vues avec les tissus adjacents que se recompose la ZAC de la gare, en lien avec les nombreux projets urbains et architecturaux qui se déploient en parallèle. Les enjeux de végétalisation sont également fondamentaux.

❖ Les orientations du plan guide actualisé



Plusieurs grandes orientations serviront de fil conducteur pour la suite de l'aménagement de la ZAC du quartier de gare. Elles se déclineront à travers les aménagements d'espace publics mais également pour les nouvelles constructions :

Conserver le patrimoine végétal existant

Il sera nécessaire de prendre en compte pour les projets et le réaménagement des existants, non seulement le potentiel de pleine terre et de végétalisation, mais également le patrimoine végétal existant.

Ainsi, sur l'espace public, on note la présence :

- Sur le trottoir Nord du Boulevard Cosmao, un alignement de bouleaux au droit du macro-lot ;
- A l'angle Sud-Ouest du macro-lot, un cyprès ayant un vis-à-vis en miroir du pont d'Oradour ;
- Sur les lots B1 et B2, la présence d'arbres de hautes tiges en cœur d'îlot.

Il s'agira donc de préserver ces sujets existants dans un quartier aujourd'hui très minéral, comme support d'une nouvelle végétalisation.

Végétaliser et renaturer le quartier

La ZAC de la gare a déjà livré une partie de son programme, qu'il s'agisse d'espaces publics ou de projets architecturaux. Dans les deux cas, la présence végétale est relativement peu présente. Les espaces de pleine terre en cœur d'îlot, de par la présence d'un socle, sont également peu présents.

Favorisant l'infiltration des eaux pluviales, les îlots de fraîcheur urbains, la biodiversité ou encore le stockage du carbone, les bénéfices de la végétalisation des milieux urbains ne sont pourtant plus à démontrer. Face à cette situation, il est important d'engager dans la suite du projet de la ZAC une ambition forte de végétalisation et de renaturation du quartier.

Dans ce sens, il s'agira de privilégier, dans les projets et dans le réaménagement des existants, la pleine terre et la végétalisation des espaces libres, à travers notamment :

- Le prolongement de l'alignement d'arbres du Boulevard Franchet d'Esperey jusqu'aux portes de la gare, à travers le renforcement végétal du parvis ;
- La création d'un second alignement sur la partie Ouest du Boulevard Cosmao Dumanoir et la multiplication de couverts végétaux ;
- La végétalisation et la création d'espaces de pleine terre généreux dans les cœurs d'îlots, avec de nombreuses plantations ;
- La création d'espaces de respiration plantés, venant ponctuellement élargir l'espace public lorsque ce dernier est contraint.

Le Boulevard Cosmao comme transition minéral / végétal

Dans cette volonté de conserver et de renforcer la présence végétale existante, le boulevard Cosmao servira de support à la transition progressive entre l'espace à dominante minéral de la gare et les espaces végétaux existants et en projets à l'Est et l'Ouest du parvis.

Il viendra donc assurer une transition vers le Cours de Chazelle à l'Est et vers les espaces libres à l'Ouest du pont d'Oradour, dont la mutation prochaine viendra renforcer la présence du végétal.

Renforcer les continuités Nord/Sud

Marqué par la présence d'infrastructures importantes (faisceau ferroviaire, ouvrage de franchissement des voies, rampe du Triskell...) constituant de véritables ruptures urbaines, le quartier devra assurer de nouvelles liaisons.

Qu'elles soient physiques ou visuelles, les continuités Nord / Sud seront renforcées, à la fois entre le Nord et le Sud des voies ferrées, mais aussi entre les deux secteurs avec leur contexte environnant. Ces continuités permettront d'accrocher le quartier de la ZAC de la gare à son contexte, notamment grâce :

- Au prolongement du Boulevard Franchet d'Esperey sur le parvis de la gare ;
- Au lien entre les parvis Nord et Sud de la gare, en termes de cohérence d'aménagement et de lisibilité des itinéraires ;
- À la continuité des rues Bourdelles et de la nouvelle venelle du projet de la Retraite vers le macro-lot ;
- Au nouveau lien entre le pont d'Oradour et le Boulevard Cosmao au sein du macro-lot.

Reconquérir la place de la gare

La place de la gare, au sud des voies ferrées, est le cœur de la ZAC. Son traitement permettra au quartier entier de rayonner. Elle permet de faire le lien :

- Avec l'Ouest du boulevard Cosmao-Dumanoir, qu'il s'agira de redynamiser (notamment grâce aux nouveaux logements et au projet de réaménagement du secteur Cosmao Ouest porté par la Ville de Lorient) ;
- Avec l'Est du boulevard Cosmao-Dumanoir à intégrer dans la réflexion ;
- Avec le centre-ville, situé à proximité immédiate malgré son manque de visibilité/lisibilité ;
- Avec le parvis de la gare, au Nord des voies ferrées, et qui permet de faire le lien avec tous les voyageurs accédant à la gare depuis cette direction.

Il faut donc faire de la place de la gare une place vivante et fonctionnelle, par la réorganisation des flux, le renforcement de la centralité (usages, programmes...) et l'adaptation de la végétalisation.

Valoriser les espaces « arrières »

Le quartier présente de nombreux espaces arrière, peu qualifiés, principalement dédiés à leur fonction de desserte. Ainsi, la rampe du Triskell, la gare de bus et l'arrière de l'Orientis sont aujourd'hui des espaces techniques peu engageants pour les modes doux et l'image du quartier. L'optimisation et la valorisation de ces espaces, à la fois en termes d'usage et de qualité paysagère, est un enjeu important.

Les aménagements devront également composer avec la présence des voies ferrées à proximité immédiate.

Pacifier et optimiser les flux

Véritable rotule de la mobilité, avec une desserte locale, régionale et nationale, le quartier de la gare est un lieu de destination majeur, à la fois dans la vie quotidienne des Lorientais mais également pour les visiteurs.

De ce fait, le pôle gare doit faire face à un défi de gestion des flux, d'organisation spatiale et de lisibilité pour tous les modes.

A ce titre, l'aménagement du quartier a pour objectif :

- D'optimiser le fonctionnement et la lisibilité du Parvis Sud, au regard du retour d'expérience et des adaptations réalisées depuis sa livraison : signalétique, jalonnement, positionnement des taxis, de la dépose minute, etc ;
- D'achever la réalisation du PEM avec l'aménagement du parking et du parvis Nord ;
- De résoudre les problématiques de stationnement, par la création d'un parking au Nord de la gare et l'optimisation de la gestion et de l'offre sur l'espace public. La ville de Lorient a initié cette démarche avec la mise en place récente d'une nouvelle réglementation liée au stationnement (limitation dans le temps), dans le cadre de « mon centre-ville de demain » ;
- D'optimiser et de faciliter les liaisons douces vers et depuis la gare, avec le maillage cyclable et la multiplication des parcours piétons en lien avec le contexte urbain du quartier.