

---

# Reconversion d'un site hospitalier centenaire au cœur de Lorient (56)

Faire du site Bodélio un nouveau quartier  
d'habitat au cœur de Lorient

---

Beven Alexis - 19 mai 2014

Projet Individuel

Tutrice : VERDELLI, Laura







---

## *Avertissement*

- Le PIND est un premier test qui permet à l'élève ingénieur de s'évaluer (et d'être évalué par les enseignants), de prendre conscience des connaissances acquises mais également de la marge de progression et des éléments qui lui restent à acquérir.
- Le PIND est un espace de liberté (le seul de la formation) qui mesure la motivation de l'élève ingénieur pour l'aménagement.
- Le PIND est un exercice qui doit permettre de problématiser un sujet en s'appuyant sur des recherches bibliographiques, d'élaborer un diagnostic orienté et d'émettre des propositions.

---

## *Remerciements*

Je tiens à remercier toutes les personnes qui m'ont aidé dans l'élaboration de ce projet.

Je remercie plus particulièrement :

- Laura Verdelli, tutrice de mon projet, pour m'avoir dirigé sur les points qui ne me semblaient pas clairs.
- Marc Gazeau, architecte urbaniste, pôle aménagement, environnement et transport de Lorient-Agglomération, pour m'avoir aidé et éclairé dans ce projet.
- Justine Desannaux, architecte, pour avoir répondu à mes questions et m'avoir guidé sur certains points.

---

# Sommaire

## Partie 1 : Présentation et analyse de la zone urbaine dans son quartier

<b>1. La ville de Lorient</b>	<b>9</b>
a) Présentation générale	9
b) Histoire et identité de la ville	11
c) Une population urbaine et ouvrière	13
d) L'utilisation prédominante de la voiture personnelle	14
e) Le Pays de Lorient renoue avec la croissance démographique	16
f) Un besoin de nouveaux logements, notamment en accession	18
g) Lorient, deuxième ville la plus dense de Bretagne	20
h) Une population vieillissante	20
<b>2. Le site de l'hôpital dans son environnement</b>	<b>21</b>
a) Un hôpital centenaire	21
b) Une réhabilitation non envisageable	23
c) La déconstruction du site	25
d) Une zone urbaine exceptionnelle	26
e) L'hôpital dans son quartier	28
f) D'autres secteurs à enjeux	32
g) Des besoins nouveaux émergents	34
<b>3. Atouts, contraintes et enjeux du projet</b>	<b>34</b>

## Partie 2 : Le programme et le parti d'aménagement

<b>1. Présentation du projet</b>	<b>37</b>
<b>2. Mixité de la population, diversité de l'habitat</b>	<b>38</b>
a) L'habitat individuel pour les ménages	39
b) Une offre d'habitat intermédiaire	41
c) Des logements collectifs	43
d) Favoriser l'accession à la propriété	44
e) Des logements adaptés aux personnes âgées	44
f) Une offre pour les étudiants	44
<b>3. Un cadre de vie agréable</b>	<b>45</b>
a) Un espace vert important et convivial	45

---

b) Un site ensoleillé	46
c) Des aires de jeux	47
d) Un local associatif	48
<b>4. Une circulation douce</b>	<b>48</b>
e) Renforcer les lignes de transports collectifs	48
f) Un quartier favorisant les transports doux	49
g) Voies douces	50
<b>5. Des logements durables</b>	<b>51</b>
a) Isolation et ventilation des bâtiments	51
b) Chauffage et panneaux solaires thermiques	52
c) Récupération de l'eau de pluie	52
<b>6. Lorient et ses besoins futurs</b>	<b>53</b>

### **Partie 3 : Le projet d'aménagement**

<b>1. Plan masse</b>	<b>56</b>
<b>2. Réseau viaire</b>	<b>57</b>
<b>3. Ilot A</b>	<b>58</b>
<b>4. Ilot B</b>	<b>59</b>
<b>5. Ilot C</b>	<b>60</b>
<b>6. Ilot D</b>	<b>61</b>
<b>7. Vues d'ensemble</b>	<b>62</b>

### **Conclusion et tableau synthèse du projet**

---

## Introduction

Dans le cadre de mon projet individuel de première année de formation d'ingénieur en aménagement du territoire, j'ai décidé de m'intéresser à la reconversion d'une zone urbaine (hôpital) de 7,5 hectares dans la ville de Lorient (56), commune limitrophe à ma commune de résidence, Lanester.

Mon projet va proposer des aménagements pertinents pour répondre aux enjeux liés aux besoins du territoire de Lorient-Agglomération. La zone urbaine, un ancien hôpital actuellement en déconstruction, se situe à quelques pas du centre de Lorient, des universités et de la gare, et se présente donc comme un site précieux pour la ville de Lorient.

Dans un premier temps, je dégagerai les enjeux après avoir effectué un diagnostic ciblé en rapport avec mon projet, j'explicitai également les contraintes et spécificités du quartier. Dans un second temps, sous la forme d'un projet d'aménagement, je présenterai des aménagements qui répondront aux enjeux du territoire. Aucune contrainte financière ne nous est imposée mais le projet restera tout de même réaliste puisque la réalité financière est selon moi, un facteur à prendre en compte même pour un projet « fictif ».



---

# Partie 1 : Présentation et analyse de la zone urbaine dans son quartier

# 1. La ville de Lorient

## a) Présentation générale

La ville de Lorient est située sur l'axe routier Nantes-Brest dans le département du Morbihan (56) en région Bretagne.

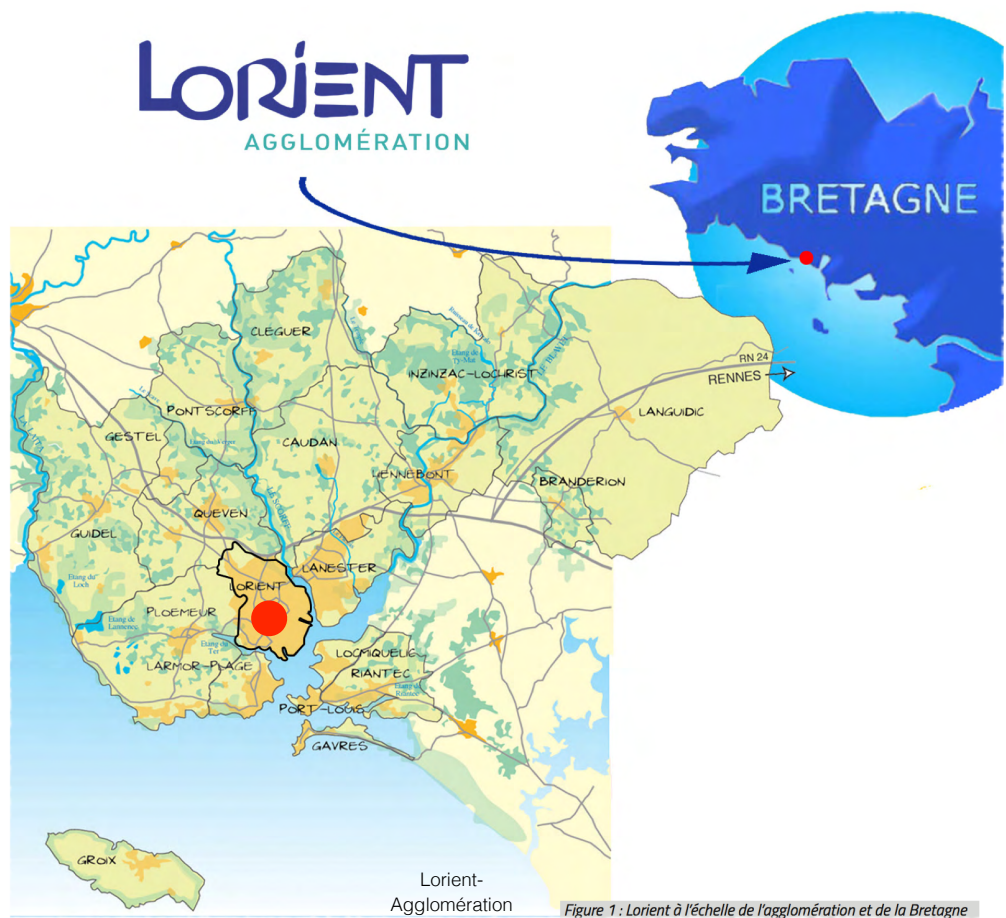


Figure 1 : Lorient à l'échelle de l'agglomération et de la Bretagne

La ville se caractérise par l'excellente liaison routière et ferroviaire est-ouest. Lorient est située à l'embouchure de deux fleuves, le Blavet et le Scorff, et fut créée en 1666 de part les premiers développements en faveur de la Compagnie des Indes Orientales. La commune fait partie du pays de Lorient, et se situe sur la partie littorale sud de la Bretagne. La population en 2010 était de 57 000

habitants<sup>1</sup> et la ville possède une superficie de 17,48 km<sup>2</sup>. Les communes limitrophes sont Lanester, Ploemeur, Larmor-Plage, Quéven, Port-Louis et Locmiquélic. Lorient possède une identité maritime, sociale et bretonne et la proximité de la mer fut un atout et un élément moteur pour le développement de la ville. La ville est directement desservie par la N165 (voie express) qui renvoie efficacement aux ports et à ses activités. Lorient présente une Gare qui sera reliée à Paris en 2017 par une ligne à grande vitesse, permettant de s'y rendre en 2h40.

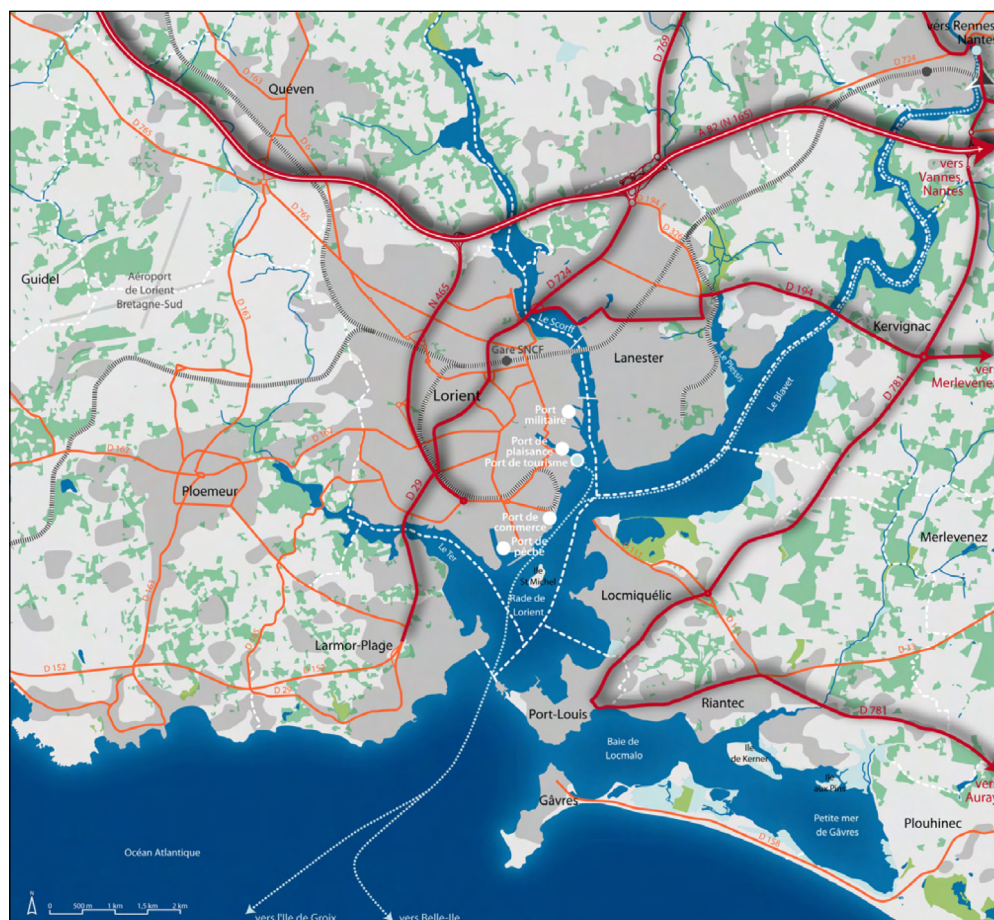


Figure 2 : Carte des transports de Lorient

La ville de Lorient appartient à Lorient-Agglomération, un territoire innovant et solidaire. Lorient-Agglomération regroupe 25 communes, l'intercommunalité est naturellement tournée vers la mer et ses activités émergentes et le développement économique est axé sur la valorisation du savoir-faire industriel et technologique. Le Pays de Lorient dispose d'un tissu économique local riche et

<sup>1</sup> Données Insee

---

diversifié. Comme beaucoup de villes d'aujourd'hui, Lorient-Agglomération joue la carte de l'innovation. L'Université de Bretagne Sud, y participe fortement en offrant aux jeunes une formation de qualité et adaptée aux besoins des entreprises du Pays de Lorient.

## b) Histoire et identité de la ville

La présence de monuments mégalithiques confirme le peuplement du pays de Lorient à partir de 3 000 ans avant J.-C. Au 4<sup>e</sup> siècle avant J.-C., des peuplades comme les Celtes, occupent une bonne partie de l'actuel département du Morbihan dont le territoire du Pays de Lorient. Au Ve siècle, les Bretons (autre peuple celte), chassés des îles britanniques par les Saxons et les Normands, débarquent sur le territoire du Pays de Lorient comme dans toute l'Armorique (ancien nom de la Bretagne).



Figure 2 : Costume Breton

Lorient naît en 1666 en faveur de la compagnie des Indes Orientales, qui participait au commerce entre une métropole et ses colonies. L'arrivée de la Marine Royale en 1735 marque une ère de prospérité sans équivalent. A ce moment Lorient rivalise alors avec les plus grands ports du monde. Dès 1827, la machine à vapeur fait son apparition dans les ateliers de l'arsenal, et une forge est installée en 1872 : cette année-là, Lorient compte 34 600 habitants : une ville industrielle est née, et elle connaîtra une forte urbanisation.

Lorient a été détruite à 80% pendant la seconde guerre mondiale, en 1941, les Allemands qui occupent la France, choisissent d'établir à Kéroman (zone portuaire au sud de la ville) un des quartiers généraux de leur flotte sous-marine. La plus grande des bases de sous-marins allemands de la Seconde Guerre mondiale. Mais très vite, les sous-marins seront l'objet de constants bombardements de la part de l'aviation alliée. Lorient sera presque

---

entièrement rasée entre 1943 et 1944 par les bombardements alliés, qui échoueront dans l'objectif de détruire la base des sous-marins. La ville paye au prix fort sa position stratégique, 3500 immeubles sur 5000 sont anéantis. En août 1944, la France est en partie libérée mais dans la région lorientaise, les allemands continuent à se battre et forment un réseau défensif qu'on appellera "la poche" de Lorient. Elle est puissamment défendue par plus de 26 000 hommes appuyés sur 400 ouvrages fortifiés. La ville de Lorient, « morte pour la France », est décorée de la légion d'honneur en 1949 et de la croix de guerre 1939-1945.

Après la seconde guerre mondiale, le tourisme côtier s'y développe. Il faudra plus de vingt ans pour reconstruire : Dès 1945, plusieurs dizaines d'architectes sont chargés de donner à Lorient un nouveau visage. En avril 1945, le ministère de la Reconstruction préconise la construction de baraques provisoires en bois. Ces baraquements étaient livrés en kit et il suffisait de les monter sur place. Le centre-ville et les faubourgs proches sont progressivement reconstruits au cours des vingt années qui vont suivre. Dans le centre-ville, seuls quelques bâtiments subsistent pour témoigner de l'époque de la Compagnie des Indes. Le territoire de la ville est ensuite marqué par la construction de Grands Ensembles dans les années 1960. En cinquante ans une ville renaît.

La ville de Lorient est également appelée « La ville aux cinq ports » (militaire, pêche, commerce, voyageurs et plaisance). Le logo de la ville, créé en 1986, symbolise l'image de la ville. Il réunit trois éléments : le soleil représente le pôle d'attraction qu'est la ville sur le plan culturel et économique, le O majuscule rappelle les origines de la cité née de l'implantation de la Compagnie des Indes et le L en forme de vague, symbolise la vocation maritime de la ville, autant que la jeunesse et le dynamisme. Ce logo est connu et reconnu de tous comme code visuel de Lorient.





---

La ville oeuvre pour conserver le patrimoine de la langue bretonne, Lorient s'est engagée en 2007 en faveur de la préservation de la langue et de la culture bretonne avec l'adhésion à la charte Ya d'ar Brezhoneg (Oui à la langue bretonne). De part cette charte la ville s'engage à développer le bilinguisme dans ses supports et sa communication, mais également en proposant des filières et enseignements en breton. La commune accueille le Festival Interceltique, celui-ci est devenu à partir de la fin des années 1990 l'un des festivals français les plus importants par son nombre de visiteurs, en accueillant jusqu'à 800 000 visiteurs en 2010. Il a une importante influence sur son territoire, tant sur le plan économique que sur le plan médiatique. Le festival agit aussi comme un acteur culturel, permettant la création et la diffusion dans le domaine des cultures bretonne et celtique.



Figure 4 : Le Festival Interceltique de Lorient

### c) Une population urbaine et ouvrière

Lorient est le second pôle d'emploi majeur du département, l'industrie navale représente le quart de l'emploi industriel du pays. La DCNS est le principal employeur de la région. Le secteur agricole (y compris la pêche) est faiblement représenté dans le pays. Un tiers des emplois sont dans l'éducation, la santé, l'action sociale et l'administration. Le taux de chômage chez les 15-64 ans est élevé à 15.4%, alors qu'il culmine à 9,8% dans le Morbihan et le revenu net

déclaré moyen est d'environ 18 500€, alors qu'il est de 21 700€ dans le Morbihan<sup>2</sup>. Cela s'explique sans doute par le fait que la ville a toujours possédé une population très ouvrière, l'Arsenal ayant longtemps été le principal employeur de la région, c'est pourquoi la ville de Lorient possède plus de 25% de logements sociaux. Le Maire de Lorient depuis 1998 est Mr. Norbert Métairie, membre du parti socialiste. Lorient est une ville qui possède toujours une forte identité maritime, le graphique suivant illustre particulièrement l'omniprésence de ce domaine dans les emplois du Pays de Lorient.

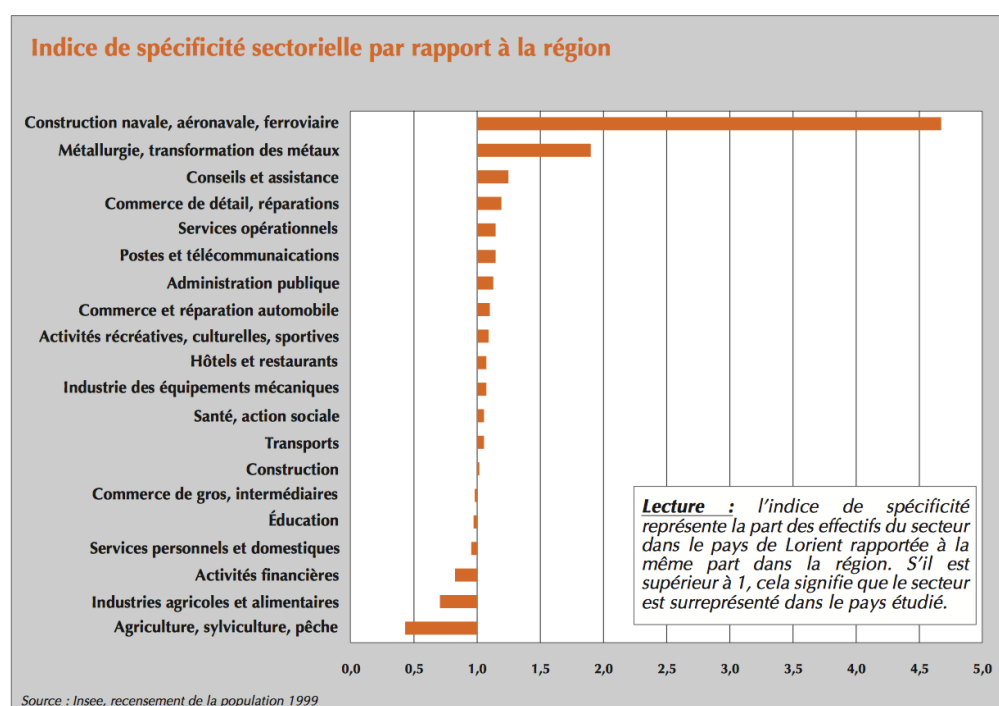


Figure 5 : Indice de spécificité sectorielle par rapport à la région

#### d) L'utilisation prédominante de la voiture personnelle

Dans l'agglomération de Lorient, l'emploi est concentré sur Lorient ou sur d'autres sites tel que le pôle d'activité Caudan-Lanester. 61 % des actifs lorientais travaillent à Lorient, correspondant à 38,6 % des emplois situés à Lorient. Les actifs lorientais, qui travaillent dans une autre commune de l'agglomération représentent 17,7%. La figure suivante représente la répartition des modes de déplacement des actifs Lorientais, la

<sup>2</sup> Données Insee

voiture présente une place importante des déplacements des Lorientais.

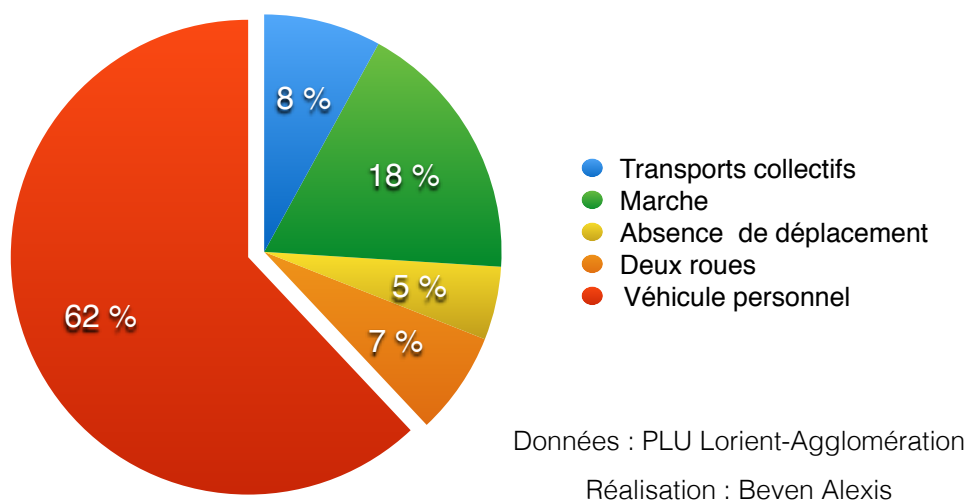


Figure 6 : Données sur différents modes de transports, 2013

Le PLU et le PDU de Lorient-Agglomération, indiquent que la ville veut renforcer l'utilisation des transports collectifs et en diversifier l'offre. Elle souhaite également offrir aux habitants la possibilité de se déplacer au sein de la ville par d'autres moyens de transport, en particulier le vélo et la marche, en assurant la création et la valorisation de ces liaisons douces. La CTRL (compagnie de transport de la région lorientaise) est le nom du réseau de transport de Lorient-Agglomération. Il se compose de 28 lignes d'autobus et dessert toutes les communes de l'agglomération, soit environ 189 000 habitants.



Figure 7 : Bus de la CTRL

### e) Le Pays de Lorient renoue avec la croissance démographique

Une étude récente de l'INSEE et de l'Audélor, affirme que la population du Pays de Lorient a augmenté de manière significative ces dix dernières années, l'emploi reste concentré sur Lorient et dans la première couronne, néanmoins, les nouveaux arrivants s'installent majoritairement dans des zones éloignées du cœur urbain, du fait d'offres plus diversifiées et d'un cadre de vie plus agréable, notamment pour les familles avec enfants. Le temps de trajet domicile travail se voit par ailleurs augmenté dans toute l'agglomération. C'est ainsi que les nouvelles familles s'installent particulièrement dans la seconde couronne, et alors que la population de Lorient-Agglomération augmente, il n'en est pas de même pour la ville de Lorient, la ville perd des habitants aux profits des communes plus éloignées. La ville-centre de Lorient a perdu en moyenne 0,28 % de sa population par an de 1999 à 2007, alors même qu'elle accueille 41% des nouveaux habitants et qu'elle a produit une moyenne de 250 logements par an. Le schéma suivant montre clairement la baisse de la démographie pour Lorient, contrairement aux communes plus éloignées de la seconde couronne qui affichent des hausses annuelles supérieures à 1%.

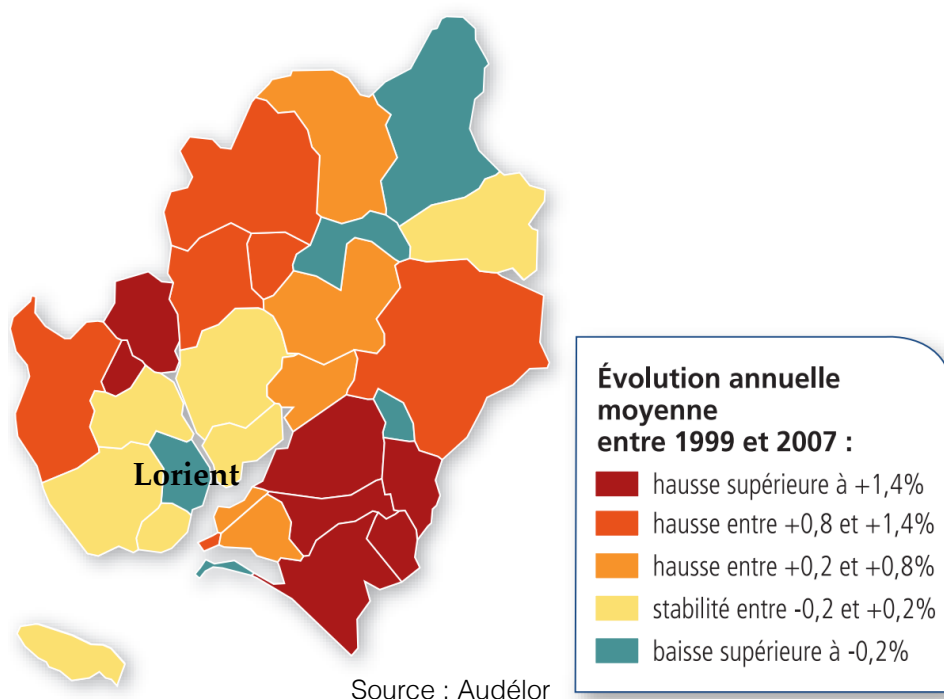
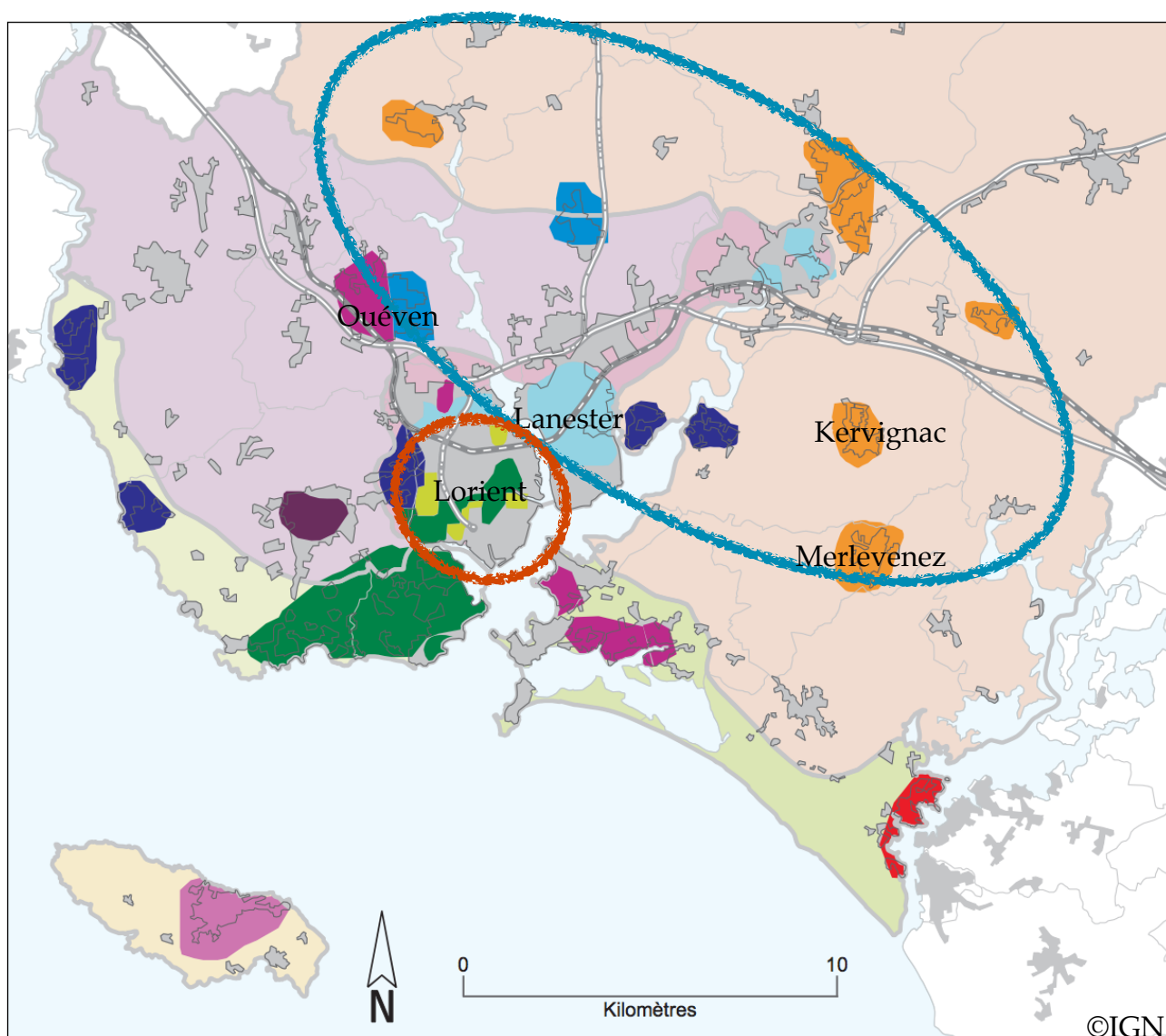


Figure 8 : Evolution annuelle moyenne de la population du Pays de Lorient, 2012

Lorient ne propose pas une offre assez diversifiée quant aux logements, la part des logements de 4 pièces ou plus est de 48% sur Lorient contre 66% sur l'ensemble de l'agglomération. Le parc de logements de la ville de Lorient est constitué de moins de grands logements que sur le reste de l'agglomération<sup>3</sup>. Ainsi, de manière générale les familles s'installent peu à Lorient mais plutôt dans les communes limitrophes comme nous le montre la carte suivante. Le bleu et l'orange présentent les familles actuelles et nouvellement arrivées, et à Lorient, le vert foncé et clair montre que ce sont les petits ménages qui sont particulièrement présents.



Source : Insee - DGFiP, revenus fiscaux localisés 2008

#### Secteurs structurants

- le coeur urbain
- l'espace périurbain
- la périphérie d'agglomération
- l'île de Groix
- le littoral ouest
- le littoral est
- l'espace rural

#### Catégories de ménages

- familles à revenus élevés
- familles à revenus intermédiaires à élevés
- familles à revenus modestes
- petits ménages à revenus élevés
- petits ménages à revenus modestes
- retraités à revenus élevés
- retraités à revenus modestes à intermédiaires
- retraités à revenus modestes
- retraités arrivés récemment et familles
- familles arrivées récemment

<sup>3</sup> Merlevenez et Kervignac ne font pas parti de Lorient-Agglomération

Figure 9 : Zones de surreprésentations de certaines catégories de ménages



Le PLU indique que la ville de Lorient veut diversifier son parc de logements pour profiter de cet accroissement démographique que connaît la Bretagne et Lorient-Agglomération, afin d'inverser la baisse de la démographie que connaît la ville depuis plusieurs années.

f) Un besoin de nouveaux logements, notamment en accession

La volonté de la ville est de créer 230logements/an en moyenne, d'après le PLH. Elle souhaite plus particulièrement bâtir des logements à coûts abordables et adaptés aux besoins des jeunes familles. En effet on voit sur le schéma suivant la taille moyenne des ménages, Lorient présente la plus petite taille moyenne des ménages de Lorient-Agglomération, inférieure à 2,1. Ce chiffre, mis en relation avec l'évolution démographique annuelle, montre bien que la petite taille des ménages (et donc le manque de grands logements) de la ville affecte l'évolution démographique, en effet les communes dont la taille des ménages est plus importante montre que celles-ci proposent plus de grands logements.

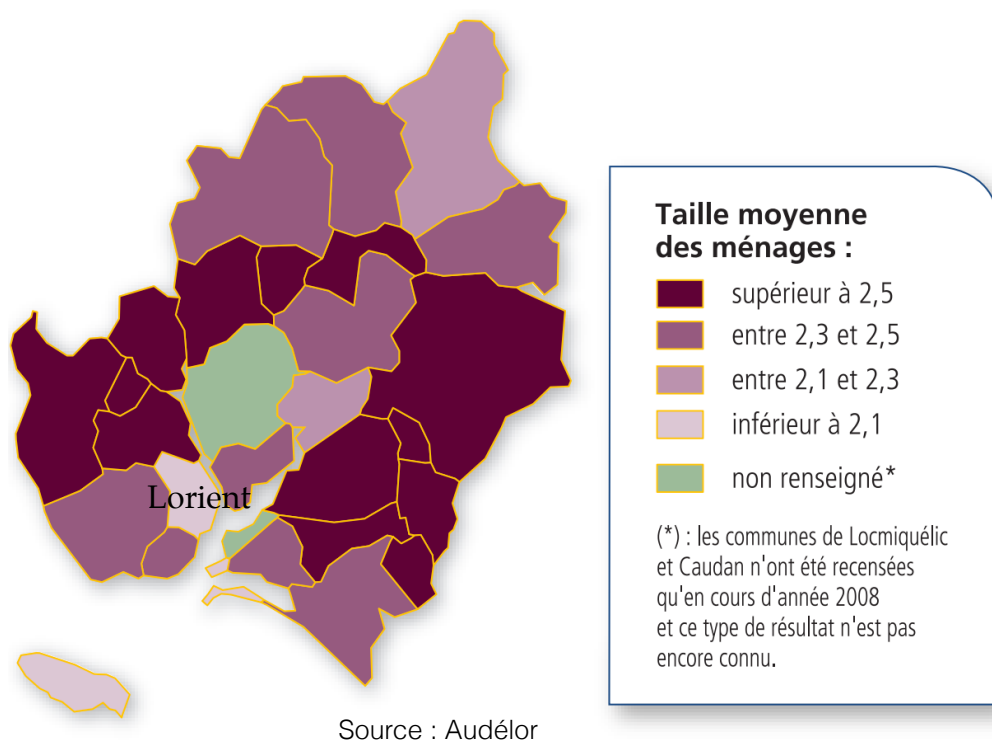


Figure 10 : Taille moyenne des ménages du pays de Lorient, 2012

---

Par ailleurs, l'aggravation des conditions de vie de la population à cause de la conjoncture actuelle (chômage, précarité, petites retraites) sur le territoire de Lorient-Agglomération, se traduit par une augmentation des demandes de logements sociaux, bien que la ville propose un parc de logements sociaux supérieur à 25% et respecte la loi SRU. Le PLU et le PLH, indiquent la volonté que tous les nouveaux projets doivent proposer une part de logements sociaux entre 20% et 25%, dépasser ce taux serait porter atteinte à la mixité sociale de la ville. Aussi, les logements très sociaux sont en manque sur le territoire, les nouveaux projets doivent en proposer.

Lorient présente une mixité sociale à deux extrêmes avec, d'une part, une surreprésentation des faibles revenus, mais également 40% des ménages les plus aisés du pays. Globalement l'accès à la propriété à Lorient est de plus en plus difficile pour les jeunes ménages, d'après le PLH, en 2006, 60% des résidences principales étaient occupées par des propriétaires dans Lorient-Agglomération, et plus l'on se rapproche de la ville de Lorient, plus ce taux de propriétaires occupants baisse. Ces faits ont pour conséquence une baisse des prix dans la ville de Lorient, une stagnation des prix pour les communes périurbaines, et une augmentation constante pour les communes sur le littoral. Sur le territoire de Lorient-Agglomération, on constate que les acquéreurs sont principalement des personnes de plus de 40 ans, les personnes entre 25 et 39 ans accèdent peu à la propriété et les moins de 25 ans sont encore moins nombreux à se lancer dans un achat immobilier. C'est pourquoi le PLH a pour objectif de favoriser l'accès à la propriété notamment pour les jeunes familles avec enfants, en proposant de nouveaux logements à coûts abordables afin d'inverser la tendance d'arrivée des petits ménages et de favoriser l'accès pour les familles.

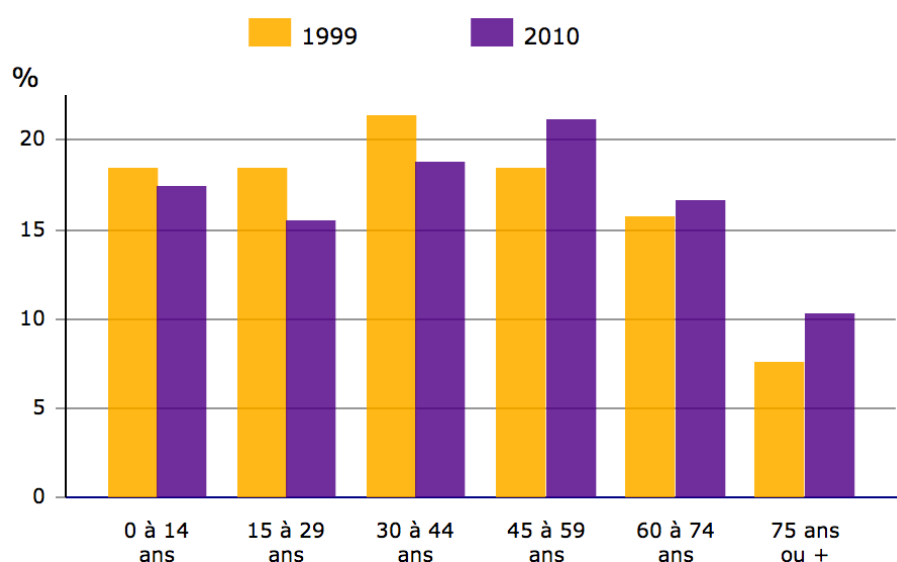
Par ailleurs, Lorient présente à l'heure actuelle beaucoup de petits logements, de collectifs et de logements sociaux, il manque de grands logements sociaux.

### g) Lorient, deuxième ville la plus dense de Bretagne

Le territoire de Lorient est urbanisé à 89%, un taux bien trop élevé d'après les habitants. Le manque d'espaces verts se fait ressentir, ils sont indispensables aux familles avec enfants, ce manque expliquerait également le fait que les nouvelles familles préfèrent s'installer dans les communes limitrophes qui proposent ces espaces. Il existe des espaces verts dans la ville de Lorient, mais ils sont principalement situés en périphérie de la ville, ils sont éloignés de la population du cœur de la ville. Il existe un espace vert au centre-ville de Lorient, mais celui-ci n'est pas toujours bien fréquenté et il ne correspond pas aux besoins des familles et de leurs enfants. Les espaces de jeux sont également rares, contrairement aux communes limitrophes comme Lanester, étant originaire de Lanester, il m'est possible d'affirmer que cette ville est bien plus agréable pour les jeunes et familles, les espaces verts sont nombreux et équipés, et ils sont par ailleurs, plus sécuritaires. Le PLU de Lorient indique la volonté de la ville de renforcer sa trame verte, et de proposer plus de ces espaces (verts et pour les loisirs) afin d'attirer de nouvelles familles.

### h) Une population vieillissante

En 10 ans, la part des retraités a augmenté de 24,5% sur le territoire, on voit clairement sur le graphique ci dessous un bouleversement en ce qui concerne la structure de la population. Seulement 25,5% de la population de Lorient-Agglomération à moins de 25 ans aujourd'hui.



---

On ressent un manque de logements adaptés aux personnes âgées, notamment sociaux sur la ville de Lorient, de part la lecture des documents d'urbanisme mais c'est aussi de part l'avis des habitants. Par ailleurs, le vieillissement de la population française s'accompagne aujourd'hui d'une migration des personnes âgées, notamment sur le littoral ouest et dans toute la Bretagne<sup>3</sup>, la part des retraités sur le territoire devrait encore augmenter dans les années à venir. Concernant les logements existants, la précarité énergétique touche fortement les seniors dans la ville de Lorient, beaucoup de logements ont été achevés avant 1975 et ne sont pas où plus vraiment adaptés aux personnes âgées. La ville ressent un manque de logements pour les personnes âgées, mais aussi celles à mobilité réduite, et les personnes en post-hospitalisation.

## 2. Le site de l'hôpital dans son environnement

Note : Le site se trouve en zone **Uda**, le règlement du PLU stipule :

- « La zone Ud est destinée à l'habitat en majorité collectif, aux activités et équipements publics compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, cette zone dispose des équipements essentiels. Elle se distingue par un tissu urbain dense et discontinu. »

### a) Un hôpital centenaire

Le Docteur Bodélio fonde l'hôpital en 1906 au cœur de la ville nouvelle de Lorient, très touché par la guerre, il sera reconstruit plusieurs fois. Le bâtiment principal culmine à plus de 32 mètres, et ce ne sont pas moins de 25 bâtiments qui sont présents sur le site, pour 7 hectares de surface de plancher. Aujourd'hui l'hôpital Bodélio, vétuste et lugubre, migre et devient l'Hôpital du Scorff, un

---

<sup>3</sup> Ref **Datar**, 50 ans d'aménagement du territoire, 2013



hôpital moderne et innovant, implanté à l'est de l'ancien site. L'hôpital Bodélio aura connu les horreurs de la guerre, beaucoup de Lorientais y restent attachés, c'est une page de l'histoire de Lorient qui se tourne. Sur le schéma suivant est représenté en rouge, l'ancien et le nouveau site d'implantation de l'hôpital :



Figure 12 : Lorient, zones urbaines et activités

L'hôpital Bodélio a aujourd'hui fermé ses portes, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne est en charge du démantèlement, il est possible d'observer tout autour du site des barrières blanches, il est cloisonné de toute part afin de décourager les squattes où toutes intrusions qui pourraient s'avérer dangereuses lors de la déconstruction. Celle-ci devrait s'étaler sur deux années puis le site sera revendu afin d'amorcer sa reconversion. On peut voir sur ces photos l'hôpital et le bâtiment principal de 9 étages.





---

Appartenant au patrimoine Lorientais, la Chapelle et les portes extérieures de l'entrée principale seront conservés. Le maximum d'arbres seront conservés et s'il faut replantés autre part lors de la déconstruction. Ci-dessous la Chapelle et la porte d'entrée qui seront conservés.



Les photographies précédentes sont prises en dehors du site par différents points de vue, n'ayant pas eu la possibilité de visiter le site de l'intérieur même puisque c'est interdit.

#### b) Une réhabilitation non envisageable

Après discussion avec du personnel présent sur le site, et également à Lorient-Agglomération, et après consultation des documents de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, il s'est avéré qu'il reviendrait beaucoup plus cher de réhabiliter les bâtiments que de construire des nouveaux, en effet, les bâtiments sont anciens, vétustes, cela serait une opération pharaonique de réhabiliter un tel lieu pour en faire des logements, qui se doivent être de plus en plus écologiques.

---

Par ailleurs un désamiantage est à effectuer, et cette pollution dans les bâtiments aurait été un problème majeur dans l'idée d'une réhabilitation. Le site présente des souterrains importants avec des installations qu'il faut retirer. Mais c'est également après conversation avec des habitants du quartier qu'ils ont pu me faire part de leur envie de voir le site hospitalier disparaître, en effet les bâtiments ne correspondent pas à la typologie du quartier, ils sont bien trop élevés, R+3 pour le quartier à R+9 pour l'hôpital, également, les murets présents tout autour du site alimentent une fracture lorsque l'on traverse le quartier.

De plus, d'un point de vue architectural il serait compliqué de réaménager un tel site et de tels bâtiments pour en faire des logements, la structure du bâti implique deux choses, il est conçu pour une fonction, il y a un couloir volumineux et des chambres, séparés et plus ou moins étroites, dans le cas d'une réhabilitation, il n'aurait été envisageable que de proposer des logements type T1, pour des étudiants, familles monoparentales où encore pour une maison de retraite, mais cela aurait entraîné une stigmatisation d'une certaine population sur le lieu, et par ailleurs, la demande de logements type T1 sur Lorient n'est pas suffisante se lancer dans ce programme.



Aussi, le bâtiment principal, orienté sud, implique qu'une face se trouve être ensoleillée tout le jour contrairement à l'autre, cela aurait engendré une demande plus importante pour l'un des côtés

au détriment de l'autre. Par ailleurs, il est à noter que le bâtiment possède une qualité de l'époque, il n'est plus vraiment adaptable, les ascenseurs sont peu nombreux, la qualité énergétique est faible, il aurait fallu tout revoir et cela aurait été bien trop coûteux par rapport à l'intérêt premier du bâtiment. Il aurait presque fallu tout démolir à l'intérieur et ne garder que les façades. C'est donc une déconstruction totale du site qui est envisagée, avec conservation des portes d'entrées et de la Chapelle.

Ci-contre, le permis de démolir, dont l'EPF Bretagne en a la charge. Par la suite le terrain sera revendu à la collectivité, à un aménageur ou à un promoteur qui se chargera de son aménagement. Ce chantier de déconstruction se déroulera en trois phases et s'étalera sur deux ans. Il doit en effet prendre en compte les différentes contraintes environnementales liées au tri des matériaux et au désamiantage. L'EPF est le porteur du foncier, il achète le foncier afin de le libérer de toute contrainte physique, de façon à rendre celui-ci libre à un aménageur. Le site ne sera pas démoli mais bien déconstruit, dans une démarche de respect de l'environnement et des habitants, un diagnostic pour la déconstruction a été établi.

PERMIS DE DÉMOLIR

N° Permis: PD 35 111 13 10006

En date du: 26 11 2013

Bénéficiaires: EPF BRETAGNE

Nature des travaux: DEMOLITION

Surface des bâtiments à démolir: SHOB 70 000 m²

Superficie du terrain: 75 000 m²

Le dossier peut être consulté à la Mairie de (ville et adresse): LORIENT 2 boulevard du général LECLERC

Droit de recours :

Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (article R. 600-2 du code de l'urbanisme).

Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

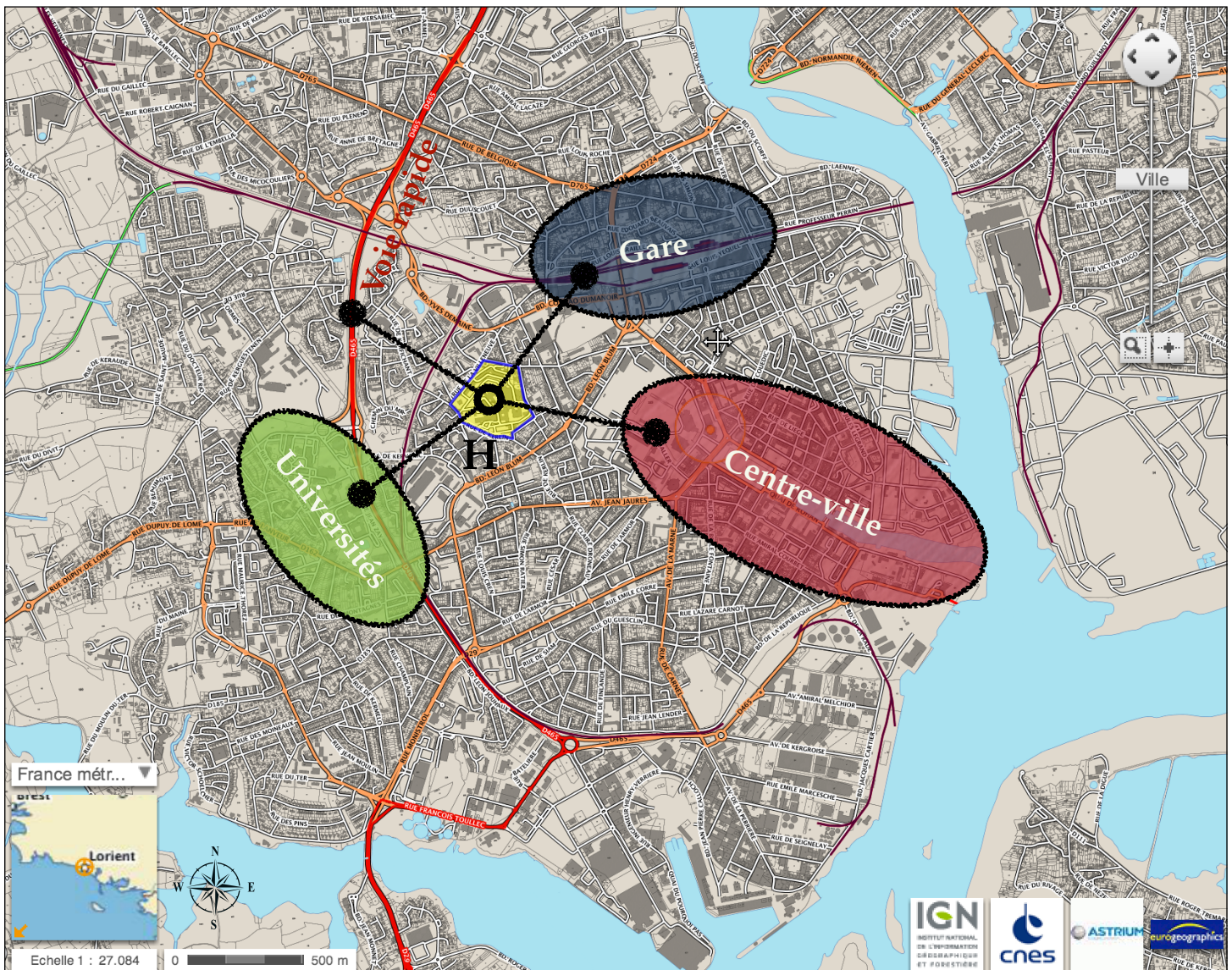
### c) La déconstruction du site

Il n'est pas question d'une démolition ici mais bien de déconstruction, avec des obligations environnementales, toutes les sorties de matériaux du site sont enregistrées et elles doivent répondre aux attentes établies par le diagnostic. Certaines matières sont revalorisables, d'autres inertes et toxiques. Le site est démonté domaine par domaine, le volume des matériaux sortants est chiffré et tracé, les habitants du quartier sont tenus au courant et respectés quant à la pollution, particulière ou sonore.



#### d) Une zone urbaine exceptionnelle

L'emplacement stratégique du site (proximité de la gare et de la N165) permet d'imaginer plusieurs scénarios. Le site, d'une surface de 7,5 hectares, et extrêmement bien placé, et se trouve être un site très précieux pour la ville de Lorient. Il se situe relativement proche de tous les endroits et infrastructures stratégiques de la ville de Lorient, à la fois du centre-ville, des universités, ou encore de la voie rapide permettant de rejoindre les ports et les zones d'activités (voie rapide en rouge). La zone de l'hôpital est en jaune.



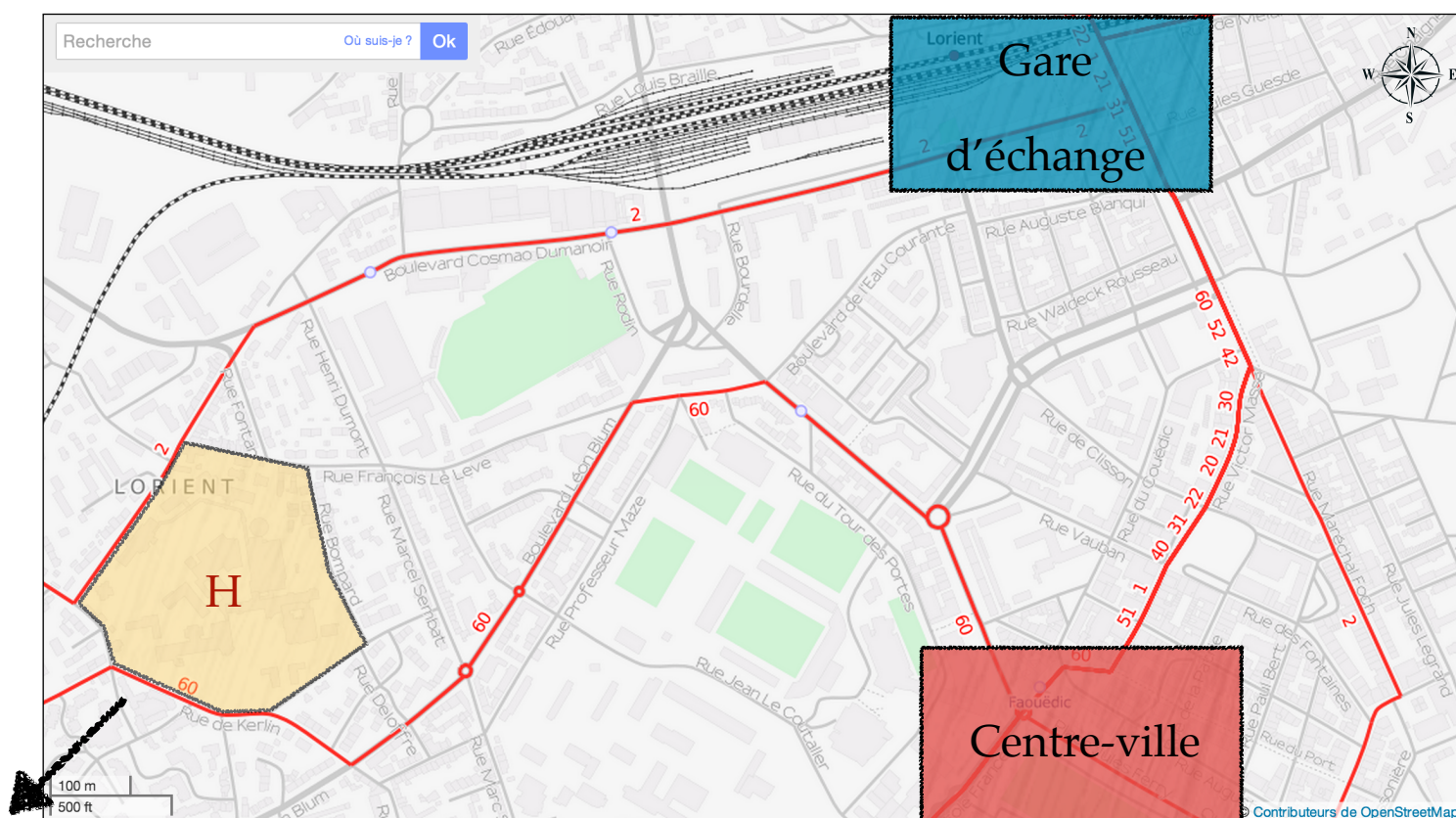
Source : Géoportail

Illustrations : Beven Alexis

Figure 13 : Localisation du site de l'hôpital



Du point de vue des déplacements, localement, le site se situe à 4 minutes en voiture du centre ville et à moins de 10 minutes à pied. Il se situe également à 5 minutes en voiture des universités. Le site est desservi par deux lignes de bus, le ligne 2 est fréquente, au moins toutes les 10 minutes et permet de rejoindre le centre-ville et la gare d'échange (Gare SNCF et plate-forme multimodale). La ligne 60, dessert le centre-ville en seulement 3 arrêts, puis la gare d'échanges, mais également les universités vers le sud-ouest comme nous le montre la carte suivante.



Vers l'université

Image OpenStreetMap

Illustrations : Beven Alexis

Figure 14 : Lignes de transports aux alentours du site

---

### e) L'hôpital dans son quartier

L'hôpital Bodélio présente des bâtiments centenaires qui présentent des qualités architecturales intéressantes. L'hôpital était autrefois ouvert et public, un muret de 2 mètres de hauteur encercle celui-ci. Du Nord au sud, le site présente un dénivelé de 12 mètres et jouit d'un ensoleillement remarquable, autour de celui-ci, la typologie du quartier varie, ce sont plutôt des maisons R+1 au sud à des logements collectifs R+3 au nord. Historiquement, l'hôpital fut construit avec des espaces libres aux alentours, il a été admis que de nouvelles fonctions pourraient émerger dans le temps, le site présentait des possibilités d'extension, de détachement et d'évolution. Un parti pris qui a été valorisé car l'hôpital s'est étendu au fil des années. Les photographies à la page suivante présentent la typologie du quartier, les cercles verts montrent la présence de logements individuels à R+1. Les cercles bleus du logement intermédiaire à R+2, et enfin les cercles rouges présentent des logements collectifs à R+4, présents notamment au nord et à l'est du site.



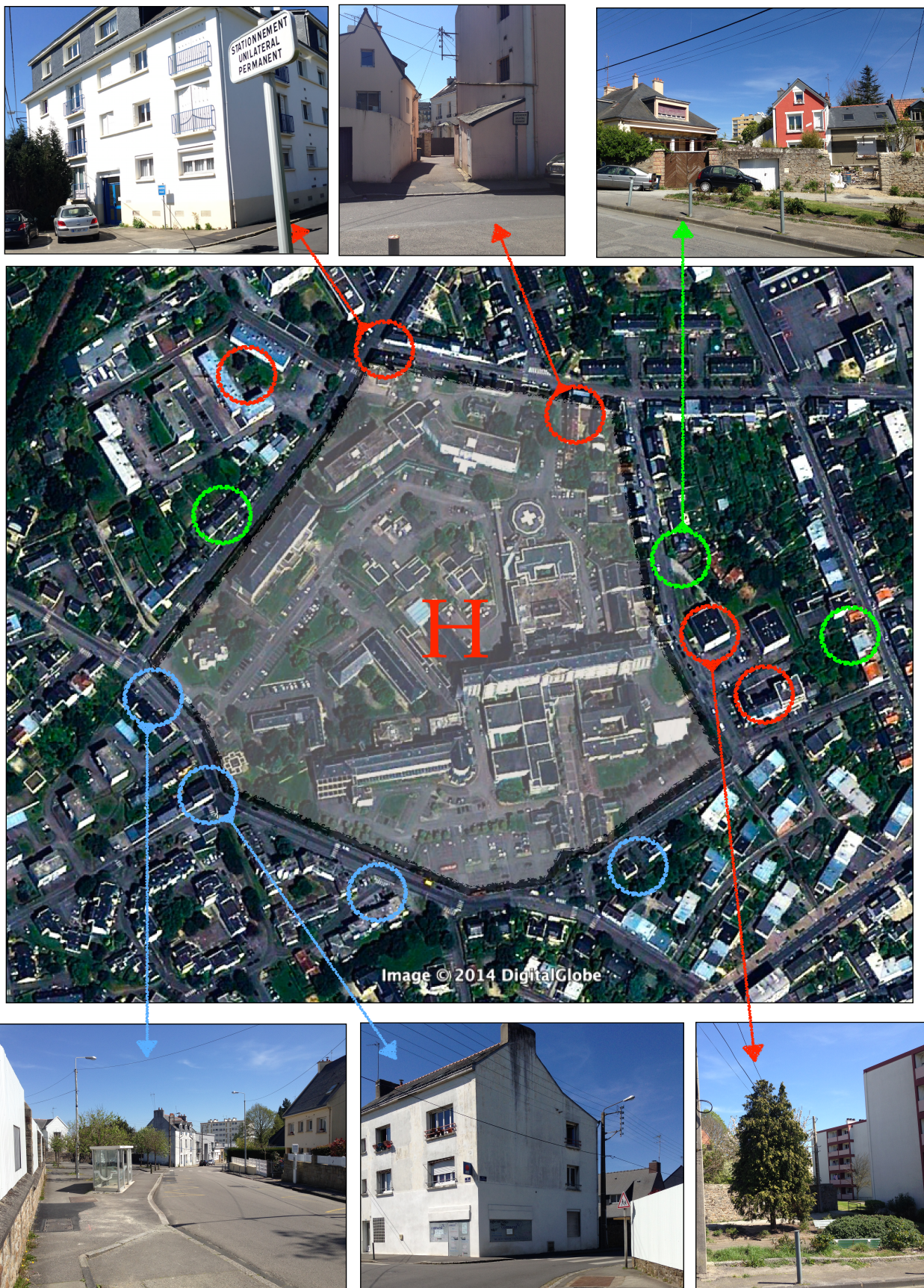


Image Satellite Google Earth

Photos et Illustrations : Beven Alexis

Figure 15 : Topographie du site et du quartier



Physiquement, la surface de plancher est de un peu moins de 7,3 ha d'après le cadastre :

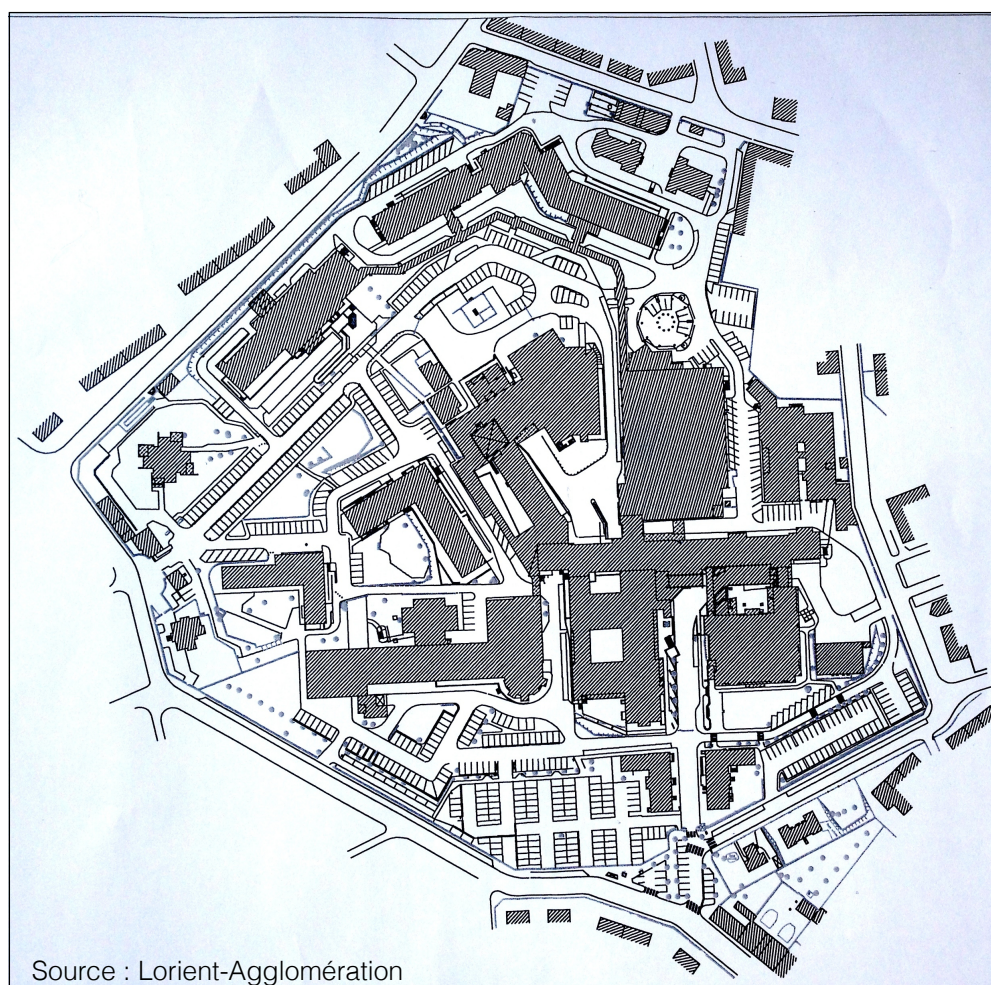
#### Références de la parcelle 000 DK 263

Référence cadastrale de la parcelle  
Contenance cadastrale  
Adresse

**000 DK 263**  
**72 819 mètres carrés**  
**RUE DOC LETTRY**  
**56100 LORIENT**

Figure 16 : Données de la parcelle

Le site est entouré d'habitations, mais également d'une boulangerie et d'une pharmacie. A moins de 400 mètres se trouve un Intermarché, et une rue commerçante se trouve à 300 mètres au sud. Par ailleurs des équipements scolaires, culturels et sportifs sont facilement accessibles depuis le site. Les futurs habitants disposent déjà à proximité de tout ce qu'ils auront besoin. Le plan masse du site est le suivant, de nombreux arbres sont présents sur le site, les accès publics se font par l'entrée sud où de nombreuses places de stationnement sont disponibles.



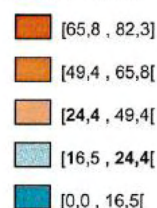
Source : Lorient-Agglomération

Figure 17 : Emprise au sol de l'hôpital Bodélio

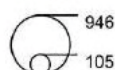
A Lorient, suivant les quartiers, le poids des logements sociaux est très disparate. Passant de 80% à 0%, les différents quartiers présentent des fractures sociales appuyées entre eux, le quartier Bodélio, est le quartier présentant un équilibre remarquable avec 21,3% de logements sociaux en résidences principales. Sur les schémas suivants, nous remarquons les disparités de revenus suivant les quartiers à Lorient, les quartiers très sociaux ont des revenus médians deux fois inférieurs aux quartiers non sociaux. Le quartier de l'hôpital Bodélio est un quartier mixte, avec un revenu médian mensuel supérieur à la moyenne de la ville.

### Les logements sociaux - IRIS de Lorient -

Poids des logements sociaux  
parmi les résidences principales  
en 2007 en %



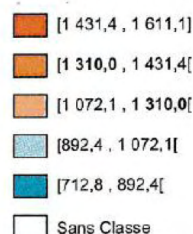
Nombre de logements sociaux  
en 2007



Source : INSEE RP 2007

### Le revenu médian mensuel - IRIS de Lorient -

Revenu médian mensuel  
par uc en euros en 2007



Source : INSEE, DGI 2007

Quartier  
Bodélio

Figure 18 : Données sur les quartiers de Lorient



## f) D'autres secteurs à enjeux

A l'heure d'aujourd'hui la ville de Lorient, présente plusieurs secteurs à enjeux, il convient d'en prendre compte afin de proposer une réponse pertinente et en adéquation avec les autres sites quant à la proposition d'aménagement.

D'autres secteurs de renouvellement urbain existent à Lorient, celui qui se rapproche le plus de celui de Bodélio est le secteur du Manio. Une démarche de mixité et d'éco-quartier est en cours, 300 logements sont prévus avec une diversité de l'habitat (de l'individuel, de l'intermédiaire, du collectif, des maisons perchées, et également différentes occupations des logements : privé, social, coopératif, commerces, bureaux et écoles).

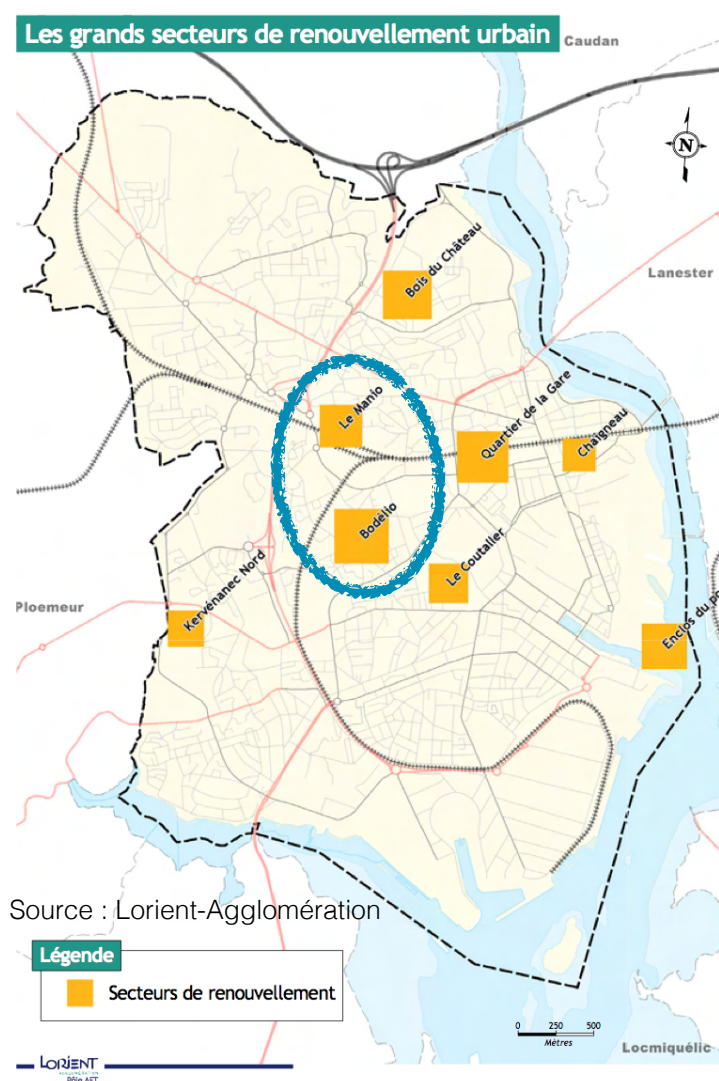


Figure 19 : Les grands secteurs de renouvellement urbain

Pour ces deux secteurs, il faut prendre en compte qu'une mixité des formes urbaines entre les deux sites que sont Bodélio et Le Manio est un atout, de façon à étendre l'attractivité des sites et de proposer une offre de logement diversifiée, à coûts abordables et de qualité, afin d'attirer les familles et les jeunes ménages. Le secteur du Manio prévoit des espaces publics et des dessertes des bâtiments principalement par des voies douces. Le projet du Manio, montre que la ville de Lorient apporte une attention particulière à la promotion de nouvelles formes urbaines (éco-quartier, maison perchée etc...) afin de diversifier son offre. Le schéma suivant illustre la nouvelle forme urbaine que la ville de Lorient propose pour le quartier du Manio, la période de réalisation prévue est 2013-2016.



Source : Projet secteur Le Manio, Philippe Madec

**Figure 20 : Projet du secteur Le Manio**

---

## g) Des besoins nouveaux émergents

L'emplacement stratégique de l'hôpital implique que c'est un site précieux pour la commune de Lorient, les villes évoluent vite et de nouveaux besoins émergent au fil des années. A l'avenir le site pourrait toujours se présenter comme un lieu qui pourrait répondre admirablement à des besoins, c'est pourquoi pour l'opération d'aménagement envisagée sur ce site, laisser un espace libre, destiné à une urbanisation future en admettant que de nouveaux équipements pourraient s'y implanter, serait un parti pris valable.

## 3. Atouts, contraintes et enjeux du projet

### *Phrases-clés du diagnostic :*

- ❖ Dynamise démographique important en Bretagne sud
- ❖ Mais, la ville-centre de Lorient a perdu en moyenne 0,28 % de sa population par an de 1999 à 2007
- ❖ Lorient veut promouvoir de nouvelles formes urbaines
- ❖ Les nouvelles familles s'installent particulièrement dans la seconde couronne
  
- ❖ La ville de Lorient manque de familles
- ❖ Il y a essentiellement des petits ménages à Lorient
- ❖ La part des logements de 4 pièces ou plus est de 48% sur Lorient contre 66% sur l'ensemble de l'agglomération
- ❖ Les personnes entre 25 et 39 ans accèdent peu à la propriété et les moins de 25 ans sont encore moins nombreux à se lancer
- ❖ Le territoire de Lorient est urbanisé à 89%, il manque des espaces de respiration
- ❖ Les ménages préfèrent s'installer dans les communes limitrophes qui proposent plus d'espaces verts et pour les enfants
- ❖ Utilisation prédominante de la voiture personnelle

- ❖ Migration des personnes âgées sur le littoral ouest de la France
- ❖ Une population vieillissante à Lorient
  
- ❖ Zone Uda
- ❖ 21,3% de logements sociaux dans le quartier Bodélio
- ❖ La position exceptionnelle du site, une surface de 7,5 hectares
- ❖ Ensoleillement remarquable conjugué au dénivelé nord/sud de 12m
- ❖ Une réhabilitation non envisagée
- ❖ Quartier proche du centre ville, des universités, commerces et gares

### *Enjeux du projet :*

Atouts	Contraintes	Enjeux		
Localisation	Contraintes réglementaires liées au PLU	Implanter au moins 140logements/ha	Proposer un espace vert de qualité	
Ensoleillement		Maintenir le taux de logements sociaux	Favoriser l'accession à la propriété	
Une bonne offre de commerces de proximité	Terrain présentant un dénivelé (attention à l'écoulement des eaux)	Intégrer le quartier à la trame urbaine	Préserver et encourager la mixité sociale	
Une bonne desserte routière		Laisser un espace prédestiné à une urbanisation future	Encourager l'arrivée de familles avec enfants	
La grande superficie du site	Eventuelles complications topographiques lors de la déconstruction	Profiter de l'ensoleillement du site	Proposer des espaces de jeux pour enfants	
Un quartier mixte		Réduire l'importance de la voiture	Respecter l'identité de la ville	
		Proposer des logements étudiants et pour les personnes âgées	Produire des logements à coûts abordables	

Figure 21 : Tableau des atouts, contraintes et enjeux du projet

---

## Partie 2 : Le programme et le parti d'aménagement



---

## 1. Présentation du projet

Sur le site, ce seront principalement des logements qui seront implantés. Concernant la densité de logement, sur les 7,5 hectares de terrain constructible à disposition, j'ai décidé d'implanter 560 logements sur 4 hectares. Cela équivaut à 140 log/ha, ce qui répond aux objectifs fixés par le PLH, 1 ha correspondra à la voirie et aux stationnements. Egalement, un espace vert comprenant un étang sera implanté sur 1,5ha, concernant le dernier hectare à disposition, rien ne sera décidé à l'heure actuelle, celui-ci se voit réservé à une urbanisation future en admettant que de nouveaux besoins pour la ville de Lorient pourraient voir le jour dans les années à venir. L'enjeu principal du projet est de produire des logements, notamment pour les familles, et abordables pour profiter du dynamisme démographique que connaît la Bretagne sud.

Nous avons vu que la ville de Lorient souhaite maintenir une certaine diversité dans les logements, la ville veut poursuivre une dynamique de production soutenue de ceux-ci, notamment des logements pour tous et abordables pour les jeunes ménages et nouvelles familles avec enfants. Afin de dynamiser le développement économique et démographique, le parc de logements actuel est contraint de s'adapter à l'évolution de la composition des ménages et des attentes des habitants. A Lorient, le parc de logements est constitué à 72,7% de logements collectifs, la tendance serait à inverser en proposant plus de logements intermédiaires et individuels. C'est une mixité sociale et architecturale qui sera valorisée, en accord avec les attentes du PLH, il y aura 20% de logements sociaux, 60% de logements en accession, les îlots présenteront des logements collectifs et intermédiaires, et de nombreux logements individuels en accession aidée pour encourager l'arrivée de familles. La mixité de cet îlot sera un atout et toutes sortes de personnes pourront y vivre (familles, étudiants, personnes âgées, post-hospitalisation, etc...), afin de créer un quartier vivant et dynamique tout au long de l'année. Le projet proposera donc une mixité en terme de population et une diversité de l'habitat. La

---

diversification des formes de l'habitat permettra de favoriser la mixité urbaine et sociale. Egalement ce projet doit faire en sorte que cette urbanisation soit vrai plus pour les riverains aux alentours. Le projet prévoit un espace public et un local associatif, au service de tout le quartier.

Le projet s'intégrera parfaitement dans le quartier Bodélio qui est en grande majorité constitué de logements collectifs, intermédiaires et de quelques maisons individuelles. Toutes les nouvelles constructions seront respectueuses de l'environnement en offrant le meilleur rendement énergétique possible. Pour faire vivre le quartier et offrir un cadre de vie agréable à ses habitants, le projet sera constitué d'un espace public de 1,5 hectare comprenant un lac, l'espace public sera au service de tout le quartier. C'est une optique de quartier durable qui sera valorisée, en intégrant toutes les dimensions d'un vrai quartier avec des espaces de respiration (espaces verts, aires de jeux) et de convivialité. Les espaces de jeux qui seront implantés veulent se présenter comme un atout pour encourager des familles avec enfants à s'implanter. La forme urbaine des îlots prendra compte du dénivelé de 12 mètres du nord au sud, conjugué avec l'ensoleillement afin de proposer un cadre de vie très agréable et du soleil pour la plupart des habitations, l'espace vert sera placé au sud du site pour ne pas que les bâtiments nuisent à son ensoleillement, les automobiles ne seront pas autorisées en son sein et les transports doux seront favorisés.

## **2. Mixité de la population, diversité de l'habitat**

L'idée est de créer un quartier équilibré, avec des bâtiments à taille humaine en accord avec la typologie du quartier (n'excédant par R+4). Le lieu possèdera de nombreux atouts afin de proposer une qualité de vie optimale et attrayante aux futurs habitants. La ville de Lorient souhaite proposer des logements abordables en accession

---

notamment pour les jeunes familles avec enfants, c'est pourquoi la site proposera différents types de logements. Le quartier se veut mixte, la création de différents types de logements abritant une population différente va rendre possible cette mixité, les logements seront individuels, intermédiaires et collectifs (du T1 au T4) et permettra d'accueillir une population variée : familles avec enfants, étudiants, personnes en post-hospitalisation, personnes âgées...

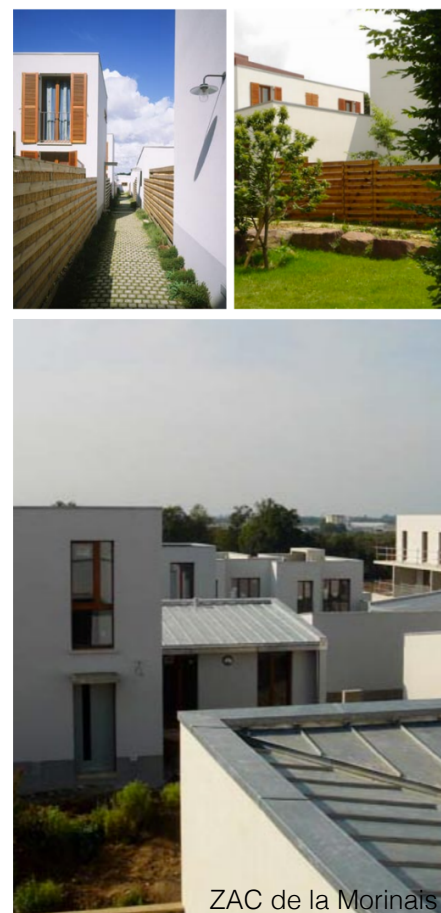
La réunion d'un ensemble de personnes issues de catégories socioprofessionnelles différentes dans une même zone géographique représente la mixité sociale, cette mixité permet de former des quartiers hétérogènes, en évitant une stigmatisation d'une catégorie de la population, la quartier présentera des personnes issues de situations sociales différentes, de revenus et d'âges variés. C'est pourquoi pas plus de 25% de logements sociaux ne seront proposés sur ce site, ceux-ci seront à la fois dans des logements intermédiaires et collectifs afin d'apporter une diversité encore rare pour des logements sociaux.

*Note : Le site se trouve être en zone Uda, l'article 11 du règlement du PLU stipule que les nouvelles constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et colorations des bâtiments avoisinants, afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.*

#### a) L'habitat individuel pour les ménages

Le diagnostic établi pour le projet indique que les familles ont tendance à s'installer autour de la ville de Lorient dans les communes voisines, car celle-ci ne propose pas un parc attractif pour les familles avec enfants, l'idée serait d'implanter du logement individuel de façon dense afin de respecter la densité de logement prévue pour ce secteur. Les maisons se verraient placées de telle sorte à limiter le vis à vis et que chacune possède un petit jardin clos.

Les maisons seraient placées dos à dos et se verraient desservies par de petites rues étroites d'environ 2 mètres de large. Les stationnements seraient en périphérie de l'îlot, au plus proche possible des habitations (50 mètres au maximum). Ces habitations ont pour vocation l'accueil des ménages avec enfants. Ces logements individuels seraient principalement en accession, aidée ou non suivant les revenus des nouveaux arrivants. Des jeux pour enfants seront installés afin d'aérer l'espace et de proposer plus de loisirs. L'habitat individuel représentera 30% des logements qui seront construits sur le site. Ce projet doit permettre aux familles d'acheter des maisons individuelles type T3-T4 à des prix abordables en plein cœur de Lorient.



La forme urbaine de ces habitations, l'espace vert de 1,5ha du site situé en périphérie de l'îlot<sup>4</sup>, et les jeux pour enfants à l'intérieur même de l'îlot, permettrait d'attirer des familles, de part son cadre à la fois convivial et intimiste, avec des équipements pour les enfants et un espace vert à quelques pas. Les stationnements de ces habitations seraient sur les parkings extérieurs et dans des parkings souterrains installés sous les immeubles collectifs.

Deux îlots de ce type seront implantés sur le site de Bodélio, l'un à l'ouest et l'autre à l'est. Le plan cadastral à la page suivante donne une idée de la forme urbaine que les logements individuels devraient avoir, il est possible de voir en jaune les étroites rues

<sup>4</sup> Le terme « site » signifie ici l'intégralité des 7,5 hectares. Le terme îlot définit une zone à l'intérieur du site, d'environ 1 hectare.

permettant d'accéder aux habitations, en vert les jardins privatifs que toutes les maisons possèdent et en bleu les aires de jeux pour les enfants et adolescents.

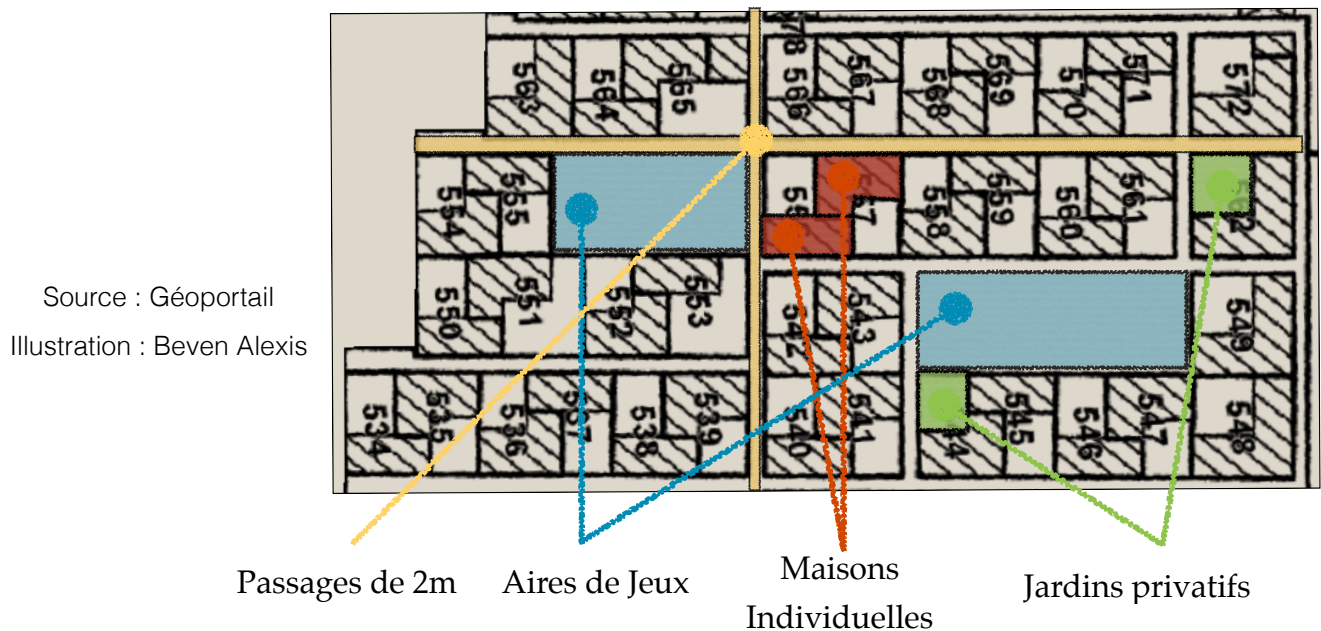


Figure 22 : Exemple d'une forme urbaine pour les maisons individuelles

## b) Une offre d'habitat intermédiaire

L'habitat intermédiaire est un outil de développement et de densification à fort potentiel, mais également un outil de diversification pertinent pour les organismes de logements sociaux. Il ne représente pas seulement un compromis entre l'habitat individuel et collectif, mais aussi une alternative intéressante que les familles apprécient particulièrement. Les habitats intermédiaires disposeront d'un accès individuel, d'un espace extérieur privatif, et d'une hauteur maximale de R+2. Ces logements permettraient de ne pas proposer que du logement collectif, ceux-ci sont déjà bien

---

présents dans la ville de Lorient. Afin d'éviter la stigmatisation (logement social équivaut à du logement collectif), certains logements intermédiaires seront des logements sociaux à l'image de l'habitat intermédiaire « Les Saverots » à Mandeure (25).



**Les Saverots, rue de la Récille, Mandeure (25), 21 logements locatifs sociaux, dont 15 intermédiaires, 2006, MOE : F.-X. Cahn, MOA : NEOLIA.**



---

### c) Des logements collectifs

Afin de respecter la densité de 140 logements par hectares, des logements collectifs seront placés en périphérie des logements individuels, ceux-ci seraient placés de telle sorte à couper les logements individuels de la voirie et ils seraient limités à R+4. Ils auraient une façade sur rue, et une orientation sud/est sud/ouest afin de profiter de l'ensoleillement. Compte tenu de la hauteur du bâti de ces logements collectifs, ils seraient placés au nord, à l'est ou à l'ouest des logements individuels, afin de ne pas empêcher l'ensoleillement des logements individuels et de ne pas isoler l'espace vert central. Les logements collectifs seront construits à l'image de la résidence Keroman à Lorient. Certains logements du dernier étage pourraient être du style « loft ». Ces logements seront à des prix abordables et avec des performances énergétiques basse consommation. Ces logements collectifs iront du T2 au T4 (T1 à T2 pour la résidence étudiante) et un certain nombre seront proposés en locatif et le reste en accession.



Une esquisse de la future résidence dessinée par l'architecte lorientais Patrick Caubert. |

---

#### d) Favoriser l'accèsion à la propriété

Favoriser l'accèsion à la propriété est un enjeu fondamental, pour la France, pour la ville de Lorient. Il faut penser à plus de dispositifs favorisant l'accèsion. Pour un ménage qui part à la retraite, être propriétaire et ne plus avoir à payer les mensualités de son loyer est important, face à la baisse brutale des revenus.

Les logements en accèsion qui seront proposés dans ce programme, notamment individuels, partiront sur ce principe là, des aides pourraient être proposées au niveau local pour les ménages les plus modestes afin d'acquérir un bien dans ce programme immobilier. 60% des logements de ce programme seront en accèsion. L'objectif du programme est de proposer une offre en accèsion à coût abordable en neuf.

#### e) Des logements adaptés aux personnes âgées

Comme nous l'avons vu dans le diagnostic, le vieillissement de la population est notable notamment à Lorient où la proportion des retraités augmente considérablement, par ailleurs la vocation du site à toujours été portée sur la santé, il est important de proposer des logements pour des personnes post-opératoires et âgées. C'est pourquoi, des logements adaptés aux personnes du troisième âge seront proposés et seront principalement situés aux RDC des bâtiments.

#### f) Une offre pour les étudiants

La proximité remarquable du site avec l'université permet d'envisager la construction de logements individuels pour étudiants, type T1, afin de dynamiser le quartier, et de proposer un quartier diversifié toujours dans l'optique d'une mixité sociale. Ces logements étudiants pourraient représenter 10% du parc et ils seront disposés dans une résidence étudiante.

---

### 3. Un cadre de vie agréable

La création d'un grand espace vert valorisera les interactions sociales et la vie en collectivité, les habitations seront placées de façon à garder une certaine intimité, mais les habitants pourront se rencontrer dans ces lieux en commun s'ils le souhaitent. L'animation et la convivialité d'un quartier contribuent à la perception positive de la densité, la forte densité, si elle est accompagnée d'une diversité quant à la population et aux activités, peut être très bien vécue. Les habitats individuels et intermédiaires, considérés à l'échelle humaine, favoriseront les échanges entre les habitants. Il s'agirait de proposer une qualité de vie agréable pour la population et notamment les familles avec enfants.

#### a) Un espace vert important et convivial

Les espaces publics, bien aménagés, fonctionnels et agréables, favorisent la venue de nouveaux habitants, ces espaces de respiration, sont nécessaires dans une ville dense. Le quartier devient plus attractif et animé. Ils participent également aux bonnes relations entre voisinage, ce sont des lieux de rencontre, de sociabilité et de mixité. Un espace vert permet d'assurer la continuité entre le bâti et le paysage, il faudra porter une attention particulière à son aménagement afin qu'il s'intègre parfaitement au quartier de façon à le rendre bien plus agréable à vivre.

Le projet intégrera un espace vert de 1,5 hectare, compte tenu du dénivelé du site et de l'ensoleillement, celui-ci sera placé plein sud et fera la jonction entre les différents îlots situés au nord, à l'est et à l'ouest du site. Il comportera un étang d'un demi hectare, mais aussi des bancs et tables à plusieurs endroits. La présence de l'étang, rappellera la vocation et l'histoire maritime de la ville de Lorient. L'étang photographié suivant est situé sur la commune de Lanester, il est très apprécié des habitants, un étang de ce type sera implanté.



Le muret sud de l'hôpital, en bordure de l'espace vert, sera conservé, en effet celui-ci participera à l'isolement du lieu par rapport à la voirie et renforcera le sentiment de sécurité et de calme, l'exemple du Central Park à New York illustre ce modèle d'isolement, en effet le muret qui l'entoure, permet de réduire les nuisances sonores et visuelles et provoque un sentiment d'isolement et de calme bien, ce qui est bien agréable en pleine ville.

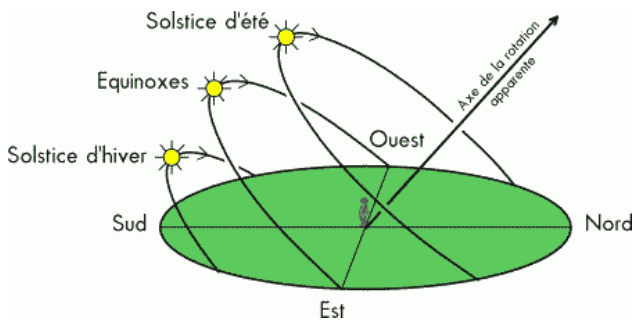
Des parkings seront situés en bordure de l'espace vert, et séparés par un léger muret, certaines places de parking pourraient également être couvertes par une végétation mise en place sur des treillis en bois, pour une meilleure intégration paysagère. L'entrée principale pour profiter de ce lieu sera la porte principale du site, soit l'entrée préservée de l'hôpital Bodélio.

## b) Un site ensoleillé

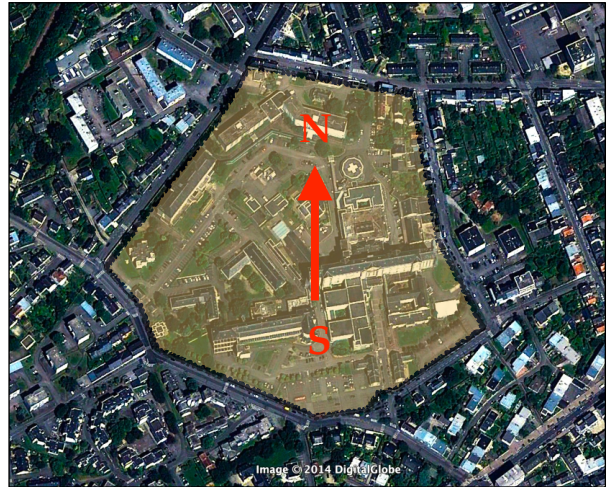
Compte tenu de l'emplacement du site et de sa géographie particulière. Les aménagements seront faits afin de valoriser l'ensoleillement et les percées visuelles sur tout le site. En effet il existe un dénivelé de 12 mètres de haut en bas du site soit du nord



au sud, cette pente orientée vers le sud sera un atout en terme d'énergie solaire et en terme d'ensoleillement et donc de qualité de vie.



Images : [astronomia.fr](http://astronomia.fr) & Google Earth



L'espace vert au sud sera seulement bordé de parkings à l'est et à l'ouest de celui-ci afin qu'aucun bâtiment ne vienne nuire à l'ensoleillement du parc. Par ailleurs, l'emplacement et l'orientation des bâtiments seront faits de façon à ce que le maximum de soleil puisse faire profiter les habitants, les bâtiments de grande hauteur seront placés en retrait afin de ne pas nuire à l'ensoleillement des plus petits, notamment des maisons individuelles.

### c) Des aires de jeux

Les îlots proposeront des aires de jeux pour les enfants, ces aires de jeux ne seront pas situées dans l'espace vert central mais dans les îlots où se trouvent les maisons individuelles comme présenté plus haut. Afin de garantir un certain calme dans l'espace vert central.

La présence de ces équipements favoriseront l'arrivée de nouveaux habitants, notamment les familles avec enfants, ce que la ville de Lorient recherche particulièrement. La photo ci-contre a été prise à Lanester dans un quartier où vivent de nombreuses familles, le site est très souvent utilisé et apprécié par celles-ci.



---

#### d) Un local associatif

Entre l'entrée sud et l'espace vert, un local associatif sera implanté, l'intégration de locaux associatifs participent au renforcement du lien social au sein du site mais aussi par rapport au quartier, la mixité en sera d'autant plus affirmée et acceptée si des échanges se voient favorisés par ce local.

### 4. Une circulation douce

Bien que le site présente des avantages de part sa proximité à la voirie rapide, il convient de valoriser d'autres modes de transports plus propres.

#### e) Renforcer les lignes de transports collectifs

Il existe actuellement deux lignes de transports collectifs qui desservent le site de l'hôpital Bodélio, celui-ci est déjà bien desservi, ces lignes desservent les points clés de la ville, du centre-ville aux universités, une augmentation de la fréquence des passages serait envisageable à la vue des nouveaux habitants. Les transports collectifs présentent de nombreux avantages par rapport à la voiture. Par exemple, la consommation d'énergie des transports collectifs est trois fois moins importante que celle des automobiles. L'espace consommé (en mouvement ou en stationnement) est au moins dix fois moins importante, les nuisances (bruits et pollution de l'air) sont plusieurs dizaines de fois moins importantes et la sécurité est dix fois supérieure dans les transports collectifs. C'est pourquoi le projet d'aménagement présenté, encouragera ces modes de déplacement.



---

Il ne semble pas nécessaire de créer un nouvel arrêt aux abords du site, peut être serait-il envisageable d'agrandir les arrêts de bus à la vue du nombre de nouveaux habitants. C'est en améliorant le confort des voyageurs qu'il est possible d'espérer une augmentation de l'utilisation de ceux-ci. Si les transports collectifs sont plus efficaces et plus agréables, ils seront plus attractifs et constitueront, une alternative crédible et valorisante à la voiture particulière.

#### f) Un quartier favorisant les transports doux

La voiture, malgré ses inconvénients pour la collectivité, demeure dans presque tous les cas, le mode de transport le plus rapide et le plus confortable, celui que préfère les citoyens. Pour la majorité des déplacements, elle est le complément indispensable des transports en commun. Le projet prend donc en compte l'importance de la voiture dans son aménagement. Ainsi chaque logement dispose d'au moins une place de stationnement, celles-ci se verraient souterraines pour les immeubles collectifs afin de respecter la densité, et en périphérie des îlots pour les logements individuels.

Néanmoins, le projet favorisera les transports doux. Les transports doux caractérisent tous les modes de transports sans moteur, qui ne génèrent pas de pollution ou de gaz à effet de serre. Par ailleurs, les personnes âgées pratiquent plus volontiers le vélo que la marche, car le vélo est plus facile et cela permet de ne pas supporter leur poids. En France, il se vend plus de vélos que de voitures chaque année : 3,2 millions de vélos contre 2,25 millions de voitures neuves. L'usage du vélo se développe également dans la ville de Lorient. Pour encourager et faciliter les déplacements en vélo, la commune met en place des dispositifs afin d'assurer la sécurité de tous les cyclistes, piétons, trottinettes et rollers. Dans un souci d'aménagement du territoire mais aussi pour valoriser la qualité de vie et assurer la sécurité des cyclistes, un plan vélo a déjà été mis en œuvre. Egalement des voies vertes qui ont pour ambition de ne pas mêler cyclistes et automobilistes ont aussi été mises en

place. Dans les secteurs urbains, à l'inverse des secteurs moins denses, les habitants utilisent d'avantage les transports collectifs et leur pratique de la marche et du vélo est supérieure à la moyenne. C'est pourquoi des abris et des voies pour seront implantés afin de valoriser sont utilisation, comme ceux ci-dessous que l'ont peut trouver dans le centre ville de Lorient.



### g) Voies douces

Le cœur de l'îlot sera débarrassé des voitures, et laissera la place aux piétons et aux cyclistes. L'objectif est de limiter les nuisances sonores et visuelles, au niveau du parc mais aussi des habitations. L'espace sera fréquenté par de nombreux enfants, se débarrasser des voitures c'est améliorer la sécurité de tous. Les parkings en périphérie du site permettrons à ceux qui le désirent de venir profiter de l'espace vert. L'objectif de cette mesure est d'encourager les modes de déplacement doux et d'en faciliter l'usage. L'un des objectifs du projet est de réduire l'importance de la voiture, c'est peut-être en encourageant un autre moyen de transport que les habitants vont changer leur façon de se déplacer. Des voies douces sillonneront dans l'espace vert et autour du parc.



---

## 5. Des logements durables

A l'heure du développement durable, le logement durable arrive également, le terme désigne un habitat vert, peu gourmand en énergie et respectueux de son environnement. Bien que ces logements se voient jusqu'à 15% plus chers que des logements traditionnels, la consommation moindre d'énergie entraîne la réduction des frais de fonctionnement en électricité, chauffage...

En 2013, pour les constructions neuves, le label BBC est obligatoire, les logements neufs se voient mieux orientés, mieux isolés et ventilés. En Europe, le secteur du bâtiment est le premier consommateur d'énergie primaire (à hauteur de 40%), devant les transports (30%) et l'industrie (20%). Le secteur est responsable de plus de 20% des émissions totales de CO<sub>2</sub>. C'est pourquoi les logements d'aujourd'hui doivent être à basse consommation d'énergie.

Mon projet proposera uniquement des bâtiments respectueux de l'environnement, qu'ils soient collectifs, intermédiaires ou individuels.

### a) Isolation et ventilation des bâtiments

Il est essentiel que les bâtiments soient isolés de manière ultra performante, à la fois pour les parois vitrées et opaques, sans interruptions ni mauvaise jointure afin de limiter les ponts thermiques. Les constructions dans ce projet seront compactes (maisons dos à dos et habitat intermédiaire) afin de limiter les surfaces extérieures et les déperditions thermiques, elles doivent proposer une excellente étanchéité à l'air. Le triple vitrage sera également utilisé.

Les constructions disposeront d'une ventilation mécanique contrôlée optimisée, sans rentrer dans les détails, cette ventilation

---

permet d'assurer la qualité de l'air intérieur par un apport suffisant d'air neuf, de protéger le bâtiment des dégradations dues à l'humidité et bien entendu d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment.

## b) Chauffage et panneaux solaires thermiques

L'énergie solaire thermique est aujourd'hui la meilleure solution pour une production économique et écologique de l'eau chaude sanitaire, ces équipements sont employés dans la plupart des constructions neuves qui respectent le label BBC. Etant donné l'orientation des bâtiment et la géographie particulière du site, favorable à l'ensoleillement, les bâtiments se verront installés des panneaux solaires sur les toits de celles-ci. L'économie d'énergie réalisée par rapport à une chaudière traditionnelle est de l'ordre de 50%, couplé à une bonne isolation.

Il est à noter que du fait de la proximité de la ville de Lorient et de l'océan, l'ensoleillement annuel est supérieur à 1 870 heures, bien supérieur à ce que l'on peut trouver au centre et au nord de la Bretagne. La mise en place de panneaux solaires thermiques est donc une solution pertinente pour réduire les consommations d'énergies.

Les bâtiments seront dotés d'équipements de chauffages performants couplés aux panneaux solaires, ainsi, si le soleil manque, le chauffage secondaire prendra le relais. Par ailleurs, les surfaces vitrées seront plus ou moins importantes suivant l'orientation de la façade, environ 50% au sud à seulement 15% au nord.

## c) Récupération de l'eau de pluie

A Lorient, la pluviométrie annuelle est importante et comprise entre 750 et 850mm par an, c'est pourquoi récupérer l'eau de pluie afin de préserver et économiser les ressources en eau est important. L'eau de pluie peut être utilisée dans de nombreux équipements

---

dans une habitation, notamment les chasses d'eau des WC. Elle peut également être utilisée pour le lavage des sols ou pour des usages extérieurs. Des études montrent que utiliser l'eau de pluie permettrait de réduire de 40% la consommation en eau du logement.

C'est pourquoi les bâtiments de ce projet seront équipés de systèmes de récupération de l'eau de pluie. Par ailleurs, le dénivelé que présente le site aura un impact sur l'écoulement des eaux, l'espace vert et l'étang au sud du site auront donc un impact positif sur ces écoulements et permettront de les limiter, au même titre que le système de récupération d'eau de pluie des bâtiments.

La récupération des eaux de pluie permet de limiter les impacts des rejets d'eau pluviale en milieu urbain, un point important à l'heure où l'imperméabilisation des sols augmente et c'est ce qui favorise les inondations.

## 6. Lorient et ses besoins futurs

Les villes évoluent, compte tenu du temps de déconstruction du site, à minima deux années et également des nombreux chantiers de construction que le quartier va subir. Il ne sera pas proposé dans ce projet d'urbaniser les 7,5 hectares dès aujourd'hui. Un hectare, au centre du site, sera conservé pour une urbanisation future, j'admet que des équipements ou des logements différents peuvent être intéressants à construire à Lorient dans les années futures.

### *L'idée d'une tour*

Lorient est une ville moderne, de part sa naissance tardive en 1666, et aussi avec la reconstruction, suite à la seconde guerre mondiale. La ville centre s'est réinventée, s'est reconstruite, et a offert aux habitants de nouveaux espaces et un nouvel art d'habiter. La ville ne comporte pas de trame médiévale. C'est pourquoi, à l'image de la Tour Bretagne à Nantes, l'idée de réaliser plus tard sur ce site une haute tour ne serait pas anodin. Cette construction pourrait montrer la vocation de la ville d'avancer et d'innover, de se



---

montrer comme une ville moderne, elle se dresserait à Lorient comme un repère pour toute la région. Fabriquer une tour permettrait de proposer des logements ou bureaux de grande qualité, avec pourquoi pas un restaurant-bar et un point de vue en haut de celle-ci, afin de contempler la mer et le Pays de Lorient, le point haut permettrait d'identifier le lieu Bodélio et la ville de Lorient elle-même. Une telle construction apporterait un certain dynamisme pour le quartier et la ville, et serait l'occasion pour Lorient de faire parler d'elle. Celle-ci pourrait également avoir des fonctions pendant les événements Lorientais comme pendant le Festival Interceltique, avec des éclairages et décorations. Aujourd'hui le règlement du PLU n'autorise pas une telle bâtisse, le site se trouve en zone Uda et la hauteur maximale autorisée des bâtiments est de 24 mètres (règlement en annexe), mais demain peut être faudrait-il adapter la règle du PLU ?



Photographie : William Jezequel, La Tour Bretagne

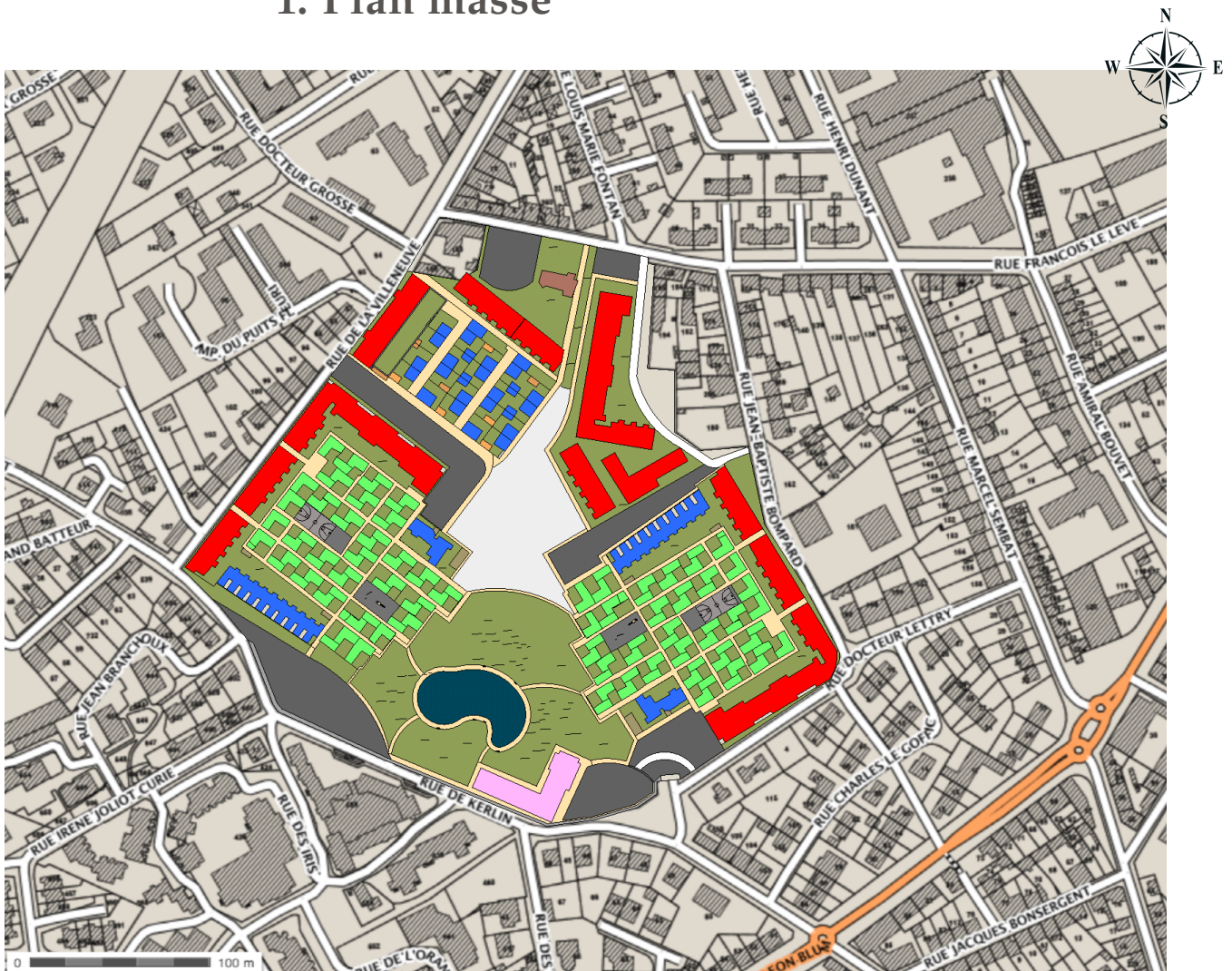
---

## Partie 3 : Le projet d'aménagement

Cette partie présente la proposition d'aménagement que j'ai avancé. Pour une meilleure compréhension, il y a un code couleur :

- Le bâti vert représente des habitations individuelles, R+1 au maximum.
- Le bâti bleu représente des logements intermédiaires, à R+1 où R +2.
- Les bâtiments rouges sont des logements collectifs, ils vont de R+2 à R+4.
- Le bâtiment rose est un local associatif sans étages.
- Les voiries et les stationnements sont en gris foncé.
- La chapelle conservée est au nord en marron.
- L'espace central en gris clair est l'espace non urbanisé dans ce projet.

## 1. Plan masse



Réalisation : Beven Alexis sur Google Sketchup



---

## 2. Réseau viaire

Le réseau viaire sera construit par rapport à celui déjà présent et il sera principalement sous forme de parkings, il n'est pas possible de traverser l'îlot de part en part. La forme urbaine implique que la plupart des logements individuels ne sont pas accessibles directement en voiture.

Concernant les places de stationnement, leurs caractéristiques et leurs nombres seront conformes au règlement du PLU. Par ailleurs, des parkings souterrains sont situés sous les logements collectifs.



Réalisation : Beven Alexis sur Google Sketchup

### 3. Ilot A

*Etant donné la grande superficie du terrain, le nombre et la taille des logements sont donnés à titre indicatif, ainsi que pour la hauteur du bâti et les stationnements.*

L'ilot A est sous le signe de la diversité de l'habitat et de la mixité sociale, avec toutes sortes de logements, il possède des logements individuels, intermédiaires, collectifs, allant de R+1 à R+4.

Des aires de jeux sont présentes à deux endroits, et chaque maison individuelle possède son propre jardin privatif. Les places de stationnement sont de part et d'autre du site, et sont complétées par des parkings souterrains sous les logements collectifs.

Les logements en rez-de-chaussée, sont destinés prioritairement aux personnes âgées.

- 160 logements sur 1 hectare : 55 individuels notamment en accession, 35 intermédiaires, 70 collectifs, de R+1 à R+4, du T2 au T4 en accession et en locatif. Il y aura 20% de logements sociaux et 60% de logements en accession sur tout le site.



Réalisation : Beven Alexis sur Google Sketchup



## 4. Ilot B

L'ilot B est identique quant à l'offre de logements que l'ilot A, son orientation diffère cependant. Il y a toujours des espaces de loisirs et un accès direct piéton à l'espace vert. Le local associatif est très bien placé et profitera directement de l'espace vert.



Réalisation : Beven Alexis sur Google Sketchup

Maquette 2 : Vue de l'ilot B

---

## 5. Ilot C

L'ilot C propose une offre de logements intermédiaires et collectifs avec des jardins collectifs.

L'ilot proposera 40 logements intermédiaires, 90 logements collectifs. Afin de diversifier certains logements intermédiaires seront des logements sociaux. Le bâti couleur bois représente des cabanons.

La chapelle est bordée d'un passage piéton et d'une verdure importante.



Réalisation : Beven Alexis sur Google Sketchup

Maquette 3 : Vue de l'ilot C

---

## 6. Ilot D

L'ilot D présente 110 logements collectifs dont une résidence étudiante qui propose notamment des T1 en locatif. Les parkings sont situés en périphérie et sont également présents sous les logements collectifs.



Réalisation : Beven Alexis sur Google Sketchup

**Maquette 4 : Vue de l'ilot D**



## 7. Vues d'ensemble



Réalisation : Beven Alexis sur Google Sketchup

---

# Conclusion et tableau synthèse du projet

La production de nouveaux logements, diversifiés, va permettre à la ville de Lorient d'attirer de nouveaux ménages, afin de profiter du dynamisme démographique que connaît la Bretagne sud. Les logements se verront abordables pour les jeunes ménages et les nouvelles familles avec enfants. La mixité de cet îlot sera un atout et toutes sortes de personnes pourront y vivre. La diversification des formes de l'habitat permettra de favoriser la mixité urbaine et sociale, le site se veut également être un atout pour les riverains aux alentours.

Toutes les nouvelles constructions seront respectueuses de l'environnement en offrant le meilleur rendement énergétique possible. Pour faire vivre le quartier et offrir un cadre de vie agréable à ses habitants, le projet sera constitué d'un espace public. C'est une optique de quartier durable qui sera valorisée, en intégrant toutes les dimensions d'un vrai quartier avec des espaces de respiration (espace vert, aires de jeux) et de convivialité (local associatif). Les espaces de jeux qui seront implantés veulent se présenter comme un atout pour encourager des familles avec enfants à s'implanter.

Cette nouvelle concentration de population aura des impacts sur le quartier et la ville. Il faudra les anticiper, l'arrivée de nouvelles familles implique que les écoles doivent suivre, de même pour les transports collectifs et les services publics.



## Tableau Synthèse du Projet - Reconversion du site de l'hôpital Bodélio (7,5ha)

Diagnostic	Enjeux	Propositions d'aménagement
<i>Démographie &amp; Logement</i>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Dynamise démographique important en Bretagne sud, Lorient n'en profite pas</li> <li>❖ Les nouvelles familles s'installent particulièrement dans la seconde couronne</li> <li>❖ La ville de Lorient manque de familles</li> <li>❖ Il y a essentiellement des petits ménages à Lorient</li> <li>❖ La part des logements de 4 pièces ou plus est de 48% sur Lorient contre 66% sur l'ensemble de l'agglomération</li> <li>❖ Les personnes entre 25 et 39 ans accèdent peu à la propriété et les moins de 25 ans sont encore moins nombreux à se lancer</li> <li>❖ Lorient veut promouvoir de nouvelles formes urbaines</li> <li>❖ Migration des personnes âgées sur le littoral ouest de la France</li> <li>❖ Une population vieillissante à Lorient</li> <li>❖ 21,3% de logements sociaux dans le quartier Bodélio</li> <li>❖ Zone Uda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Planter au moins 140 logements/hectare</li> <li>❖ Maintenir le taux de logements sociaux</li> <li>❖ Favoriser l'accession à la propriété</li> <li>❖ Encourager l'arrivée de familles avec enfants</li> <li>❖ Produire des logements à coûts abordables</li> <li>❖ Préserver et encourager la mixité sociale</li> <li>❖ Proposer des logements adaptés aux personnes âgées</li> <li>❖ Proposer de nouvelles formes urbaines</li> <li>❖ Une offre pour les étudiants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ 560 logements sur 4 hectares</li> <li>❖ De l'habitat diversifié (collectif, intermédiaire, individuel)</li> <li>❖ Logements à faible coût de production</li> <li>❖ 20% de logements sociaux (En collectifs et intermédiaires)</li> <li>❖ 60% de logements en accession (notamment les logements individuels)</li> <li>❖ Nouvelle forme urbaine (individuel dos à dos desservi par des voies piétonnes, encadré par du collectif)</li> <li>❖ Des logements adaptés aux personnes âgées</li> <li>❖ Une résidence étudiante</li> <li>❖ 1 hectare non urbanisé, destiné à un projet futur à la vue des besoins de la ville</li> <li>❖ Un nombre important de logements individuels (T3, T4) pour les familles, notamment en accession</li> <li>❖ Des T1 à T4 en locatif et en accession</li> </ul>
<i>Cadre de vie &amp; Aspect social</i>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ La ville de Lorient est urbanisée à 89%, il manque des espaces de respiration</li> <li>❖ Les ménages préfèrent s'installer dans les communes limitrophes qui proposent plus d'espaces verts et pour les enfants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Intégrer le quartier à la trame urbaine</li> <li>❖ Profiter de l'ensoleillement du site</li> <li>❖ Proposer un espace vert de qualité</li> <li>❖ Proposer des espaces de jeux pour enfants</li> <li>❖ Respecter l'identité de la ville</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Un espace vert sur 1,5 hectare, comprenant un lac, sécuritaire</li> <li>❖ Transports doux favorisés</li> <li>❖ Aires de jeux pour enfants et adolescents</li> <li>❖ Le type d'architecture du quartier sera respecté et retranscrit sur les nouveaux bâtiments</li> </ul>
<i>Topographie &amp; Développement durable</i>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Utilisation prédominante de la voiture personnelle</li> <li>❖ La position exceptionnelle du site, une surface de 7,5 hectares</li> <li>❖ Ensoleillement remarquable conjugué au dénivelé nord/sud de 12 mètres</li> <li>❖ Quartier proche du centre ville, des universités, commerces et gares</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Respecter l'identité de la ville</li> <li>❖ Réduire l'importance de la voiture</li> <li>❖ Profiter de l'ensoleillement du site à des fins énergétiques</li> <li>❖ Respecter l'environnement</li> <li>❖ Bâtiments économes en terme d'énergie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Ensoleillement maximal sur les habitations</li> <li>❖ Transports doux et collectifs encouragés</li> <li>❖ Label BBC pour tous les logements</li> <li>❖ Panneaux solaires thermiques</li> <li>❖ Parkings souterrains et extérieurs</li> <li>❖ Voies piétonnes et cyclables</li> <li>❖ Lignes renforcées de transports collectifs</li> </ul>

# Bibliographie

## Ouvrages

DATAR - 50 ans d'aménagement du territoire, 2013, 201p.

## Périodiques

Hors-série revue *Urbanisme*, n°48, 2014.

Revue *Urbanisme*, n°392, 2014.

## Sites web

INSEE      <http://www.insee.fr/fr/>

Lorient      <http://www.lorient.fr/>

Lorient-Agglomération      <http://www.caplorient.com/>

- PLU/PADD/PLH/PDU/Scot

Audélor      <http://www.audelor.com/index.php?id=3483>

Lorient Maville      <http://www.lorient.maville.com/>

UrbaNews      <http://www.urbanews.fr/>

Wikipédia

Le Télégramme

---

## *Index des sigles*

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLH : Plan Local de l'Habitat

PDU : Plan de Déplacements Urbains

Scot : Schéma de cohérence territoriale

BBC : Bâtiment de Basse Consommation

Datar : Délégation interministérielle à l'Aménagement du Territoire et à l'Attractivité Régionale

Audélor : Agence d'Urbanisme et de Développement Economique du Pays de Lorient

# Annexes

## Les contraintes réglementaires liées au PLU

Le règlement écrit du PLU définit les règles à respecter pour la zone Uda où le site se trouve. Les encadrés en rouge indiquent les points importants pour ce projet.



### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ud est destinée à l'habitat en majorité collectif, aux activités et équipements publics compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, cette zone dispose des équipements essentiels. Elle se distingue par un tissu urbain dense et discontinu.

Elle comprend les secteurs :

- **Uda** qui correspond à la majorité de la zone,
- **Udb** qui correspond au secteur de la Clinique Mutualiste dans la Z.A.C. de Kerforn et à certains secteurs du quartier de Kerfichant,
- **Udc** qui correspond aux périmètres des cimetières,
- **Udd** qui correspond au secteur mixte de la rue Raymond Queudet,
- **Udh** qui correspond à l'emprise du futur hôpital (secteur Calmette),
- **Udk** qui correspond à une partie du quartier de Kerfichant, réservé à l'habitat intermédiaire, petit collectif et individuel groupé ou non,
- **Udlo** qui correspond aux périmètres des ensembles sportifs.

Les sous-secteurs indicés 1,2 ... sont rattachés aux secteurs correspondants aux lettres qui les précèdent (ex : Uda8 attaché à Ud). Ils sont généralement caractérisés par une occupation du sol plus restrictive.

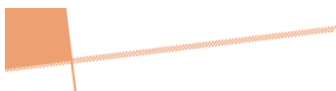
Dans les secteurs concernés par des risques de submersion marine, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R 111-2 du code de l'urbanisme).

### ARTICLE Ud 1 : OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITES

#### En secteurs Uda, Udb, Udh et Udk :

- Les constructions\* des installations classées si elles ne sont pas naturellement complémentaires d'un habitat urbain.
- Les constructions\* à usage d'entrepôts si elles ne sont pas liées à une activité commerciale ou artisanale.
- Les installations de camping ou caravanning.





- Les constructions\* à usage d'activités susceptibles d'engendrer du bruit.
- Les constructions\* à usage agricole.
  
- Les carrières.
  
- Hors espaces urbanisé et dans la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installations ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables.

#### **En secteurs Udc et Udlo :**

Les constructions\* ou installations nouvelles non mentionnées à l'article Ud2.

#### **En sous-secteur Uda 1 :**

Les constructions\* nouvelles à usage d'habitation, à l'exception de bâtiment nécessaire au logement de personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des établissements.

Les établissements nouveaux recevant du public des 1ère, 2ème, 3ème, 4ème et 5ème catégorie comme définies dans les articles GN1 et GN2 de l'arrêté du Ministre de l'Intérieur du 25 juin 1980, portant règlement de sécurité dans les établissements recevant du public et les aéroports, à l'exception des halls d'exposition relevant de la 5ème catégorie, attenants aux unités artisanales ou industrielles et d'une superficie ne dépassant pas 200 m<sup>2</sup>.

#### **En sous-secteurs Uda 2 et Udb 2 :**

Les établissements recevant du public des 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégories comme définies dans les articles GN1 et GN2 de l'arrêté du Ministre de l'Intérieur du 25 juin 1980, portant règlement de sécurité dans les établissements recevant du public et les aéroports.

#### **En sous-secteurs Uda 1, Uda 2, Udlo 1 et Udlo 2 :**

Les aménagements de terrains destinés au camping et au stationnement des caravanes.

Les voies nouvelles de circulation à l'exception des dessertes.

Les voies ferrées nouvelles ouvertes au transport de voyageurs classées «grandes lignes».

#### **En sous-secteur Udlo1 :**

Les établissements recevant du public des 1ère, 2ème, 3ème, 4ème et 5ème catégories comme définies dans les articles GN1 et GN2 de l'arrêté du Ministre de l'Intérieur du 25 juin 1980, portant règlement de sécurité dans les Etablissements Recevant du Public et les aéroports.

#### **En sous-secteur Uda8 :**

Les constructions\* à usage d'habitations groupées (bâtiments collectifs...).

## **ARTICLE Ud 2 : OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES**

### **En secteurs Udc et Udlo :**

Les constructions\* à usage d'équipements collectifs.

Les constructions\* à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions visées à l'article Ud2B.

### **En sous-secteur Udlo :**

L'aménagement, l'extension mesurée des bâtiments existants à condition qu'ils ne créent pas de logement supplémentaire et qu'ils ne dépassent pas les surfaces suivantes :

- 30% de l'emprise au sol existante si cette dernière est inférieure à 100m<sup>2</sup>,
- 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol si cette dernière est égale ou supérieure à 100m<sup>2</sup>.

### **En sous-secteur Uda 8 :**

Les extensions ou réaménagements de bâtiments n'entraînant pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances de bruit de l'aérodrome de Lann Bihoué. Dans l'emprise des courbes isopsoniques de l'aérodrome de Lann-Bihoué, les constructions autorisées feront l'objet de mesures d'isolation acoustique, conformément à l'article L 147.6 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE Ud 3 : ACCES ET VOIRIE\***

### **A - Accès**

Différents accès pour les véhicules par propriété, d'une largeur maximum de 4.00 mètres, sont autorisés pour des raisons techniques.

Se référer à l'article 6 des dispositions générales.

### **B – Voirie\***

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **ARTICLE Ud 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **A - Eau potable :**

Toute construction\* ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.



## **B – Assainissement :**

### **a) Les eaux usées industrielles :**

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à une autorisation de raccordement et, le cas échéant à convention de déversement spécial. Les constructions à usage hôtelier ou de restauration peuvent y être soumises ainsi que les laboratoires photographiques et les ateliers de reprographie.

Il est précisé que cette autorisation peut être accordée après mise en place de pré traitements parfois conséquents, destinés à assurer les niveaux de rejets imposés par la réglementation, qui doivent être installés en domaine privé.

L'industriel comme le gestionnaire du réseau public aura la faculté de demander un raccordement séparé pour les eaux usées à caractère domestique.

Comme il est indiqué dans l'article 20 " Dispositions générales ", dans le cas où les eaux industrielles ne pourraient être acceptées comme telles dans le système d'assainissement de la commune, celles-ci devraient subir un traitement pour les rendre compatibles avec les stipulations de l'arrêté du 2 février 1998. Le suivi et le contrôle des déversements seraient alors formalisés dans une « convention de déversement spécial » signée entre l'industriel, la Ville et l'entreprise gestionnaire du réseau. Selon le mode de traitement mis en œuvre, il pourra être demandé la séparation des eaux usées domestiques et leur raccordement indépendant au réseau public.

La mise en place d'une convention de déversement spécial, de même qu'une autorisation de raccordement, ne dispensent pas du respect des règles imposées par la DREAL, l'Agence de l'Eau ou tout autre organisme ou administration ayant pouvoir de police.

### **b) Les eaux usées à caractère domestique :**

Sauf si elles peuvent être éventuellement traitées par une unité d'épuration des eaux industrielles, l'ensemble des eaux usées domestiques devront être raccordées au réseau public.

### **c) Les eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans les conditions de l'article 19 des dispositions générales. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées, même en surverse partielle.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément aux dispositions du règlement d'Assainissement de la ville.

Rappel des termes de l'article 19 des dispositions générales du PLU.

Sauf dispositions contraires, le débit de fuite admissible en eaux pluviales est de 6 litres/seconde pour les surfaces inférieures à 1 ha et de 6 litres/seconde/ha pour les superficies supérieures.

Le respect de ces préconisations, nécessite souvent la construction\* d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention des eaux pluviales.



**C - Electricité - Gaz – Téléphone :**

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les compteurs EDF et GDF doivent être intégrés en limite de propriété, soit dans une clôture, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

**D - Déchets urbains :**

Un local fermé, ventilé (ventilation haute et basse) et isolé doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction\* principale pour le stockage des conteneurs.

Le local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.

Se référer à l'annexe sanitaire.

**ARTICLE Ud 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

**ARTICLE Ud 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES\***

Les constructions\* doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies. Toutefois, la construction\* en retrait\* est autorisée ou imposée à l'alignement des constructions existantes lorsque celles-ci, situées de part et d'autre de la construction projetée, ne sont pas implantées à la limite de l'emprise des voies.

**ARTICLE Ud 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\*****A - Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies :**

Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie ou du retrait\* admis à l'article Ud 6, qui s'y substitue, les constructions\* peuvent être implantées sur les limites latérales. Dans le cas où elles ne jouxtent pas l'une des limites latérales ou les deux, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Un dépassement de cette profondeur de 15 mètres n'excédant pas 1,50 m, peut être autorisé pour permettre l'intégration d'éléments architecturaux assurant une meilleure animation des façades\*.

Au-delà d'une profondeur maximale de 15 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie ou du retrait\* admis à l'article Ud6, qui s'y substitue, les constructions\* doivent s'implanter à une distance par rapport aux limites séparatives égale à leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois les constructions\* qui respectent les dispositions de l'article Ud10.3 (hauteur limitée) peuvent s'implanter sur les limites séparatives.



## **B - Implantation par rapport aux limites de fond de propriété\* :**

Les constructions\* doivent s'implanter à une distance des limites de fond de propriété\* égale à leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation sur les limites séparatives de fond de propriété\* ou sur la limite de retrait\* dans le cas de l'existence d'une servitude, est possible sous réserve de respecter les dispositions de l'article Ud 10.3 (hauteur limitée).

### **ARTICLE Ud 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

En aucun cas la distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

L'implantation devra favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel des bâtiments d'une part et d'autre part prendre en compte le principe de réduction des dépenses énergétiques.

Pour les constructions\* et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif il n'est pas fixé de règles.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- dans le cas où l'extension de constructions\* existantes implantées différemment des règles définies ci-dessus. Elle peut être réalisée dans le prolongement du bâti existant,
- pour les piscines non couvertes et les dépendances\* dont la hauteur est inférieure à 3 mètres et d'une surface inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **ARTICLE Ud 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions\* n'est pas limitée.

Pour le secteur Udlo, voir l'article Ud2.

### **ARTICLE Ud 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS\***

1. Sur une profondeur de 15 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie ou du retrait\* qui s'y substitue, la hauteur est déterminée par rapport au niveau du trottoir à l'alignement ou à défaut par rapport au sommet de la chaussée. Au-delà de 15 mètres, la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel\* sous l'emprise de la construction\*. La longueur cumulée des lucarnes en comble ne doit pas dépasser 50% du pan de toit concerné.

2. Les constructions\* peuvent atteindre la hauteur maximale mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage pour les constructions\* couvertes par une toiture à forte pente égale ou supérieure à 40° ,
- au sommet du bâtiment pour les constructions\* comportant un autre type de toiture,

et fixée comme suit :

SECTEUR	FAITAGE	SOMMET
Uda	30 m	24 m
Udb	18 m	18 m
Udc	8 m	10 m
Udd	18 m	18 m
Udh	30 m	30 m
Udk	14 m	14 m
Udlo	8 m	10 m

### 3. Cas particuliers

- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure de voie, la distance L comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé (ou de la limite du retrait\* qui s'y substitue) doit être au moins égale à sa hauteur H mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère ( $L \geq H$ ).

A l'angle de plusieurs voies d'inégales largeurs, sur une longueur n'excédant pas 20 m à partir de l'intersection des alignements, les constructions\* peuvent avoir la hauteur admise par rapport à la voie la plus large.

Toutefois en secteur Uda, cette règle ne s'applique pas sauf en limite des secteurs Ua et Ub.

- Les constructions\* existantes excédant les hauteurs autorisées en vertu de l'article Ud10.2 peuvent être surélevées de 5 mètres pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture.

- La hauteur maximale des constructions\* jouxtant les limites de fond de propriété\* conformément à l'article Ud7.A et B ne peut excéder un niveau de construction\* au-dessus du terrain naturel\*. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour atteindre celle du mur riverain existant, mais uniquement sur la longueur de ce mur.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques (pylônes...).


- En secteur Udlo, la hauteur maximale des constructions\* est fixée à 10 mètres. Toutefois, un dépassement de la hauteur autorisée n'excédant pas 5 mètres peut être admis pour des raisons fonctionnelles dûment justifiées.

- En Udlo3, la hauteur des constructions\* autres qu'habitation est portée à 25 mètres.

#### ARTICLE Ud 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions\* doivent être intégrées à leur environnement.

En application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur



ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

En particulier, les constructions\* doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains. Les bâtiments d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisés.

Les immeubles situés sur les axes structurants de la commune devront permettre d'accueillir des activités en rez-de-chaussée et prévoir une hauteur sous plafond d'un minimum de 3,5 mètres de hauteur.

## 1. Toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction\* et être en harmonie avec celles des bâtiments voisins. Elles font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent être le strict résultat de l'application des règles d'implantation et de hauteur.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

## 2. Façades

### Ravalement

La couleur des façades\* doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée,
- les études chromatiques réalisées dans le cadre des campagnes de ravalement lorsqu'il en existe sur le secteur où s'implante la construction\*,
- l'environnement direct de l'immeuble,
- la surface des façades\* et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions\* existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements,...),
- de mettre en oeuvre les enduits adaptés à la construction\* d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

### L'isolation thermique par l'extérieur

L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sous réserve de la préservation du caractère architectural de l'édifice concerné. Les recommandations font l'objet de fiches prescriptives annexées au présent règlement (Annexe J) dont il convient de tenir compte.



### 3. Vitrines commerciales :

- Les rideaux métalliques des devantures commerciales doivent privilégier la transparence par l'utilisation de modèle à maille.
- Les vitrines doivent être situées en retrait\* du nu du mur de la façade\* et éviter un débordement par un coffrage de la façade\* ou l'installation de coffrets abritant les rideaux métalliques.
- Les jambages des entrées d'immeuble d'habitation doivent être dégagés de tout traitement commercial.

### 4. Clôtures :

- a) Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public doivent prolonger l'architecture et assurer une continuité avec les clôtures avoisinantes.
- b) Les clôtures édifiées en arrière des constructions sur les limites séparatives peuvent atteindre une hauteur maximale de 2 mètres prise à partir du terrain naturel\* du terrain d'assiette.
- c) Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues.

Se référer à l'annexe K du présent règlement.

### 5. Paraboles :

Il est recommandé d'intégrer les antennes paraboliques à la construction\* (y compris pour leur couleur) de façon à ne pas faire saillie sur les façades\* ou pignons.

### 6. Ensembles particuliers

- Une zone de protection du patrimoine architectural de la reconstruction (ZPPAR) englobe les îlots homogènes des années «50». Ceux-ci font l'objet de fiches de recommandations (annexe G du présent document) dont il convient de tenir compte afin de préserver leur caractère architectural.

- Quartier de Kerfichant

Couvertures du corps principal : pente imposée de 40° à 45° par rapport à l'horizontale, pour l'habitat individuel diffus et groupé, de couleur ardoise.

### ARTICLE Ud 12 : STATIONNEMENT


Se reporter à l'article 18 des dispositions générales.

### ARTICLE Ud 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.





Les espaces non bâtis doivent être végétalisés. Se référer à l’Orientation d’Aménagement et de Programmation N° 1 « la nature en ville » du présent PLU.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement, à l’exception des aires couvertes en sous-sol. Ces plantations sont réalisées dans une bande végétale de 1 m minimum de large.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l’opération lorsqu’il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d’autres opérations similaires.

#### **ARTICLE Ud 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d’occupation du sol (COS) est fixé à 2,25 excepté :

- En Udb (Kerforn), la surface de plancher autorisée est fixée à 12 000 m<sup>2</sup>.
- En Udk, le COS est fixé à 1,2,
- En Udc, Udd et Udlo, il n’est pas fixé de COS, les possibilités d’occupation du sol résultent de l’application des règles fixées aux articles 3 à 13 du présent chapitre,
- En Udlo4, la surface de plancher autorisée est de 1000 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE Ud 15 : LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

#### **ARTICLE Ud 16 : LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS**

Les infrastructures et réseaux de télécommunications doivent être réalisés en souterrain sur le terrain d’assiette du projet.

# Table des matières

## Partie 1 : Présentation et analyse de la zone urbaine dans son quartier

<b>1. La ville de Lorient</b>	<b>9</b>
a) Présentation générale	9
b) Histoire et identité de la ville	11
c) Une population urbaine et ouvrière	13
d) L'utilisation prédominante de la voiture personnelle	14
e) Le Pays de Lorient renoue avec la croissance démographique	16
f) Un besoin de nouveaux logements, notamment en accession	18
g) Lorient, deuxième ville la plus dense de Bretagne	20
h) Une population vieillissante	20
<b>2. Le site de l'hôpital dans son environnement</b>	<b>21</b>
a) Un hôpital centenaire	21
b) Une réhabilitation non envisageable	23
c) La <u>déconstruction</u> du site	25
d) Une zone urbaine exceptionnelle	26
e) L'hôpital dans son quartier	28
f) D'autres secteurs à enjeux	32
g) Des besoins nouveaux émergents	34
<b>3. Atouts, contraintes et enjeux du projet</b>	<b>34</b>

## Partie 2 : Le programme et le parti d'aménagement

<b>1. Présentation du projet</b>	<b>37</b>
<b>2. Mixité de la population, diversité de l'habitat</b>	<b>38</b>
a) L'habitat individuel pour les ménages	39
b) Une offre d'habitat intermédiaire	41
c) Des logements collectifs	43
d) Favoriser l'accession à la propriété	44
e) Des logements adaptés aux personnes âgées	44
f) Une offre pour les étudiants	44
<b>3. Un cadre de vie agréable</b>	<b>45</b>
a) Un espace vert important et convivial	45

b) Un site ensoleillé	46
c) Des aires de jeux	47
d) Un local associatif	48
<b>4. Une circulation douce</b>	<b>48</b>
e) Renforcer les lignes de transports collectifs	48
f) Un quartier favorisant les transports doux	49
g) Voies douces	50
<b>5. Des logements durables</b>	<b>51</b>
a) Isolation et ventilation des bâtiments	51
b) Chauffage et panneaux solaires thermiques	52
c) Récupération de l'eau de pluie	52
<b>6. Lorient et ses besoins futurs</b>	<b>53</b>

### **Partie 3 : Le projet d'aménagement**

<b>1. Plan masse</b>	<b>56</b>
<b>2. Réseau <del>v</del>iaire</b>	<b>57</b>
<b>3. Ilot A</b>	<b>58</b>
<b>4. Ilot B</b>	<b>59</b>
<b>5. Ilot C</b>	<b>60</b>
<b>6. Ilot D</b>	<b>61</b>
<b>7. Vues d'ensemble</b>	<b>62</b>

### **Conclusion et tableau synthèse du projet**

**BEVEN Alexis**

**Stage de découverte**

**DA3 - 2014**

## **Reconversion d'un site hospitalier centenaire de 7,5 hectares**

*Faire du site Bodélio un nouveau quartier d'habitat au cœur de Lorient*

**Résumé :** Le projet s'intéresse à la reconversion d'une zone urbaine (hôpital) de 7,5 hectares dans la ville de Lorient (56), commune où une baisse de la démographie se fait ressentir depuis plusieurs années, alors que que les communes limitrophes et la Bretagne sud en général connaissent un dynamisme démographique positif.

Le projet porte sur la production de nouveaux logements, diversifiés, ils vont permettre à la ville de Lorient d'attirer de nouveaux ménages, afin de profiter du dynamisme démographique que connaît la Bretagne sud. Les logements se verront abordables pour les jeunes ménages et les nouvelles familles avec enfants. La mixité de cet îlot sera un atout et toutes sortes de personnes pourront y vivre. La diversification des formes de l'habitat permettra de favoriser la mixité urbaine et sociale, le site se veut également être un atout pour les riverains aux alentours.

Toutes les nouvelles constructions seront respectueuses de l'environnement en offrant le meilleur rendement énergétique possible. Pour faire vivre le quartier et offrir un cadre de vie agréable à ses habitants, le projet sera constitué d'un espace public. C'est une optique de quartier durable qui sera valorisée, en intégrant toutes les dimensions d'un vrai quartier avec des espaces de respiration (espace vert, aires de jeux) et de convivialité.