Rapport de stage de groupe

4ème année

Requalification de parcs d'activités

addrn, agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire

109 Centre République, 44600 Saint-Nazaire

Tuteur entreprise :
Raphaël Prost
Chargé d'étude

Tuteur académique :
Divya Leducq

Camille Hémery
Jade Ligneron
Briac Monneraye
Baptiste Talon
UIT

“ du parc d'activités au quartier d'entreprises ”

Sommaire

Sommaire 5
Table des figures 6
Introduction 7
Présentation de l'agence 9
Méthodologie 10
I. Etape 0 : État des lieux préliminaire et définition de la méthodologie d'action 10
II. Etape 1 : Réalisation du diagnostic 11
III. Etape 2 : L'enquête auprès des entreprises 12
1. La conception 12
2. La diffusion 13
3. Les entretiens 14
4. L'exploitation des données 14
IV. Etape 3 : Synthèse des enjeux 14
V. Etape 4 : Pistes d'action en vue de la requalification du parc d'activités 15
Résultats 16
I. Diagnostic multithématique 16
1. Economie 16
2. Foncier 18
3. Mobilités 21
4. Environnement 25
5. Perception urbaine 28
II. Enjeux 30
III. Objectifs 32
IV. Pistes d'action 32
Conclusion 35
Bibliographie 36
Annexes 37

Table des figures

Figure 1: Evolution de l'emprise au sol du parc de Beslon (1955-2017) 7
Figure 2: Parc de Beslon dans son environnement 8
Figure 3: Territoires d'intervention de l'addrn 9
Figure 4: Calendrier prévisionnel 10
Figure 5: Répartition des points de comptage 12
Figure 6: Parcs d'activités à proximité de Beslon 16
Figure 7: Frontière entre le lotissement et le parc situé Avenue des Noëlles 18
Figure 8: Maison au cœur du parc situé Avenue des Noëlles 18
Figure 9: Bâti mal identifié situé Allée des Petits Brivins 18
Figure 10: Friche située Allée du Parc de Mesemena 19
Figure 11: Friche située Avenue des Noëlles 19
Figure 12: Carte de l'état des lieux du parc 19
Figure 13: Carte présentant l'accessibilité au parc 21
Figure 14: Graphique présentant le nombre moyen de véhicules aux différents points de comptage 22
Figure 15: Exemple de signalétique propre à l'entreprise 23
Figure 16: Signalétique au sein du parc 23
Figure 17:Stationnement sur les trottoirs – Allée des Petits Brivins 23
Figure 18: Carte de synthèse du diagnostic mobilités 24
Figure 19: Des espaces verts qui manquent d'entretien 25
Figure 20: Bassin de rétention à l'est du parc 26
Figure 21: Cours d'eau qui bordent l'est du parc 26
Figure 22: Compteur électrique endommagé 26
Figure 23: Gazoduc – Avenue de la Lieutenante 26
Figure 24: Carte de synthèse du diagnostic environnement 27
Figure 25: Disparités qualitatives du bâti 28
Figure 26: Stockage extérieur 28
Figure 27: Schéma des 5 enjeux majeurs 30
Figure 28: Hiérarchisation des pistes d'action 34

Introduction

Dans le cadre de notre quatrième année d'étude au sein du Département Aménagement et Environnement (DAE) de l'école d'ingénieurs Polytech Tours, nous avons réalisé un stage collectif de 12 semaines : du 16 avril au 6 juillet 2018. Ce stage, supervisé par notre tuteur d'entreprise Raphaël Prost (Chargé d'étude) et Claude Maillère (Directeur du développement et de l'innovation), s'est déroulé au sein de l'agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire (addrn). En parallèle, nous étions encadrés par notre tutrice académique à Polytech Tours, Dyvia Leducq.

La mission relative à notre stage portait sur l'optimisation spatiale et fonctionnelle de parcs d'activités. Celle-ci répond à la commande de la communauté d'agglomération de Cap Atlantique qui est composée de 15 communes et qui s'étend sur les départements de la Loire-Atlantique et du Morbihan. Depuis 2015, suite à loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République) qui vise à renforcer les compétences des EPCI, Cap Atlantique a récupéré la gestion des parcs d'activités (17 au total) et a engagé une démarche de requalification concernant l'ensemble des parcs d'activités de son territoire. C'est dans ce contexte que l'agence d'urbanisme de la Région de Saint-Nazaire a été sollicitée par Cap Atlantique pour contribuer à engager un processus de requalification de deux de ses parcs d'activités. Les deux sites concernés étant celui de Beslon, à La Baule-Escoublac et celui du Poull'go à Batz-sur-Mer et au Pouliguen.

Les attentes associées à chaque parc étant différentes, l'approche n'a pas été la même selon le site d'étude.

En raison d'un contexte politique compliqué sur le parc d'activités du Poull'go, le travail s'est restreint à un diagnostic spatial de certains éléments. Il n'a également pas été désigné comme une mission prioritaire par les élus de Cap Atlantique lors du comité de pilotage du début de stage. En accord avec nos tuteurs et les élus, notre travail s'est donc essentiellement porté sur le cas du parc d'activités de Beslon. C'est pourquoi, nous développeront uniquement cette partie dans ce rapport.

Sur le parc d'activités de Beslon, l'objectif était de réaliser un diagnostic spatial et fonctionnel du site sur lequel s'organisait en parallèle une consultation auprès des entreprises. De cette analyse croisée a pu découler une réflexion sur des propositions de pistes d'action en vue de la requalification du parc.

Figure 1: Evolution de l'emprise au sol du parc de Beslon (1955-2017)

Le parc d'activités de Beslon est un site rétro littoral situé sur la commune de La Baule-Escoublac. Commune de Loire-Atlantique, La Baule est une station balnéaire de la Côte d'Amour et accueille de nombreux touristes chaque année. Le tourisme représente l'essentiel de l'activité économique de La Baule car il profite en effet d'un environnement riche et protégé ainsi que d'un patrimoine urbain de qualité. Le quartier de Beslon, localisé au nord du centre-ville de La Baule, est à l'origine un petit quartier constitué essentiellement d'agriculteurs (cf figure 1).

La fonction productive du quartier a perduré au fil des décennies suite à la délocalisation des entreprises du centre-ville vers le site en raison des nuisances provoquées et du manque de foncier disponible. Devenu multifonctionnel, le parc d'activités compte aujourd'hui plus de 90 entreprises et profite d'un positionnement géographique attractif. En effet, il profite d'un accès privilégié à la route départementale 213 ou « Route Bleue », desservant les villes littorales de Guérande à Saint-Nazaire ainsi que d'un accès au centre-ville de La Baule facilité par la route départementale 192 qui jouxte le parc (cf figure 2).

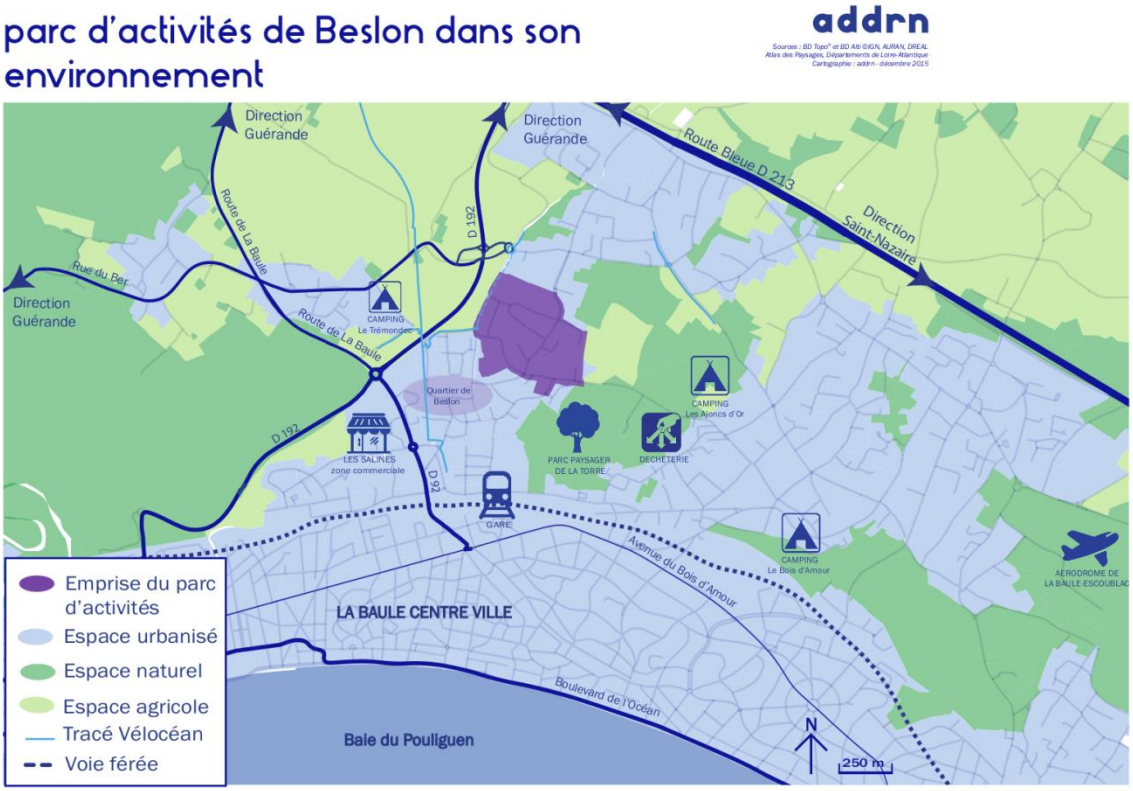


Figure 2: Parc de Beslon dans son environnement

Le stage s'est articulé en quatre phases afin de réaliser l'optimisation spatiale et fonctionnelle du parc d'activités de Beslon en vue de sa requalification. La première phase consistait en l'élaboration du diagnostic spatial et fonctionnel du parc d'activités tout en prenant en compte les caractéristiques de son environnement. La seconde phase avait pour objectif d'identifier les attentes des acteurs du territoire, à l'aide de diverses consultations pour compléter et alimenter la première phase d'analyse de terrain. Cette partie a également permis de prendre davantage en compte le critère de développement du parc d'activités de Beslon. La troisième phase mettait en évidence les enjeux urbains et économiques du parc. Enfin, la dernière phase de ce stage reposait sur le partage et la discussion de propositions de pistes d'action pour une requalification progressive du parc d'activités.

L'ensemble des résultats présentés dans ce rapport rendent compte d'une analyse croisée entre le diagnostic du parc ainsi que les diverses consultations auprès des acteurs du territoire.

Présentation de l'agence

L'agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire (addrn), dirigé par Samuel Soriano, est une association, régie par le code de l'urbanisme, qui déploie ses compétences dans trois principaux domaines d'activités : l'analyse territoriale, l'ingénierie de projets, la réalisation et la mise en œuvre de documents d'urbanisme et d'aménagement. Chaque année, trois instances fixent les orientations stratégiques, le cadre d'action ainsi que le budget de l'association : le bureau, l'assemblée générale et le conseil d'administration.

Par ailleurs, treize membres administrent l'agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire parmi lesquels on retrouve : les communautés d'agglomérations de la région nazairienne et de la presqu'île de Guérande, le département de Loire-Atlantique, la région Pays de la Loire, etc.

Enfin, les études et missions conduites par l'agence sont assurées par une équipe pluridisciplinaire de plus d'une vingtaine de collaborateurs travaillant aux plus près des acteurs du développement territorial. Les territoires d'intervention de l'agence sont représentés sur la carte ci-dessous :

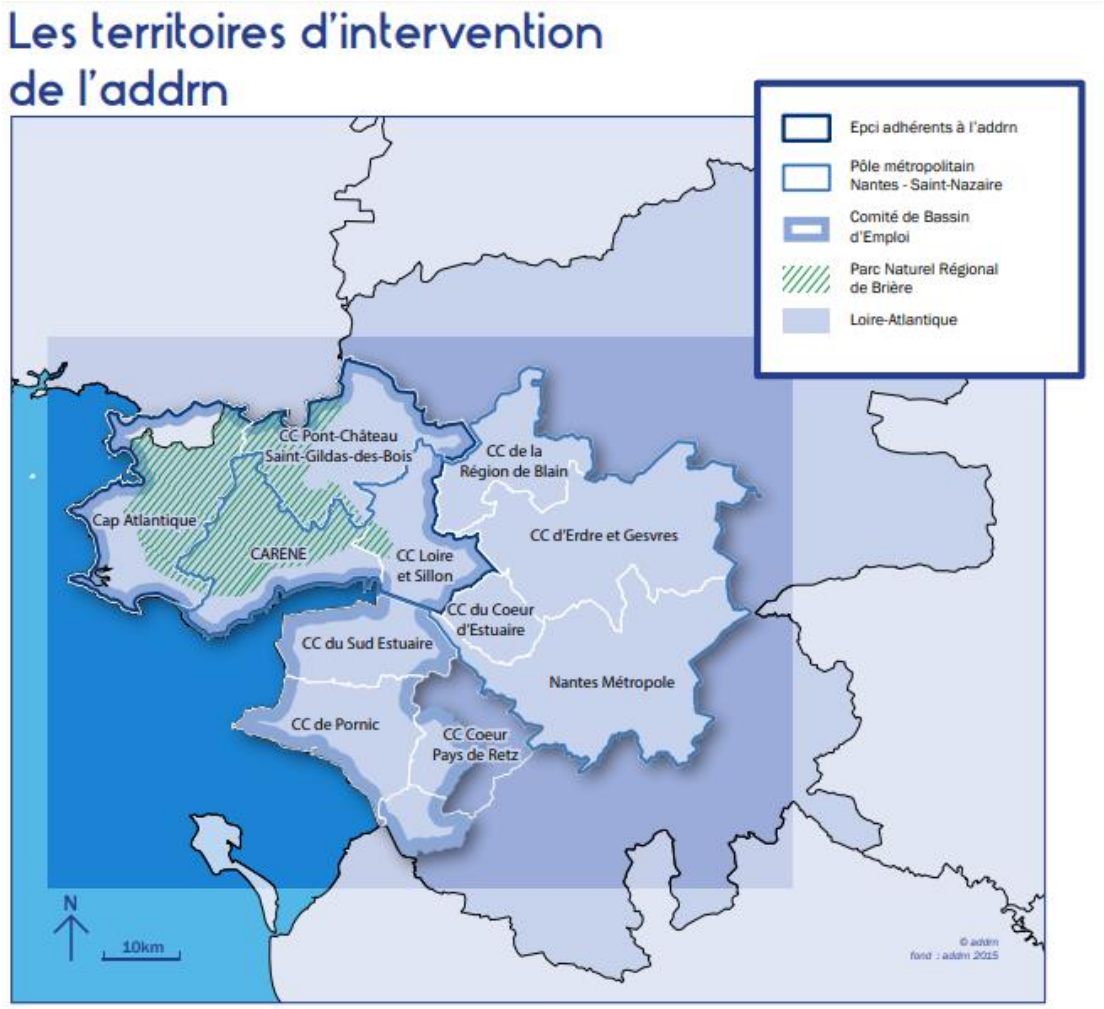


Figure 3: Territoires d'intervention de l'addrn

D'après *http://www.addrn.fr/*

Méthodologie

I. Etape 0 : État des lieux préliminaire et définition de la méthodologie d'action

La première étape de notre stage consistait à décider de la méthodologie d'action qui serait appliquée tout au long de notre temps de travail à l'addrn.

Pour cela, 3 réunions de cadrage ont été organisées afin de rencontrer l'ensemble des acteurs techniques et administratifs en lien avec notre sujet d'étude :

- Réunion de lancement avec Guillaume Serrazin (Manager des parcs d'activités) et Didier Elie (Chef de projet à la direction du développement économique) de Cap Atlantique le 17 avril
- Réunion avec Joël MARCHAND (élu communautaire en charge des parcs d'activités) à Cap Atlantique le 18 avril
- Réunion avec Soraya PÉNOT (conseillère municipale en charge du développement économique et des transports) et Claudine Samson (Maire-adjointe en charge de l'urbanisme et des travaux) à la mairie de La Baule le 20 avril

A partir de ces 3 réunions et de plusieurs déplacements sur le lieu d'étude, la méthodologie d'action a été établie. Ces dernières se décompose en 4 étapes comme le montre le calendrier prévisionnel (cf figure 3). Le calendrier a été approuvé par le comité de pilotage du projet du 25 avril composé des services techniques et des 3 élus rencontrés lors des réunions.

Durant la suite du stage, 2 comités techniques ont été réalisés le 29 mai et le 20 juin avec les services de Cap Atlantique afin de faire un point sur l'avancé de l'étude.

Enfin, le comité de pilotage de restitution s'est tenu le 3 juillet et était consacré à la présentation du rendu final et à la remise des livrables.

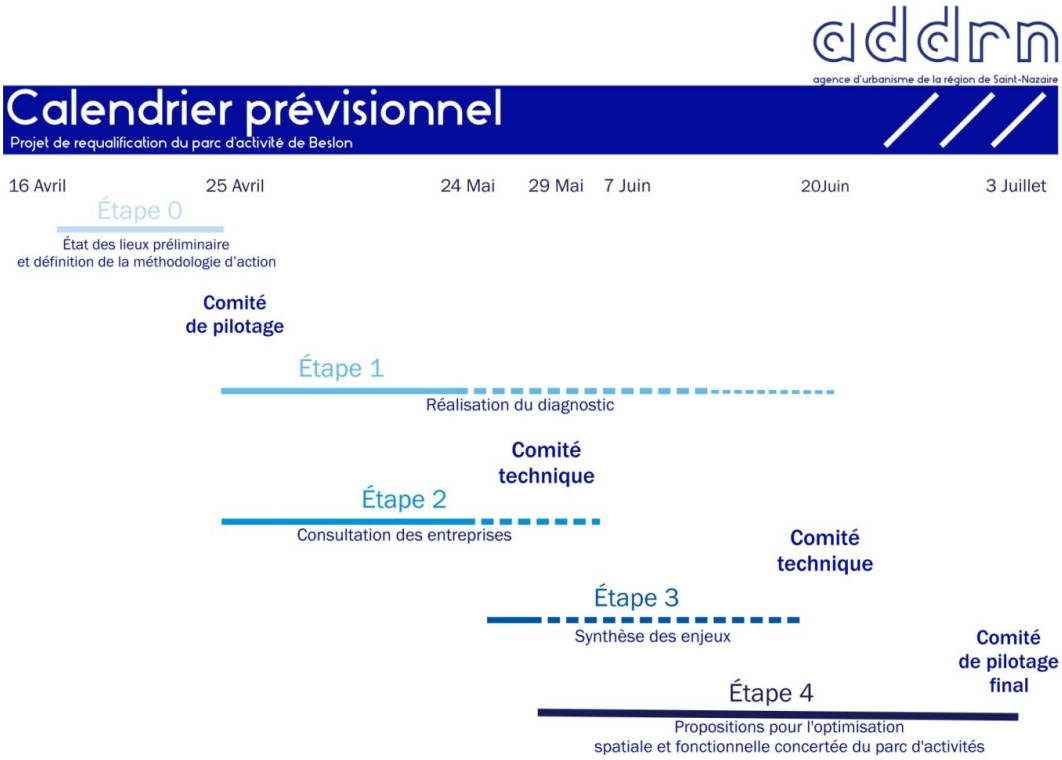


Figure 4: Calendrier prévisionnel

II. Etape 1 : Réalisation du diagnostic

Le choix a été de réaliser le diagnostic selon 5 grandes thématiques qui sont ressorties à la suite de l'état des lieux préliminaire de l'étape 0.

Tableau 1: Présentation des objectifs, de la méthode et des rendus pour chaque thématique

Thème	Objectifs	Méthode	Rendu
FONCIER	Identifier les terres occupées et libres, les propriétaires, l'emprise au sol (bâti, voirie…) et la densité Différencier le foncier résidentiel et économique	Analyse des données de CAP Atlantique et observations de terrain	Fiche de synthèse (diagnostic, photographies, atouts, faiblesses opportunités, menaces, cartographie, enjeux, objectifs)
ECONOMIE	Définir le nombre d'entreprises, le nombre de salariés, la densité économique (nombre emplois/ha), les grands secteurs d'activités. Identifier les partenariats (intra et inter zone)	Analyse des données de CAP Atlantique, SIREN, et observations de terrain	Fiche de synthèse (atouts, faiblesses opportunités, menaces, enjeux, objectifs)
ENVIRONNEMENT	Identifier les risques et les disfonctionnement environnementaux Localiser les zones d'intérêts environnemental (espaces verts, gestion de l'eau…) Comprendre la gestion des déchets	Analyse des données de CAP Atlantique et observations de terrain	Fiche de synthèse (diagnostic, photographies, atouts, faiblesses opportunités, menaces, cartographie, enjeux, objectifs)
MOBILITES	Localiser et identifier les accès extérieurs à la zone : points d'accès, visibilité, signalétique, offre de transport en commun, mobilités douces (piétons, cyclistes) Identifier la circulation interne à la zone : état de la voirie, axe structurant, flux, signalétique, mobilités douces (piétons, cyclistes), zones d'insécurité	Analyse des données de CAP Atlantique et observations de terrain	Fiche de synthèse (diagnostic, photographies, atouts, faiblesses opportunités, menaces, cartographie, enjeux, objectifs)
PERCEPTION URBAINE	Définir l'ambiance générale de la zone Définir les limites entre espace public/privé (voirie/bordures) Identifier les espaces urbains voisins	Observations de terrain	Fiche de synthèse (diagnostic, photographies, atouts, faiblesses opportunités, menaces, enjeux, objectifs)

Comme indiqué dans le tableau 1, le diagnostic s'appuyait sur les données cartographiques mises à disposition par Cap Atlantique, mais aussi sur les observations de terrain. Pour compléter les analyses de terrain, un comptage routier a été réalisé pour la thématique mobilités afin de connaître les axes qui étaient les plus utilisés pour accéder au site. Pour cela, 4 points de comptage ont été répartis de façon stratégique : ils symbolisent les différentes entrées du parc comme indiqué sur la carte ci-dessous (cf figure 4).

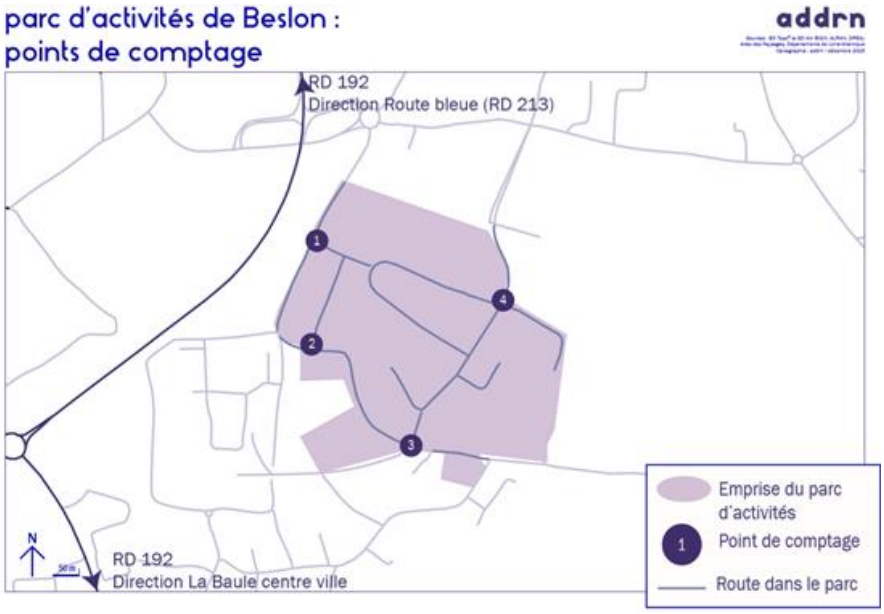


Figure 5: Répartition des points de comptage

Ces comptages duraient 1 heure et ont été réalisés durant les périodes de forte affluence :

- Le mardi 15 mai de 17h à 18h
- Le mercredi 16 mai de 7h30 à 8h30
- Le vendredi 18 mai de 11h30 à 12h30

Enfin, afin de spécifier davantage les utilisateurs du parc d'activités, les comptages différenciaient les voitures, les utilitaires (prenant aussi en compte les voitures avec les insignes d'une entreprise), les poids lourds, les piétons et les vélos.

Les résultats de ce comptage sont exploités dans la partie *Résultats* de ce rapport.

III. Etape 2 : L'enquête auprès des entreprises

1. La conception

Le questionnaire (cf annexes) a été élaboré en coopération avec Guillaume Serrazin (Cap Atlantique) et a été validé durant le Comité de Pilotage du 25 avril 2018.

Il compte 23 questions et se décompose en 6 chapitres placés dans l'ordre suivant :

- Une première section de présentation qui explique les motivations de l'envoi du questionnaire ainsi que le fonctionnement de l'enquête
- « Votre perception du parc d'activités » : Cette section vise à recueillir l'image qu'ont les entreprises du parc d'activités

- « L'occupation de votre parcelle » : Cette section aspire à cibler les entreprises ayant des parcelles partiellement utilisées dans le but de potentiellement optimiser cet espace (expansion de l'entreprise, implantation de nouvelles entreprises…)
- « Vous et le futur parc d'activités de Beslon » : Cette section a pour but de recenser les éventuels besoins des entreprises en vue de la requalification du parc d'activités
- « Fiche d'identité de votre entreprise » : Cette section vise à recueillir les informations sur les entreprises participantes pour prendre connaissance de leur profil d'une part et, d'une autre part, pour éventuellement les recontacter
- La dernière section comprend les remerciements, les contacts du service économique de Cap Atlantique. Un espace de réponse libre était réservé aux entreprises souhaitant compléter leur réponse au questionnaire de façon plus approfondie

Ce questionnaire a été réalisé grâce à la création de questionnaire en ligne *Google Form* afin de pouvoir le diffuser par e-mail. Aucune des 23 questions n'étaient obligatoires (les entreprises avaient le choix de répondre ou non à chaque question), pour permettre un maximum de retours du questionnaire. En effet, certaines entreprises n'ont pas répondu à toutes les questions : la section « fiche d'identité de votre entreprise » était la plus concernée. Cela s'explique surement par le souhait des entreprises de conserver leur anonymat.

2. La diffusion

Comme évoqué précédemment, la diffusion du questionnaire a été réalisée par e-mail. La liste de diffusion du mail a été créée à partir d'un fichier fourni par G.Serrazin. Elle recensait les contacts d'une majorité des entreprises présentes sur le parc d'activités et des contacts trouvés sur internet. Cependant, il a été impossible de contacter l'ensemble des entreprises pour les raisons suivantes :

- Les adresses e-mail de certaines entreprises n'étaient pas indiquées dans le fichier de contact qui nous a été transmis
- Certaines adresses e-mail dans le fichier de contact étaient erronées
- Les entreprises non recensées dans le fichier de contact n'avaient pas renseigné leurs adresses e-mail sur internet

La **première diffusion** a donc été réalisée le mardi 15 mai 2018 auprès de 66 entreprises (liste en annexe) par l'envoi d'un mail contenant la présentation du questionnaire (identique à la première section) ainsi que le lien URL permettant d'accéder au *Google Form*.

Suite à un faible nombre de réponses obtenues (seulement 2 réponses) après la première diffusion, une **relance** a été effectuée le lundi 21 mai 2018 par mail reprenant les éléments de la première diffusion aux 64 entreprises n'ayant pas répondu au questionnaire.

Enfin, nous avons **contacté par téléphone** (liste en annexe), les entreprises dont nous ne détenions pas les adresses e-mail ou celles dont nous doutions de leur exactitude (les adresses e-mail comprenant contact@ ne sont pas forcément utilisées par les entreprises). 33 entreprises dont nous disposions de leur numéro ont donc été ciblées et contactées par téléphone. Les appels ont eu lieu entre le vendredi 18 mai et le vendredi 25 mai 2018. Cependant, certaines n'ont put être contactées malgré 2 appels (mauvais numéro ?). Sur les entreprises ayant répondu, certaines n'ont pas donné suite au contact téléphonique pour 2 principales raisons :

- L'entreprise n'était pas intéressée par l'enquête
- L'entreprise ne pouvait pas répondre à l'enquête puisqu'elle n'était qu'une antenne d'une grande entreprise

Pour les entreprises qui ont donné suite au contact téléphonique, un nouveau e-mail leurs a été envoyé à la bonne adresse e-mail. Au final, le questionnaire a été diffusé à 75 entreprises sur les 95 présentes sur le parc d'activités de Beslon. Suite à la diffusion, 20 réponses au questionnaire ont été obtenues soit un **taux de retour de 26,6%.**

3. Les entretiens

Les réponses au questionnaire ont donc permis de recueillir des données quantitatives. Une série d'entretiens a été menée afin d'obtenir des données plus qualitatives pour compléter notre diagnostic. Pour cela 4 entretiens ont été réalisés avec des chefs d'entreprise du parc d'activités le jeudi 31 mai :

- Sébastien COTTO : Chef d'entreprise de SEBAUTO (garage Citroën) installé depuis 5 à 10 ans sur le parc d'activités et qui compte 3 à 5 employés. Il est également président de LBE (*La Baule Entreprises*), l'association d'entreprises présente sur le parc
- Alexis GOUDON : Chef d'entreprise d'Alexis véhicule, installé depuis 1 à 5 ans sur le parc d'activités et qui compte 3 à 5 employés.
- Lionel IMBERT : Chef d'entreprise de X voiles, installé depuis plus de 10 ans sur le parc d'activités et qui compte 6 à 9 employés. Il était auparavant président de LBE, désormais vice-président.
- Eric GERARD : Chef d'entreprise de Ferronnerie Gérard, installé depuis plus de 10 ans sur le parc d'activités et qui ne compte pas d'employé.

Ces 4 chefs d'entreprise ont été sélectionné pour un entretien selon leur profil (temps d'installation sur le parc, nombre d'employés, remarque spécifique lors du questionnaire, rôle dans la vie du parc d'activités). Durant les rencontres avec ces 4 chefs d'entreprise, les échanges se sont notamment basés sur les réponses au questionnaire qu'ils avaient préalablement remplies afin d'approfondir chacune de leur réponses.

4. L'exploitation des données

Comme indiqué aux entreprises répondant au questionnaire dans la section de présentation, le questionnaire est anonyme. Les renseignements recueillis concernant les entreprises (nom, nom du chef d'entreprise, adresses, adresses e-mail) étaient seulement conservées pour les recontacter. L'exploitation des données s'est donc établie de manière groupée et prenait en compte toutes les réponses.

Les résultats de l'enquête et des entretiens ont été exploités et retranscris dans la partie *résultats* du rapport et sont à retrouver en intégralité en annexe.

IV. Etape 3 : Synthèse des enjeux

L'enquête auprès des chefs d'entreprise et le diagnostic étant menés séparément dans les étapes précédentes, ces derniers ont fait l'objet d'une analyse croisée. Les réponses des entreprises ont été combinées avec l'ensemble des analyses de terrain permettant de faire ressortir les enjeux pour chaque thématique.

Les enjeux de chaque thématique ont ensuite été associés entre eux afin de retenir 5 enjeux majeurs où ces derniers répondaient à une ou plusieurs thématiques. Enfin, plusieurs objectifs ont été définis pour tenter de répondre aux enjeux identifiés.

V. Etape 4 : Pistes d'action en vue de la requalification du parc d'activités

Afin d'engager une réflexion approfondie quant à la requalification du site, des propositions de pistes d'action ont fait suite aux objectifs définis dans l'étape précédente. Ces propositions ont ensuite été transmises au service du développement économique de Cap Atlantique. Cependant, seules 8 pistes d'action ont été retenues. Cela s'explique par un temps de parole restreint lors du comité de pilotage de restitution mais également du fait que ces pistes d'action sont celles correspondant le plus à l'analyse combinée des résultats d'enquête auprès des chefs d'entreprise et de l'analyse de terrain

Résultats

Comme énoncé précédemment, la première partie du travail consistait en l'élaboration d'un diagnostic multithématique.

I. Diagnostic multithématique

1. Economie

Le diagnostic portant sur la thématique économie se basait sur la réalisation d'un état des lieux du parc d'activités de Beslon : son positionnement au sein du territoire de la communauté d'agglomération de Cap Atlantique complété par ses caractéristiques particulières.

Situation du parc

Le parc d'activités de Beslon est qualifié comme étant **un parc de proximité**. Ce dernier a pour vocation d'accueillir des activités artisanales principalement liées à l'économie résidentielle. Par ailleurs, Beslon est considéré comme étant **le 3ème parc en surface** de Cap Atlantique (18ha) et le **2ème parc en nombre d'emplois** : 600 environ soit près de 14% des emplois présents sur l'ensemble des parcs de Cap Atlantique. Cependant, on retrouve plusieurs autres parcs d'activités à proximité de Beslon (cf figure 5) :

3 parcs d'activités d'équilibre regroupant des activités mixtes :

- Poull'go (Le Pouliguen / Batz sur mer)
- Villejames (Guérande)
- Brais (Saint-Nazaire)

Et 1 quartier d'activités économiques accueillant exclusivement des activités commerciales ou de services :

- Les Salines (Guérande / La Baule-Escoublac)

Figure 6: Parcs d'activités à proximité de Beslon

Activité économique du parc

Le parc d'activités de Beslon peut être considéré comme « **attractif »** économiquement parlant. En effet, plus de 70% des entreprises ayant répondu au questionnaire qualifient le parc comme étant « dynamique » en termes de santé économique. Cet aspect se vérifie par l'accueil de nouvelles entreprises sur le site, où 25% des activités économiques implantées sur le parc sont âgées de moins de 5 ans. En outre, de par sa proximité avec la commune de Guérande et avec la RD 213 (ou Route Bleue) ; desservant les stations balnéaires de Saint-Brevin, Pornichet et Pornic ainsi que la ville de Saint-Nazaire ; Beslon dispose d'une **attractivité géographique** (rayonnement intercommunal). Enfin, l'une des caractéristiques du parc est qu'il soit constitué par plus de 84% de TPE (Très Petite Entreprise : moins de 10 salariés).

Le parc peut être également qualifié de **« dense »** économiquement parlant. En effet, la densité d'emplois est de 30 à l'hectare alors qu'à l'échelle française le chiffre se situe plus souvent entre 20 et 25 emplois à l'hectare (selon l'Observatoire des parcs d'activités de Loire Atlantique, 2016). Par ailleurs, le parc est arrivé à maturation, c'est-à-dire qu'en dehors des quelques parcelles libres au cœur du site, Beslon ne dispose plus de foncier disponible pour se développer. Cela est un souci pour les entreprises souhaitant se développer. En effet, lors d'un entretien avec un chef d'entreprise de services installé depuis moins de 5 ans, ce dernier a déploré le manque d'espace : « Merci de prévoir un agrandissement de la zone, c'est un vrai frein économique de ne pouvoir agrandir son entreprise par manque de place »

Enfin, on récence la **présence d'une association d'entreprises** sur le parc : *La Baule Entreprises* qui regroupe 1/3 des entreprises du parc. L'existence de cette organisation facilite les relations entre les entreprises et Cap Atlantique et représente un levier facilement mobilisable pour la requalification comme l'illustre le questionnaire et les différents entretiens menés.

Synthèse du diagnostic « économie »

Atouts	Faiblesses
Bonne densité d'emplois à l'hectare Positionnement attractif Présence d'une association d'entreprises	Rare foncier disponible pour le développement des entreprises Organisation des fonctionnalités peu lisible Déficit de services aux entreprises
Opportunités	**Menaces**
Accueil de nouvelles entreprises Rayonnement du parc au-delà de Cap Atlantique Mobilisation de l'association d'entreprises pour faciliter la communication	Délocalisation des entreprises en développement dans d'autres parcs d'activités hors Cap Atlantique

2. Foncier

Le parc d'activités de Beslon s'est construit au fil des décennies. Autrefois un quartier essentiellement composé de terres agricoles, il s'est peu à peu densifié suite à la délocalisation des entreprises présente dans le centre-ville de La Baule. Par ailleurs, certains chefs d'entreprises ont décidé, à l'époque, de rapprocher leur logement personnel de leur activité professionnelle, c'est pourquoi on retrouve actuellement quelques **habitations au cœur du parc**. Le site a été en perpétuelle mutation et son organisation reste à l'heure actuelle peu lisible, ce dernier n'ayant pas fait l'objet d'un schéma d'organisation.

De plus, dû au manque d'opportunités foncières proches du littoral à La Baule, Beslon est devenu l'une des seules réserves de foncier disponible sur le territoire. Ainsi, aujourd'hui, le parc d'activités est caractérisé par une **forte pression urbaine** comme l'illustre la présence de **quartiers résidentiels en bordure** du parc.

Des parcelles essentiellement privées

La surface du parc d'activités de Beslon est de **18 hectares**. La majorité de la surface du site, plus de 93%, est constitué de parcelles privées alors que seulement 7% de l'emprise est publique, uniquement représentée par la voirie. Par ailleurs, il est important de noter la présence des ateliers municipaux en bordure du parc même si aujourd'hui la municipalité de La Baule étudie leur possible relocalisation.

Une mixité du bâti qui participe à la composition du quartier

Premièrement, l'environnement urbain du parc d'activités est essentiellement composé de lotissements. Ces derniers sont constitués de maisons d'architectes mais aussi de logements plus ordinaires. La mauvaise identification des frontières du site induit une **forte porosité** entre les fonctions résidentielles et économiques (cf figure 6) pouvant entrainer de possibles conflits d'usages entre les habitants et les activités économiques. En effet, suite aux entretiens, il y aurait eu des plaintes de résidents à l'encontre des nuisances provoquées par les poids-lourds.

Figure 7: Frontière entre le lotissement et le parc situé Avenue des Noëlles

Deuxièmement, le parc est marqué en son cœur par l'implantation de **8 habitations** (cf figure 7). Par ailleurs, la fonction de certains éléments bâtis est difficile à déterminer, la frontière entre entreprise et logement étant parfois mal matérialisée (cf figure 8).

Figure 8: Maison au cœur du parc situé Avenue des Noëlles

Figure 9: Bâti mal identifié situé Allée des Petits Brivins

Enfin, même si les opportunités foncières sont rares au cœur du parc d'activités, des dents creuses peuvent être identifiées. En effet, on recense la présence de **4 parcelles non bâties**, de **2 friches** (cf figures 9 et 10) mais aussi de **2 parcelles potentiellement mutables** et **4 parcelles partiellement utilisées** par les entreprises (cf figure 11 et tableau 2).

Figure 11: Friche située Avenue des Noëlles

Figure 10: Friche située Allée du Parc de Mesemena

Synthèse du diagnostic « foncier »

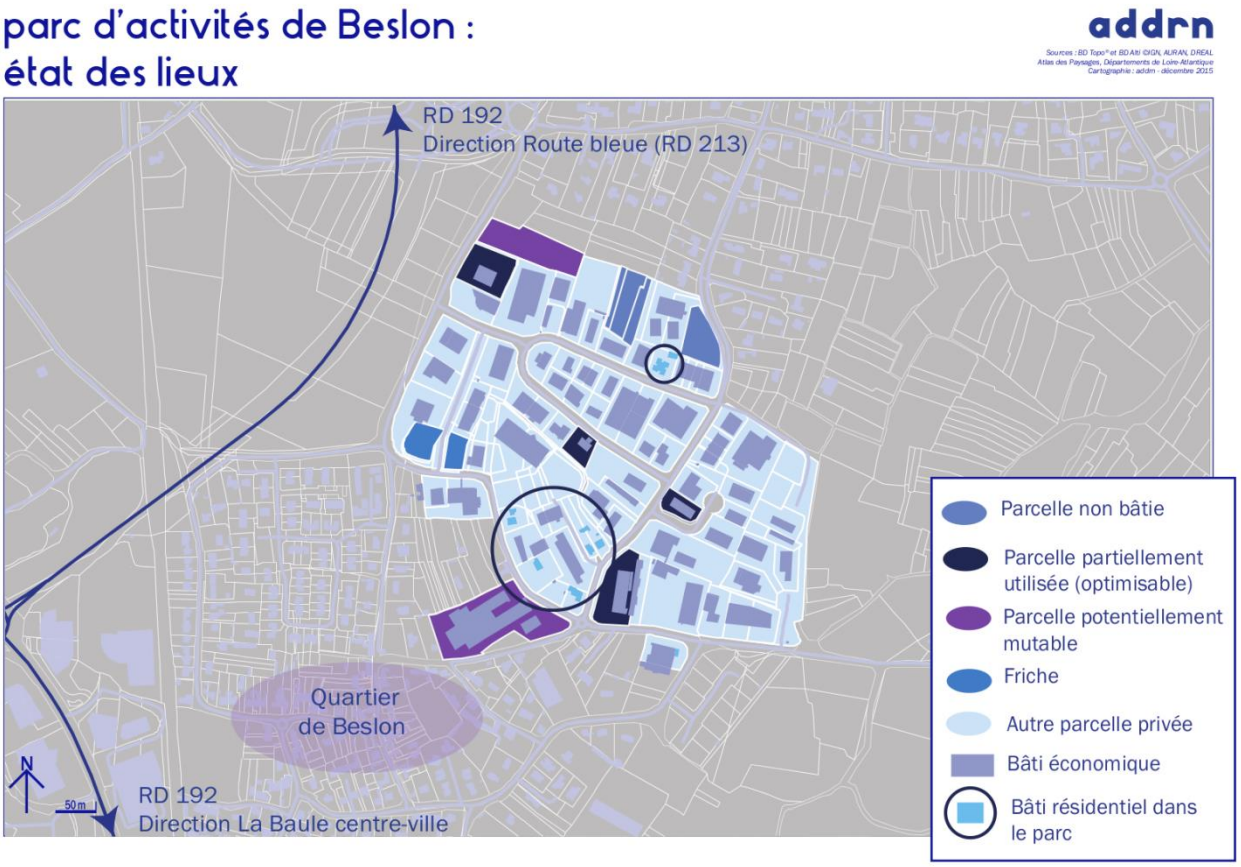


Figure 12: Carte de l'état des lieux du parc

Tableau 2: Quelques estimations en corrélation avec la carte « état des lieux »

	Nombre de parcelles concernées	Surface (ha)	Pourcentage
Parcelles non bâties	4	0,6	3 %
Parcelles partiellement utilisées	4	0,8	4 %
Parcelles mutables	2	1,3	7 %
Friches	2	0,2	1 %
Parc d'activités de Beslon dans son ensemble	**135**	**18**	**100 %**

Atouts	Faiblesses
Présence de parcelles non bâties et de parcelles sous utilisées	Organisation des fonctionnalités peu lisible Forte pression urbaine Rare foncier disponible pour le développement des entreprises Présence de bâti résidentiel au cœur du parc
Opportunités	**Menaces**
Optimisation foncière sur les parcelles non bâties et sous utilisées Accueil de nouvelles entreprises	Délocalisation des entreprises en développement dans d'autres parcs d'activités hors Cap Atlantique

3. Mobilités

Le parc d'activités de Beslon est **un site rétro littoral** disposant d'un accès privilégié à la route départementale 213 (RD 213) ou « Route bleue », desservant les stations balnéaires de La Baule, Saint-Brevin, Pornichet et Pornic, ainsi que les villes de Saint-Nazaire et Guérande. En effet, la RD 213 est un axe majeur emprunté par de nombreux automobilistes et notamment des touristes. La départementale 192 (RD 192), quant à elle, jouxte le parc d'activités et permet de joindre la Route Bleue à La Baule. Par ailleurs, il existe trois autres axes permettant de connecter le centre-ville de La Baule au parc de Beslon : l'avenue des Noëlles, l'avenue des Prairies et la route du Rocher. Pour le reste, le tracé de *Vélocean*, itinéraire cyclable attirant de nombreux touristes, longe le parc d'activités. C'est pourquoi, le positionnement géographique de la zone d'activités offre de nombreuses opportunités. Cependant, des conflits d'usages peuvent apparaître.

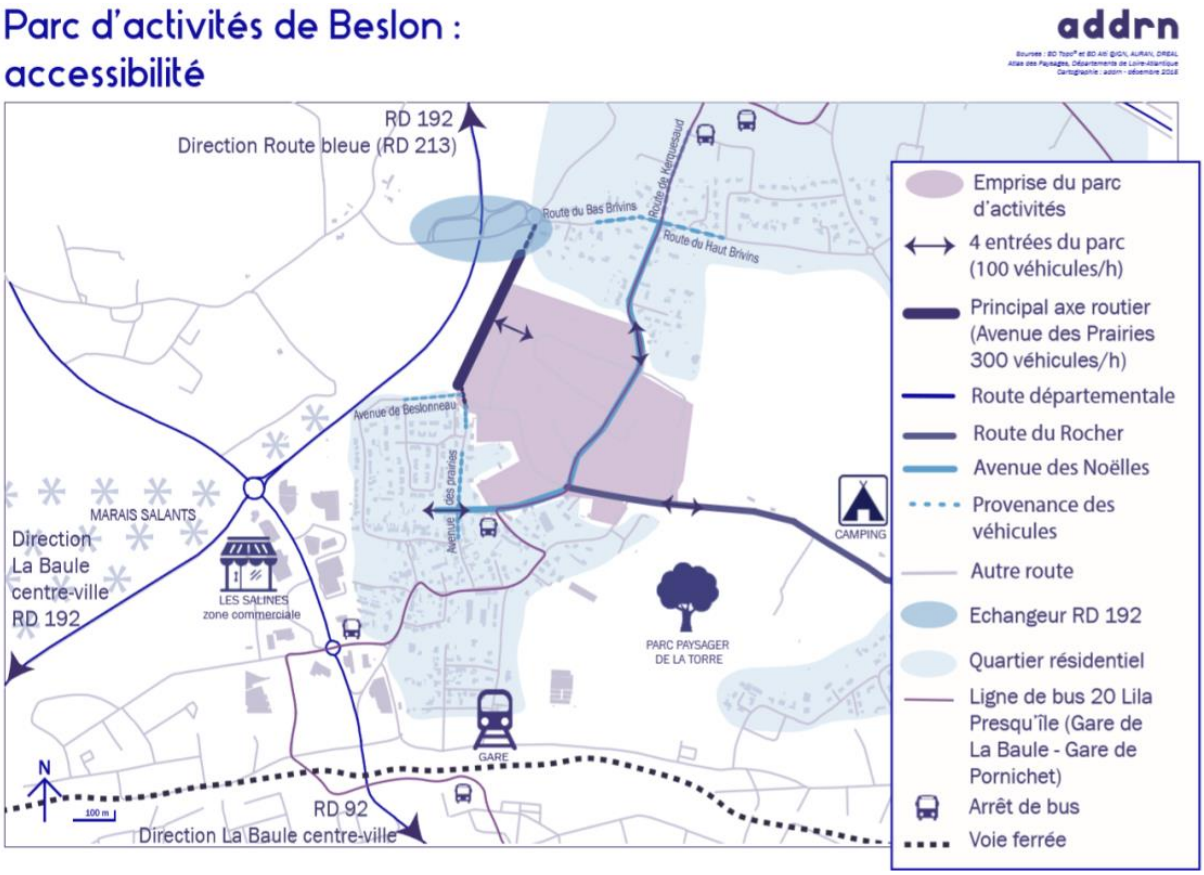


Figure 13: Carte présentant l'accessibilité au parc

Les axes structurant du parc d'activités

Comme évoqué précédemment, le parc d'activités dispose de **4 accès principaux** (cf figure 12) qui, d'après le comptage routier effectué, ne sont pas emprunté aussi fréquemment :

- RD 192 : 300 véhicules en moyenne par heure. C'est aussi l'axe préférentiel des poids lourds car il offre un accès aisé au parc (cf figure 12 : Echangeur RD 192).
- Route du Rocher : 100 véhicules en moyenne par heure
- Avenue des Noëlles : 10 véhicules en moyenne par heure

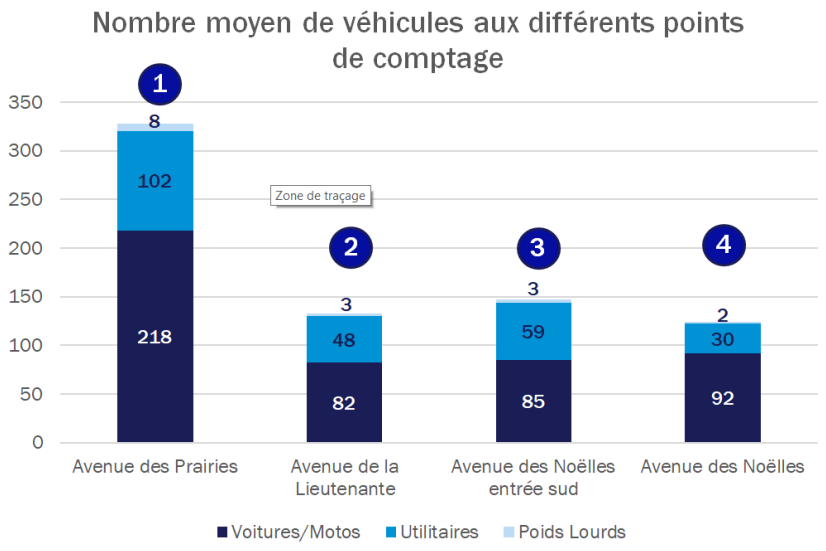


Figure 14: Graphique présentant le nombre moyen de véhicules aux différents points de comptage

Cependant, l'ensemble de ces axes sont **peu lisibles** dû notamment à une faiblesse de la signalétique sur les axes en amont du parc mais aussi aux entrées, affectant ainsi l'accessibilité au site, notamment pour les transporteurs. Par ailleurs, d'après l'enquête, **62,5% des entreprises** estiment que le parc d'activités est **difficile d'accès**.

Par ailleurs, une ligne de bus (n°20) du réseau *Lila Presqu'île* traverse le site avec une faible fréquence (1 bus toutes les 2 heures en semaine). De plus, les arrêts se situent uniquement en périphérie du parc (cf figure 12). Cette ligne ; reliant les gares de La Baule et de Pornichet ; peut ainsi constituer une opportunité. En effet, certains équipements présents sur le site accueillent du public (centre des impôts, centre de dialyse, hôtel, etc.) mais la mise en place d'arrêts pourrait tout autant profiter aux quartiers résidentiels voisins. Pour ce qui est des **mobilités douces**, elles semblent **délaissées**. En effet, des cheminements piétons reliant les quartiers résidentiels bordant le parc d'activités existent mais ne sont pas mis en valeur : ils pourraient pourtant constituer des opportunités afin de connecter les habitations au site en toute sécurité. Pour finir, on observe une rupture de l'aménagement du circuit de *Vélocéan* au niveau de l'avenue des Prairies alors que ce dernier dispose d'un fort pouvoir d'attractivité touristique. On remarque ainsi un conflit d'usage et un problème de sécurité entre cyclistes, automobilistes et poids lourds sur cette portion de voirie. C'est pourquoi **47% des entreprises** estiment que **l'accessibilité du parc pour les mobilités douces** est une priorité forte à prendre en compte lors de la requalification.

Les autres axes de desserte du parc d'activités

L'un des éléments les plus importants de ce diagnostic concerne la signalétique au sein du parc. En effet, il y a une réelle difficulté à s'orienter lorsque l'on arrive sur le site de Beslon. La **signalétique** peut être qualifiée comme **obsolète** (pas de mise à jour régulière), **confuse** (code couleur mal identifié) et **mal positionnée** (cf figure 15). Près de **98% des entreprises** estiment que la **révision de la signalétique** est une priorité forte à prendre en compte lors de la requalification : «*Le zonage couleur de la zone induit en erreur les livreurs et les clients* » mais aussi « *La localisation des RIS doit être indiquée dans la zone. De plus, la signalétique de couleur est à revoir car le GPS amène toutes les personnes à notre entreprise* » (témoignages d'entreprises). Pour pallier ce problème, des entreprises réalisent leur propre signalétique (cf figure 14) même si aujourd'hui Cap Atlantique développe un projet de signalétique commune à tous ces parcs.

Figure 16: Signalétique au sein du parc

Figure 15: Exemple de signalétique propre à l'entreprise

Par ailleurs, les **aménagements pour la mobilité** semblent **délaissés** comme en l'illustre un revêtement de la voirie parfois dégradé : « *L'état de l'Avenue des Noëlles est désastreux* » ; mais aussi des trottoirs exigus voire absents. Enfin, la gestion du stationnement au sein du parc semble être insuffisante. En effet, un stationnement important sur les trottoirs impacte les usagers de l'espace public (cf figure 16). Les piétons doivent marcher sur la route à certains endroits (allée des Petits Brivins) car des véhicules sont stationnés sur les trottoirs. L'accessibilité au parc pour les PMR (Personnes à Mobilité Réduite) est ainsi compliquée.

Figure 17:Stationnement sur les trottoirs – Allée des Petits Brivins

Synthèse du diagnostic « mobilités »

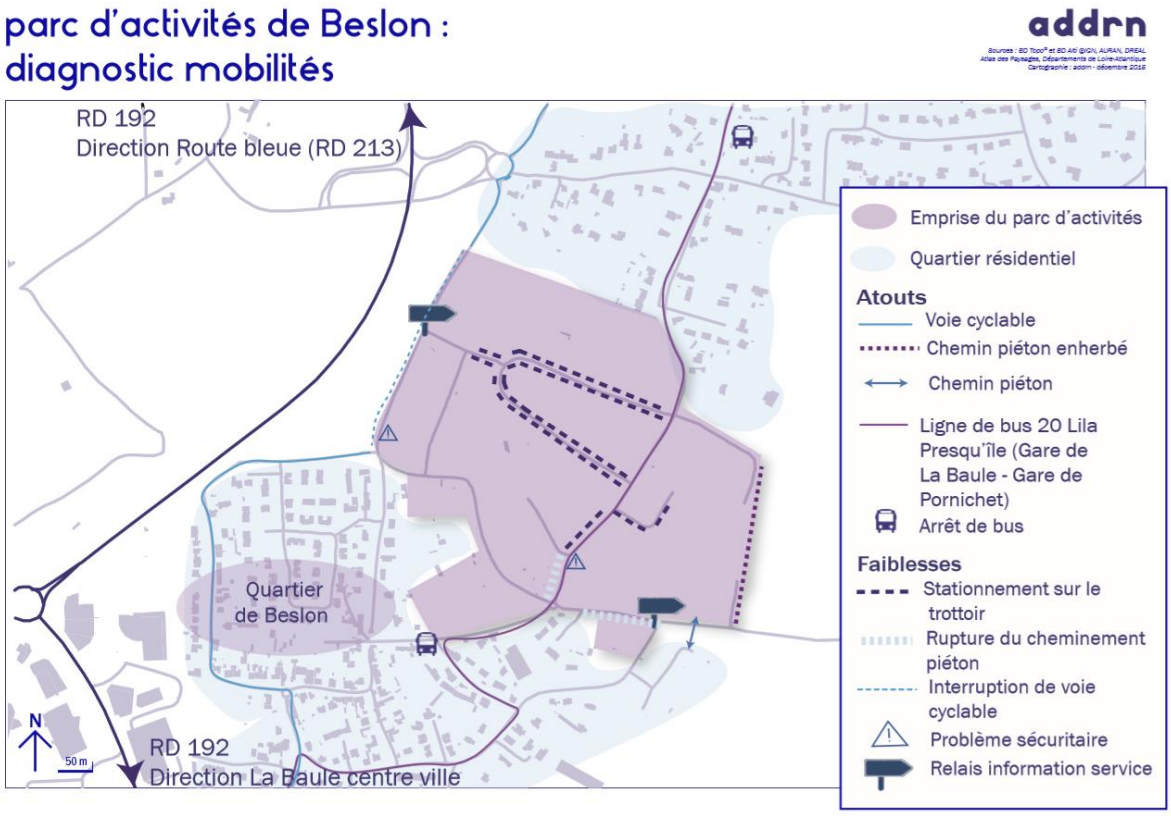


Figure 18: Carte de synthèse du diagnostic mobilités

Atouts	Faiblesses
Situation géographique Cheminements piétons existants	Circulation interne exclusivement pensée pour les véhicules motorisés Absence de hiérarchie du réseau viaire Signalétique obsolète voire inexistante Stationnement mal défini

Opportunités	Menaces
Valorisation des cheminements doux Reprécision des partages possibles de l'espace public Uniformisation de la signalétique Création une liaison régulière de TC	Conflits d'usages Insécurité pour les usagers de mobilités douces Baisse de l'attractivité du parc

4. Environnement

Le parc d'activités de Beslon est implanté au nord de la commune de La Baule-Escoublac sur des espaces autrefois utilisés pour l'agriculture. Certains d'entre eux ont d'ailleurs été conservés en limite est et ouest du site. Outre ces espaces agricoles, le parc est bordé à l'est par une zone naturelle importante pour sa valeur esthétique et environnementale. Deux cours d'eau sont également présents en limite est et ouest du site (cf figure 23).

Au sein du parc, la place laissée aux espaces naturels est faible. Ceci est en partie lié à une logique de densification du parc d'activités. Excepté les friches, on ne retrouve donc pas d'espaces naturels sur le site mais seulement quelques patchs dispersés.

Paysage et biodiversité

Comme évoqué en introduction, il n'y a **pas d'espaces verts identifiés** sur le parc de Beslon mais seulement des **éléments de verdure parsemés**. L'emprise minérale du site et importante, en effet, près de 80% du parc est imperméabilisé. La végétation est essentiellement utilisée pour délimiter les parcelles, notamment avec des haies. Cette pratique est intéressante d'un point de vue écologique et doit donc être préservée et valorisée. Cependant, on remarque un **traitement paysager très hétérogène** des espaces privés selon les entreprises et les rues. Ce sentiment de **délaissement des espaces verts** (cf figure 18) est accentué par l'identification de quelques friches et la présence sur l'espace public (bords de route) d'espèces invasives telles que l'herbe de la pampa. Ces faits sont complétés par les résultats de l'enquête : près de **70% des entreprises** estiment que **l'entretien des espaces publics et privés** en termes de qualité paysagère est une priorité lors de la requalification.

Figure 19: Des espaces verts qui manquent d'entretien

Par ailleurs, le parc est caractérisé par **un environnement paysager avec à l'ouest**, un écran végétal (bosquet de pins) qui permet de délimiter le parc. Cet espace est un atout pour le parc d'activités d'un point de vu paysager car il agit comme un écran végétal mais aussi une potentielle source de richesse en termes de biodiversité. Cependant, cet espace est un sujet de débat avec l'association d'entreprises. A l'est, la présence de terres cultivées et de boisements sont des espaces dont la préservation serait intéressante afin que le site ne soit pas totalement déconnecté de son environnement initial. Cependant, **le parc agit comme une barrière** entre les espaces agricoles

localisés à l'est et à l'ouest du site. Le déplacement éventuel d'espèces entre ces deux entités est donc difficile.

Gestion de l'eau

Sur l'ensemble du parc, la **gestion des eaux pluviales** semble être **prise en compte**. On retrouve 2 bassins de rétention à l'est et à l'ouest du parc afin de réguler les eaux pluviales (cf figures 19 et 23). Ces derniers présentent seulement un rôle fonctionnel et ne sont pas aménagés comme des espaces paysagers. Malgré une **forte imperméabilisation des sols** qui peut induire un ruissellement important lors de forts épisodes pluvieux (potentielle source de pollutions), les eaux pluviales sont récoltées, d'après le SDAP (Schéma Directeur d'Aménagement des eaux Pluviales), par un réseau enterré et différencié des eaux usées ayant pour exutoire le cours d'eau de la Torre.

Figure 20: Bassin de rétention à l'est du parc

Cependant, la **trame bleue** semble **moins prise en compte** au sein du parc. En effet, 2 cours d'eau bordent le parc à l'est et à l'ouest mais ces derniers ne sont pas entretenus voire délaissés (végétation recouvrant le cours d'eau non tondu, déchets). Ils représentent pourtant un atout pour le parc en termes de biodiversité, de gestion des eaux pluviales et plus généralement de qualité paysagère.

Figure 21: Cours d'eau qui bordent l'est du parc

Risques et pollutions

On récence sur le parc d'activités des éléments techniques pouvant présenter une source de danger pour les usagers. En effet, des compteurs électriques parfois endommagés ne sont pas protégés tout comme il est important de prendre en compte le fait qu'un gazoduc traverse le cœur du parc (cf figure 23).

Figure 22: Compteur électrique endommagé

Figure 23: Gazoduc – Avenue de la Lieutenante

Synthèse du diagnostic « environnement »

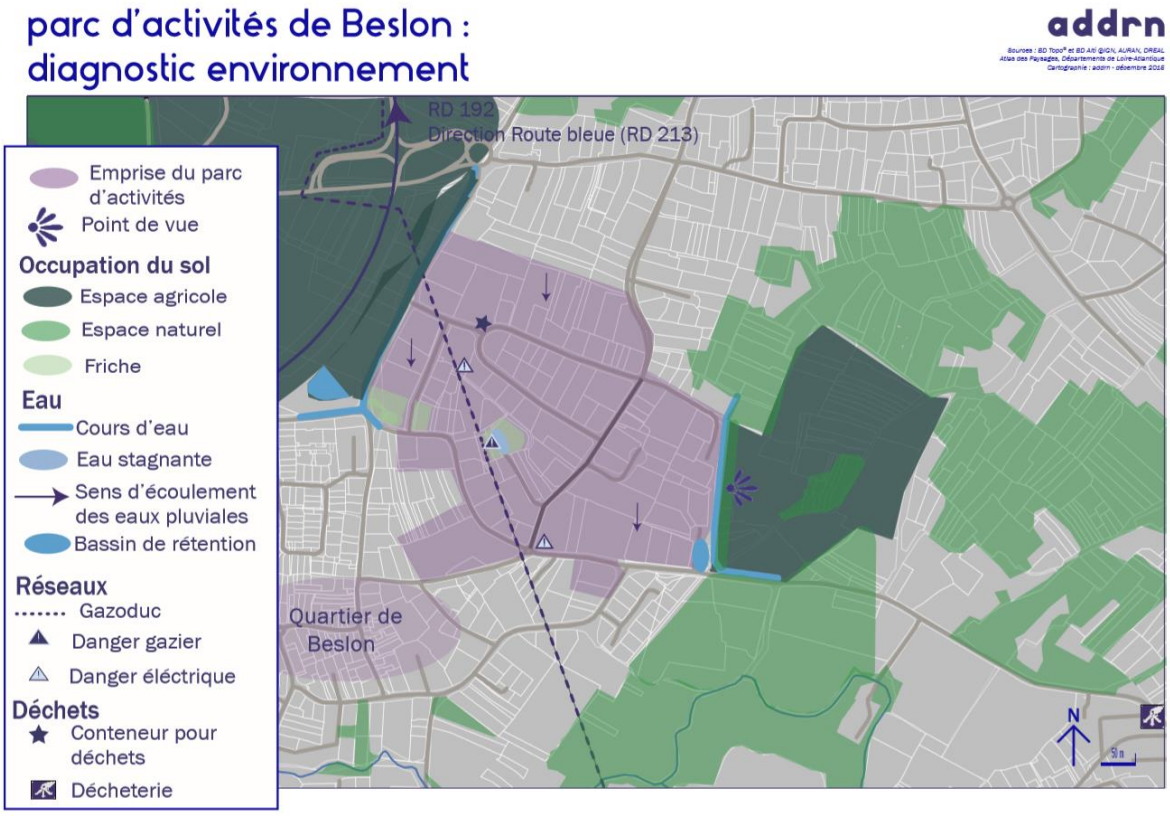


Figure 24: Carte de synthèse du diagnostic environnement

Atouts	Faiblesses
Parc bordé d'espaces agricoles et naturels Peu de nuisances et de sources de pollutions significatives identifiées sur le parc : aucune ICPE Des aménagements pour la gestion des eaux pluviales	Forte imperméabilisation du site Végétation disséminée et globalement peu entretenue

Opportunités	Menaces
Valorisation des espaces naturels limitrophes : cours d'eau et espaces végétalisés Sécurisation des éléments qui présentent une source de danger potentielle Développement d'un caractère plus naturel du parc	Mise en danger des usagers du parc Délaissement de la qualité environnementale du parc Baisse de l'attractivité du parc

5. Perception urbaine

En termes d'économie et d'attractivité, les parcs d'activités constituent une véritable richesse pour le rayonnement du territoire. Perçus comme générateurs de nuisances, ils sont souvent mis à l'écart. La faible qualité de leurs aménagements renforce parfois l'image de rejet. En dehors de l'analyse fonctionnelle d'un tel espace, l'analyse visuelle, de perception compte tout autant.

La requalification du parc d'activités de Beslon est non seulement l'occasion de faire se rencontrer l'attractivité économique et qualité d'image qu'il renvoie, mais c'est aussi le moment d'introduire d'éventuels nouveaux usages pour renforcer la position du parc dans son territoire

.

Une identité difficilement perceptible

Le parc est caractérisé par une **diversité des formes urbaines**. Premièrement, la cohabitation visuelle est délicate entre la qualité architecturale des bâtiments ayant pour vocation une activité économique et les logements des espaces urbains voisins. Or, « *La qualité architecturale est pourtant un facteur d'attractivité ayant vite un réel impact économique sur les entreprises et sur l'amélioration de confort de vie pour ceux qui y travaillent* » *(Ré)inventer la zone d'activités,* CAUE 44

Figure 25: Disparités qualitatives du bâti

De plus, les **discontinuités dans l'implantation du bâti**, une **différenciation complexe des fonctions du bâti** (économique ou résidentiel) **nuise à l'identité** du parc et renforce le manque de cohérence dans sa structure. Par ailleurs, on récence un **grand nombre d'éléments hétéroclites** tel que les clôtures et les toitures. De plus, des **pollutions visuelles** sont aussi identifiées telles que les vues sur le stockage extérieur des entreprises **impactant l'ambiance du parc** (cf figure 25). Cela explique en partie le fait que les entreprises donnent une note moyenne de **4,4/10** (d'après les entreprises ayant répondu au questionnaire) à l'image que renvoie le parc d'activités.

Figure 26: Stockage extérieur

Une inscription difficile dans son environnement

Comme évoqué dans la thématique précédente, l'environnement paysager semble délaissé avec des espaces verts qui manquent d'entretien. Cela vient alors renforcer l'impression de **délaissement du site**. Cependant, le paysage rural à l'est pourrait être valorisé pour une meilleure inscription du parc dans son environnement.

Par ailleurs, **l'imbrication du site dans des quartiers résidentiels** soulève une interrogation quant à la dénomination de « parc d'activités ». En effet, le parc est un élément du quartier de Beslon, et le changement de nom pourrait acter le désenclavement du site afin de traiter le paysage de façon plus urbaine en se détachant de l'image classique que l'on se fait de la « zone d'activités ».

Synthèse du diagnostic « perception urbaine »

Atouts	Faiblesses
Parc d'activités implanté sur un territoire au cadre de vie agréable	Perception difficile de l'identité du parc Disparités qualitatives du bâti Espaces délaissés voire non maîtrisés Interfaces visuelles qui impactent l'ambiance du parc
Opportunités	**Menaces**
Valorisation de l'environnement végétal : cadrer des vues afin de ne pas enclaver le quartier (visée esthétique et fonctionnelle) Réhabilitation du bâti dégradé et des espaces délaissés Evolution et prescription du vocabulaire attribué pour désigner le « parc »	Baisse de l'attractivité du parc Délocalisation des entreprises hors du territoire

II. Enjeux

On rappelle que les points clés identifiés précédemment lors du diagnostic ont permis de déterminer des enjeux. Ces derniers font suite à une analyse croisée du travail de terrain et de la consultation auprès des entreprises. On note que les enjeux ne sont pas hiérarchisés et peuvent répondre à une ou plusieurs thématiques.

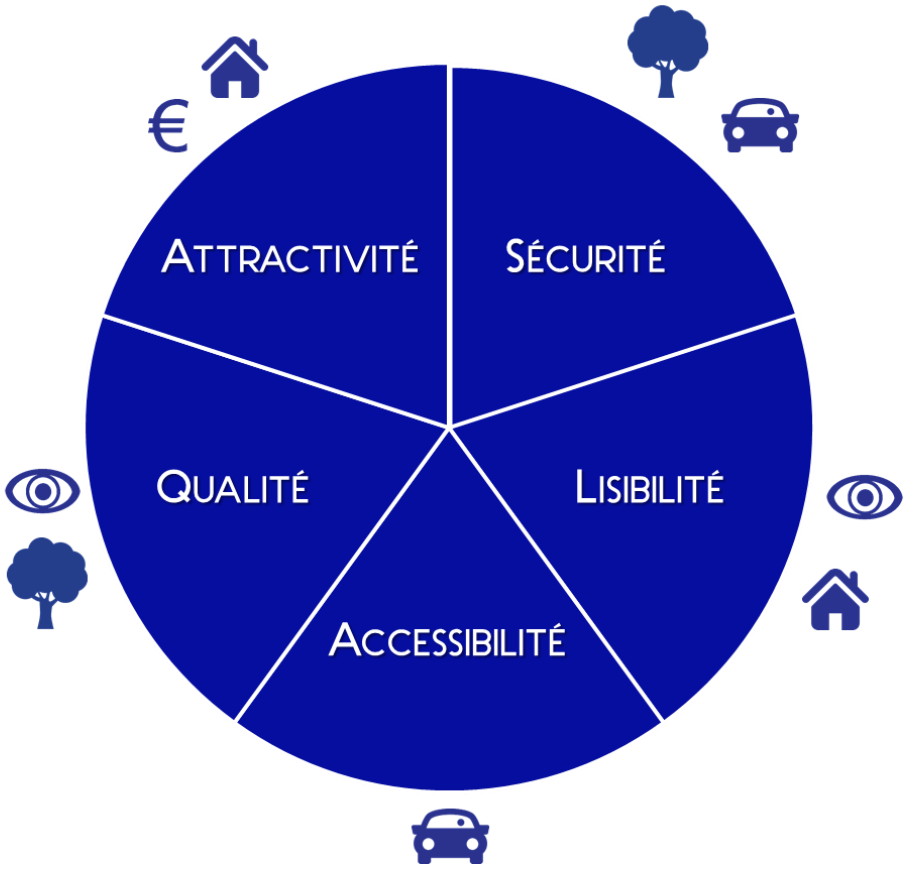


Figure 27: Schéma des 5 enjeux majeurs

Attractivité

Le dynamisme économique d'un parc d'activités a une incidence non seulement sur l'attractivité de la commune où il est implanté, mais aussi, à plus grande échelle, sur son territoire. L'organisation du parc, le type d'activités implantées, sa gestion, et d'autres facteurs entraîneront ce caractère attractif ou non. L'enjeu attractivité répond donc aux thématiques foncier et économie.

Sécurité

Quel que soit le type d'activité économique implanté, un parc d'activités accueille non seulement une variété de flux mais aussi divers éléments techniques pouvant générer des problèmes sécuritaires. Il va de soi que l'ensemble des usagers du site puissent profiter d'un environnement sécurisé. L'enjeu **sécurité** répond donc aux thématiques **mobilités** et **environnement.**

Lisibilité

La meilleure façon de s'approprier un parc d'activités est qu'il soit avant tout lisible. La qualité de la signalétique, la qualité architecturale, la lisibilité structurelle (espaces privés/publics, entrée/sortie…) ou encore l'identité visuelle permettent la compréhension du site. C'est pourquoi l'enjeu **lisibilité** répond donc aux thématiques **perception** et **foncier**.

Accessibilité

Pour intégrer pleinement un parc d'activités à son territoire, il convient de faciliter au mieux son accessibilité pour tous. De plus, il faut prendre en compte les nouveaux usages pouvant prendre vie en dehors des heures d'activités économiques… Tels qu'ils soient, et peu importe la raison de leur passage, les usagers du parc doivent pouvoir jouir de leur traversée de façon aisée en s'appropriant facilement les lieux. L'enjeu **accessibilité** répond donc à la thématique **mobilité**.

Qualité

Un parc d'activités est non seulement un lieu de travail, mais aussi un lieu de vie. En ce qui concerne celui de Beslon, ce dernier s'inscrit dans un cadre de vie particulièrement agréable de par sa proximité avec le littoral, les espaces naturels et les quartiers résidentiels avoisinants. La requalification du parc est aussi l'occasion d'apporter une qualité paysagère pour l'ensemble de ses usagers en atténuant l'image de rejet classique que l'on peut avoir des parcs. L'enjeu **qualité** répond donc aux thématiques **perception** et **environnement**.

III. Objectifs

Afin de répondre aux enjeux, des objectifs ont été définis. Ces derniers ont pour but d'atténuer les dysfonctionnements identifiés lors du diagnostic.

ACCESSIBILITÉ

- ✓ Optimiser la desserte du parc en transports en commun
- ✓ Redéfinir la signalétique ainsi que l'adressage
- ✓ Hiérarchiser le réseau viaire
  - ✓ Organiser le partage de l'espace public
  - ✓ Créer ou valoriser les cheminements doux

QUALITÉ

- ✓ Gérer, préserver, valoriser et mettre à profit les espaces naturels existants
- ✓ Identifier et réduire les pollutions diffuses

LISIBILITÉ

- ✓ Clarifier la lecture entre espaces privés et publics
- ✓ Créer une identité visuelle cohérente pour le parc
- ✓ Repositionner le site : du parc d'activités au quartier d'entreprises
- ✓ Considérer les porosités avec les espaces urbains voisins

ATTRACTIVITÉ

- ✓ Organiser la gouvernance et développer le service aux entreprises
- ✓ Renforcer la performance économique du parc (nombre d'emplois notamment)
- ✓ Attirer de nouvelles entreprises notamment sur les gisements fonciers mobilisables

SÉCURITÉ

- ✓ Sécuriser l'ensemble des déplacements (tout type, tout mode)
- ✓ Sécuriser les éléments qui présentent une source de danger potentiel (éléments techniques)

IV. Pistes d'action

Afin de répondre aux objectifs identifiés, chacun d'entre eux a fait l'objet, au minimum, d'une piste d'action. Cependant, de manière à obtenir un rendu synthétique, seulement les objectifs principalement attendus par les chefs d'entreprise ont été développé dans ce rapport. En outre, les pistes d'action ont été hiérarchisées selon leur urgence et leur difficulté de mise en œuvre. Enfin, le coût de ces dernières a été estimé en comparaison aux autres pistes d'action proposées.

objectif

Redéfinir la signalétique ainsi que l'adressage

1 piste d'action

- Inciter les entreprises à se référencer en ligne (accessibilité GPS)
- Mise en place du projet de signalétique de Cap Atlantique

objectif

Hiérarchiser le réseau viaire
Sécuriser l'ensemble des déplacements

- ✓ **Organiser le partage de l'espace public**
- ✓ **Créer ou valoriser les cheminements doux**

pistes d'action

2. Reprise du revêtement de la voirie Avenue des Noëlles et des Prairies
3. Créer un parking mutualisé et des places de stationnement intégrées à la voirie
4. Aménager une voie cyclable (voie dédiée et sécurisée) Avenue des Prairies afin de supprimer la rupture du tracé *Vélocéan*

objectif

Gérer, préserver, valoriser et mettre à profit les espaces naturels existants
Créer une identité visuelle cohérente pour le parc

5 piste d'action

- Créer une « Chartre d'engagement commun de gestion des espaces extérieurs privés »
- Mise en place d'ateliers de sensibilisation autour de la charte : temps de travail entre les chefs d'entreprise et les services de Cap Atlantique

objectif

Repositionner le site : du parc d'activités au quartier d'entreprises

piste d'action

6. **1ère étape : changement de vocabulaire : du « parc d'activités »** au « quartier d'entreprises » (du fait son imbrication dans le tissu urbain)

6'. **2ème étape : requalification urbaine**

objectif

Renforcer la performance économique du parc et attirer de nouvelles entreprises

pistes d'action

7. Densifier le parc en accueillant de nouvelles entreprises sur les friches ainsi que sur les parcelles non bâties et optimisables
8. Renforcer le rôle de l'association d'entreprises en prévoyant des rencontres régulières avec le service économique de Cap Atlantique

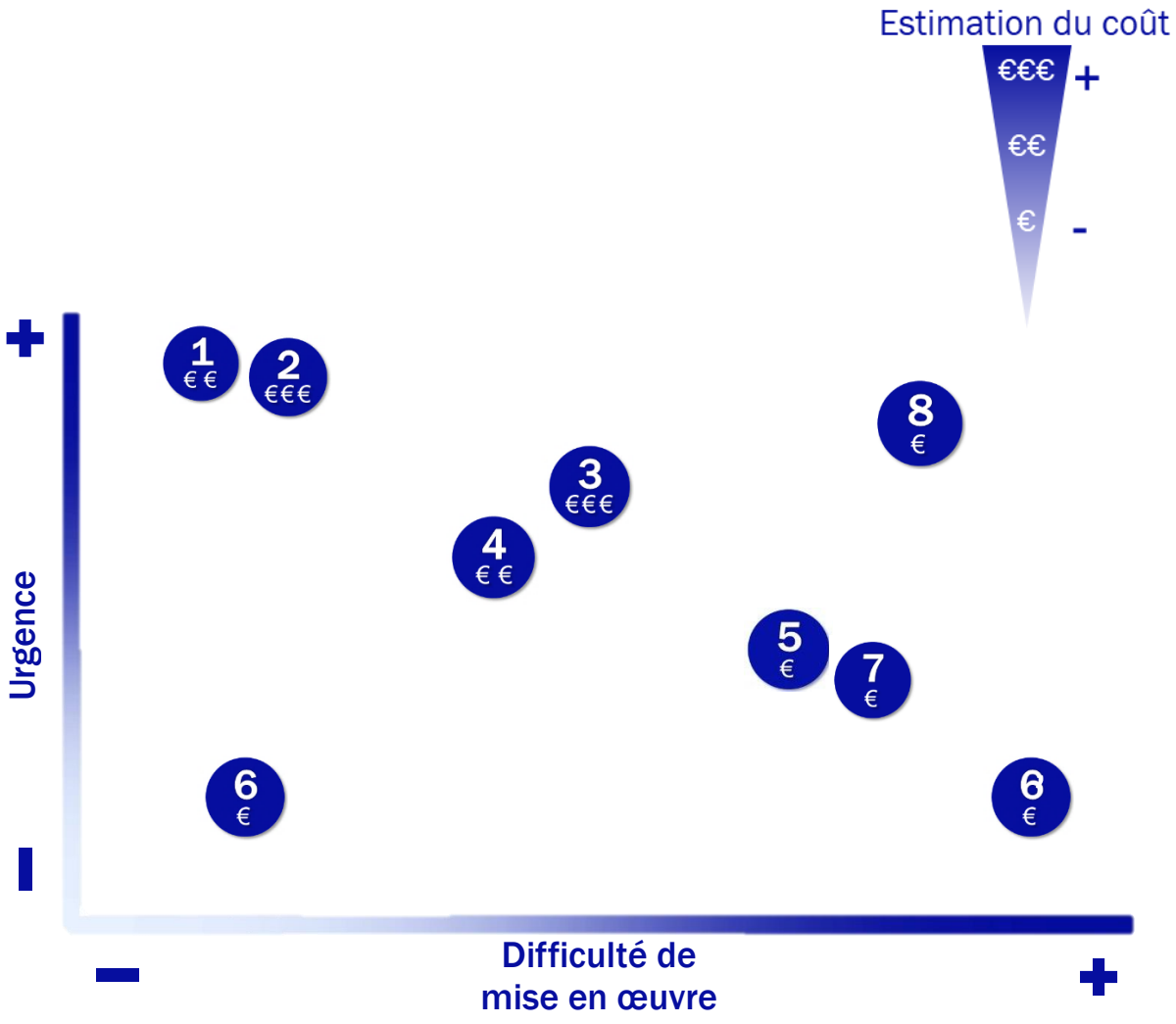


Figure 28: Hiérarchisation des pistes d'action

Conclusion

Le site de Beslon apparaît aujourd'hui comme un pôle d'activités qui arrive à maturité dans un environnement de plus en plus urbain. La question de l'insertion de cet espace économique comme un quartier d'entreprises spécifique apparaît particulièrement prégnante pour les acteurs locaux. La revalorisation du site passe par cette nouvelle approche qui doit poser les bases d'un quartier économiquement attractif dans un environnement qualitatif. Le rôle des entreprises et de la collectivité sera déterminant pour assurer cette transformation dans un cadre concerté.

Durant ces 12 semaines de stage, nous avons créé un groupe de travail dynamique.

Pour ce qui est de l'organisation au sein du groupe, nous nous sommes répartis et partagés équitablement le travail que ce soit individuellement ou par binôme. L'expérience de travailler en groupe en agence d'urbanisme nous a permis de prendre en compte la nécessité d'écouter les idées de chacun et de débattre en tenant compte des différentes personnalités. Nous avons choisi d'effectuer un stage collectif car selon nous, savoir travailler en groupe est primordial pour notre avenir professionnel. En complément des différents travaux collectifs réalisés à l'école, cette expérience fut pour nous très enrichissante et constructive. Cette expérience professionnelle nous a également appris à adapter notre discours en fonction du public ciblé. En effet, nous avons dû mettre en adéquation notre langage en fonction des acteurs : un langage plus direct était employé avec les équipes techniques contrairement aux élus où les propos se devaient d'être plus pédagogiques. Par ailleurs, afin de faciliter la compréhension, nous avons dû transcrire nos propos de façon schématique mais également synthétiser nos productions écrites en prenant en compte les exigences de l'agence (charte graphique).

Nous avons su nous organiser convenablement afin de fournir les livrables attendus par l'agence d'urbanisme ainsi que Cap Atlantique. Le suivi régulier de notre tuteur de stage Raphael Prost ainsi que Claude Maillère à travers différents points internes, comités techniques... nous ont permis de cadrer nos travaux afin de répondre au mieux aux objectifs fixés par le commanditaire.

Le stage nous a permis d'approcher de façon concrète la complexité du jeu d'acteurs. En effet, les attentes des entreprises, des élus municipaux, des élus communautaires peuvent parfois se révéler différentes. L'un des objectifs du stage était donc d'être à l'écoute de l'ensemble de ces acteurs afin d'initier un processus de requalification concerté. Au fil des semaines, nous nous sommes rapidement aperçus que notre rôle au sein de l'addrn prenait également une tout autre ampleur : il s'agissait avant tout d'une mission de conseil auprès de la communauté d'agglomération de Cap Atlantique. En effet, de manière générale, le rôle majoritaire de l'agence est d'orienter une réflexion sur les opérations d'aménagement et seulement dans certains cas de prendre en charge la maîtrise d'ouvrage.

Enfin, la mission qui nous a été confiée dans ce stage nous a globalement permis de comprendre et d'acquérir beaucoup de connaissances quant à la complexité de ces différents jeux d'acteurs sur les territoires.

Bibliographie

GONTHIER Anne, KOPP Nathalie, PETRIGNANI Agathe, PORTIER Denis. (Ré) inventer la zone d'activités : Pour un aménagement durable des espaces d'activités. Saint Agnan Grandlieu, CAUE de Loire-Atlantique, Novembre 2011. 40 pages. ISBN : 978-2-9540419-0-2

SETUR. Etudes pré-opérationnelles de requalification du Parc d'Activités du Poull'Go : Comité de pilotage : Etat des lieux / orientations d'aménagement Chartres-de-Bretagne 35131, Juin 2013. 32 pages

CEREMA. Observer et connaître les zones d'activités économiques : L'intégration des enjeux de la transition écologique. Bron Cedex 69 803 : Éditions du Cerema, octobre 2017. 77 pages. ISBN : 978-2-37-180-195-0

ADDRN (Samuel Soriano) : agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire. [en ligne]. Disponible sur : < http://www.addrn.fr/> (29/06/2108)

CAP ATLANTIQUE (Yves Métaireau): communauté d'agglomération [en ligne]. Disponible sur : <http://www.cap-atlantique.fr/rubrique/organisation-institutionnelle> (10/05/2018)

CARENE (David Samzun et Hélène Defoy) : carene Saint-Nazaire agglomération [en ligne]. Disponicle sur : <http://www.cap-atlantique.fr/rubrique/organisation-institutionnelle> (12/01/2018)

LA BAULE (C.A Cadiet, D. Lebrun, C.DEnuet, D. Dejoie) : site officiel [en ligne]. Disponible sur : < http://www.labaule.fr/)> (12/05/2018)

Annexes

Annexe 1 : Questionnaire

Annexe 2 : Résultats du questionnaire

Annexe 3 :

Fiche diagnostic – Economie

Fiche diagnostic – Foncier

Fiche diagnostic – Mobilités

Fiche diagnostic – Environnement

Fiche diagnostic – Perception urbaine

Annexe 4 : Note de synthèse

annexe 1 : questionnaire

Enquête sur la requalification du parc d'activités de Beslon à La Baule

Cap Atlantique engage aujourd'hui en partenariat avec l'agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire (ADDRN), une réflexion préalable à la requalification du parc d'activités de Beslon.

Etant les premiers utilisateurs de cet espace, nous souhaitons construire ce projet avec vous. Afin de mieux cerner vos attentes et besoins, nous vous proposons de contribuer à la première phase de collecte et d'analyse à travers ce questionnaire.

2 temps à cette étape :
- Une collecte via ce questionnaire qui permettra de dégager des premières orientations (20 questions - 5 minutes maximum)
- Par la suite, si vous le souhaitez, une rencontre en format "entretien" pour approfondir de manière plus qualitative vos attentes et besoins

Nous vous informons que le traitement de vos réponses sera anonyme. La partie "contact" à la fin de ce questionnaire est uniquement présente pour nous permettre de revenir vers vous par la suite.

De plus, si vous le souhaitez, une synthèse de cette enquête vous sera transmise par e-mail.

Votre perception du parc d'activités de Beslon

1. **Selon vous, le parc d'activités de Beslon est :**
   Plusieurs réponses possibles.

   - [ ] Dynamique (santé économique)
   - [ ] En déclin (santé économique)
   - [ ] Facile d'accès
   - [ ] Difficile d'accès
   - [ ] Sécurisé
   - [ ] Fonctionnel
   - [ ] Visible
   - [ ] Attractif
   - [ ] Autre : _____

2. **Sur une échelle de 1 à 10, quelle note attribueriez-vous à l'image du parc d'activités de Beslon ?**
Une seule réponse possible.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Note minimale	◯	◯	◯	◯	◯	◯	◯	◯	◯	◯	Note maximale

L'occupation de votre parcelle

3. **L'entreprise est-elle locataire ou propriétaire du foncier?**
Une seule réponse possible.

- ◯ Propriétaire
- ◯ Locataire

4. **Disposez-vous d'espaces sous utilisés sur votre parcelle**
Une seule réponse possible.

- ◯ Oui *Après avoir répondu à la dernière question de cette section, passez à la question 9.*
- ◯ Non

5. **Si oui et si vous êtes propriétaire, souhaiteriez-vous vendre une partie de votre foncier ?**
Une seule réponse possible.

- ◯ Oui
- ◯ Non

6. **De combien de places de stationnement disposez-vous ?**
Une seule réponse possible.

- ◯ 0
- ◯ 1 à 2
- ◯ 3 à 5
- ◯ 5 à 10
- ◯ > 10

7. **Ce stationnement est-il différencié pour :**
Plusieurs réponses possibles.

- ☐ Accueil du public
- ☐ Salariés
- ☐ Autre : _____

8. **Avez-vous des besoins de stationnement non satisfaits ?**
Une seule réponse possible.

- ◯ Oui
- ◯ Non

Vous et le futur parc d'activités de Beslon

9. **Avez-vous des projets d'aménagement ou de développement de votre entreprise sur le parc d'activités ?**
Une seule réponse possible.

- Non
- Oui
- Autre : _____

10. **Concernant vos projets, avez-vous des besoins en termes de :**
Une seule réponse possible.

- Foncier
- Immobilier
- Autre : _____

11. **Quelles sont vos priorités dans les actions à mener quant à l'amélioration du parc sur les aspects suivants ? (Classement : priorité forte = 1, priorité faible = 3)**
Une seule réponse possible par ligne.

	1	2	3
Accessibilité modes doux (piétons, cycles)			
Accessibilité poids lourds			
Accessibilité véhicules légers			
Sécurité du site			
Desserte par les transports en commun			
Accès très haut débit			
Services communs (accueil, secrétariat, gardiennage, restauration..)			
Signalétique			
Entretien des espaces publics			
Entretien des espaces privés			
Stationnement			

12. **Au regard du projet de requalification, estimez-vous que votre entreprise devrait procéder à des travaux d'amélioration de la qualité :**
Une seule réponse possible par ligne.

	Oui	Non
Des espaces extérieurs privés ?		
Des bâtiments ?		

Fiche d'identité de l'entreprise

13. **Nom de l'entreprise**

_____

14. **Nom du chef d'entreprise**

_____

15. **Adresse de l'entreprise**

_____

16. **Secteur d'activité de l'entreprise :**
Une seule réponse possible.

- Services
- Commerce
- Construction
- Industrie
- Autre : _____

17. **Nombre de salarié(s) de l'entreprise sur le site ?**
Une seule réponse possible.

- 0
- 1 ou 2
- 3 à 5
- 6 à 9
- 10 à 19
- 20 à 49
- 50 à 99
- 100 à 199
- > 199

18. **Age de l'entreprise**
Une seule réponse possible.

- < 1 an
- 1 à 5 ans
- 5 à 10 ans
- > 10 ans

19. **L'entreprise est installée sur le parc d'activités de Beslon depuis :**
Une seule réponse possible.

- < 1 an
- 1 à 5 ans
- 5 à 10 ans
- > 10 ans

20. **Personne référente à contacter concernant la requalification du parc (adresse e-mail, téléphone)**

_____

_____

_____

_____

_____

21. **Etes-vous adhérent à l'association "La Baule Entreprises" ?**
Une seule réponse possible.

- Oui
- Non

22. **Si non, la connaissez-vous ?**
Une seule réponse possible.

- Oui
- Non
- Autre : _____

23. **Seriez-vous intéressés pour y adhérer ?**
Une seule réponse possible.

- Oui
- Non

24. **Merci pour vos réponses. Une synthèse vous sera transmise par e-mail. Le service Développement économique de CAP Atlantique se tient à votre disposition : Guillaume SERAZIN, Manager de parcs d'activités à la direction du Développement économique (06 99 49 38 74) ou Didier ELIE, Chef de projet, Direction du Développement (06 21 44 59 50). A renvoyer en scan par mail à guillaume.serazin@cap-atlantique.fr ou par courrier au service développement économique 1 place Dollgellau 44350 GUERANDE**

Vous pouvez également laisser ci-dessous toutes observations que vous jugeriez utile concernant le parc d'activités.

_____

_____

_____

_____

_____

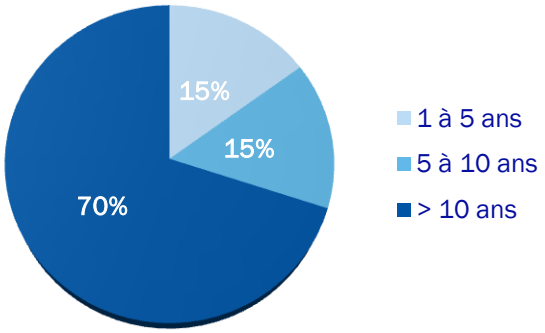
Fourni par
Google Forms

annexe 2 : résultats du questionnaire

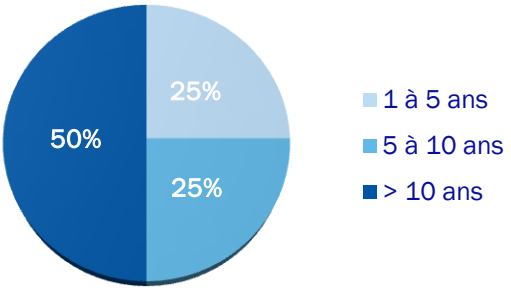
Résultats du questionnaire

1) Profils des entreprises qui ont répondu

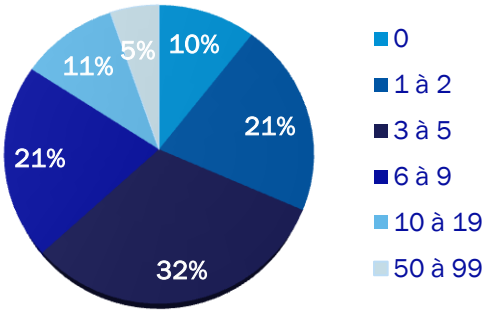
Âge de l'entreprise



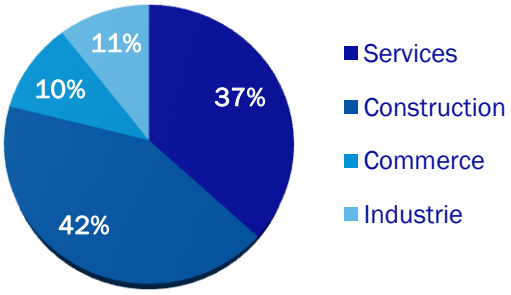
Depuis quand l'entreprise est instalée à Beslon



Nombre de salarié dans l'entreprise

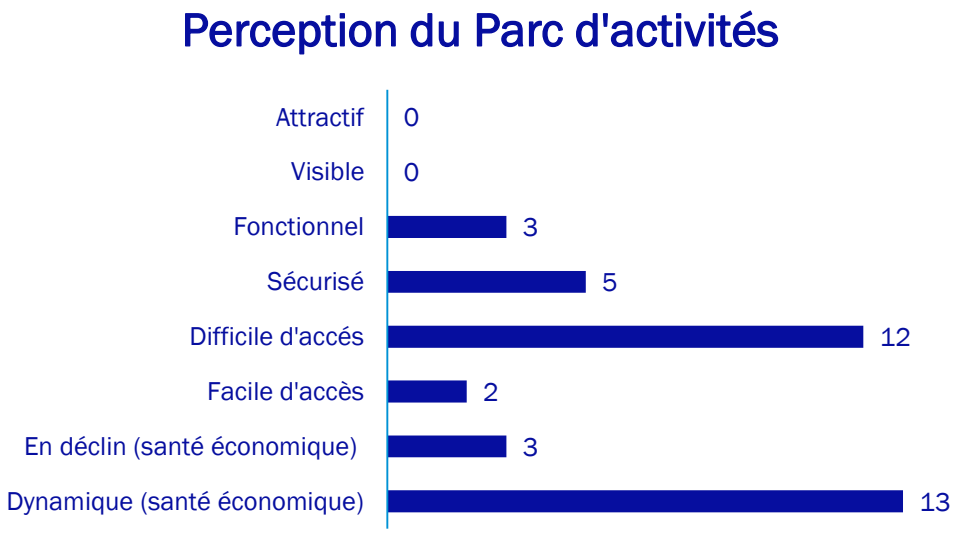


Secteur d'activité



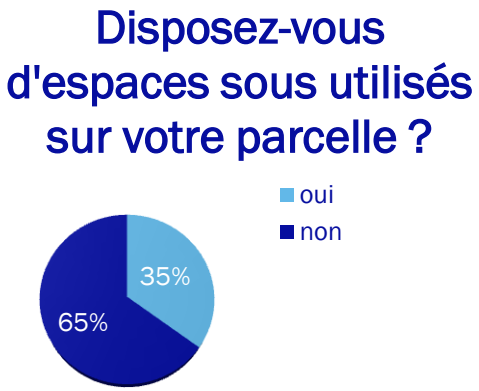
2) Image du Parc d'activités

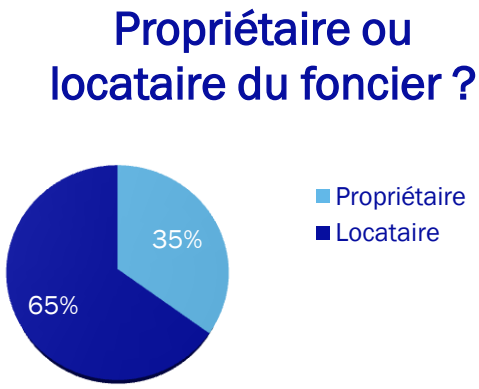
Les adjectifs pour décrire le parc d'activités



Note moyenne attribué au parc d'activités = 4.95 / 10

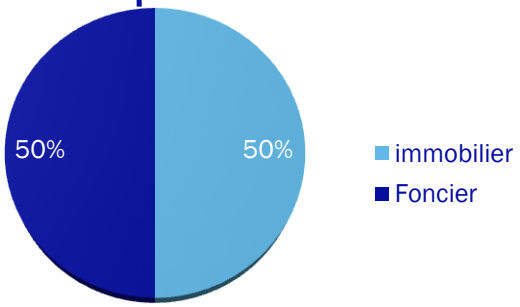
3) Occupation de la parcelle





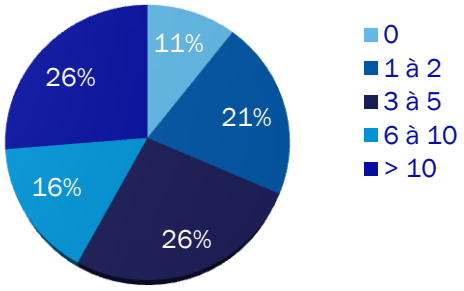
- 6 entreprises ont déclarés avoir des projets d'aménagement ou de développement de votre entreprise sur le parc d'activités. Parmi ces 6 entreprises, elles ont exprimé des besoins :

Besoins pour les projets de dévellopement sur le parc d'activités

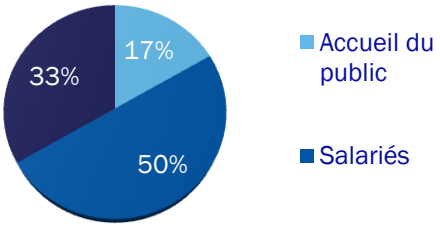


- Stationnement

Nombre de places de stationnement dont dispose l'entreprise



Destination du stationnement



35% des entreprises estiment qu'elles ont du stationnement non satisfait

4) Le futur du Parc d'activités

Les 3 priorités des entreprises :

- 1 : Signalétique
- 2 : Sécurité du Site
- 3 : Accès haut débit et accessibilité poids lourds

31 % des entreprises estiment qu'elles devraient procéder à des travaux d'amélioration de la qualité des espaces extérieurs privés

35 % des entreprises estiment qu'elles devraient procéder à des travaux d'amélioration de la qualité des bâtiments

annexe 3 :
fiche diagnostic

économie

Note : Fiche diagnostic

Thématique : Economie

Date : Juin 2018

Destinataires : Cap Atlantique, ADDRN

Objet de la note : Fiche diagnostic

Signature : étudiants stagiaires : Camille HEMERY, Jade LIGNERON, Briac MONNERAYE, Baptiste TALON

1 / Historique

A l'origine, Beslon était un petit quartier au nord du centre-ville de La Baule-Escoublac, constitué d'agriculteurs. Cette fonction productive du quartier a perduré par l'installation de petites entreprises avec des logements attenants pour les artisans. Cette zone artisanale s'est ensuite développée par la délocalisation des entreprises du centre-ville qui ne pouvaient plus continuer leurs activités en raison des nuisances provoquées et du manque de foncier disponible pour se développer. Ce site n'a donc jamais eu pour vocation de devenir un parc d'activités d'équilibre du territoire mais plutôt une vocation d'un parc d'activités structurant de proximité. Le parc d'activités se trouve aujourd'hui contraint par les extensions urbaines successives de La Baule, et notamment les zones d'habitations.

Figure 1 : Parc d'activités de Beslon en 1950 et en 2018

2 / Localisation

Le parc d'activités de Beslon est situé au nord de la commune de La Baule -Escoublac, au cœur de la communauté d'agglomération de Cap Atlantique. C'est un parc d'activités dit de proximité qui a pour vocation d'accueillir des activités artisanales principalement liées à l'économie résidentielle (cf. schéma d'accueil des entreprises de Cap Atlantique).
Cependant, on retrouve plusieurs autres parcs d'activités se trouvant à proximité :

- 3 parcs d'activités d'équilibre regroupant des activités mixtes :
  - ⇨ Poull'go (Le Pouliguen / Batz sur mer)
  - ⇨ Villejames (Guérande)
  - ⇨ Brais (Saint-Nazaire)

- 1 quartier d'activités économiques accueillant exclusivement des activités commerciales ou de services : Les Salines (Guérande / La Baule-Escoublac)

Figure 2 : Parc d'activités à proximité du parc de Beslon

3 / Fiche d'identité

- Situation du parc d'activités dans Cap Atlantique :
  - ⇨ 3ème parc en surface avec 18 hectares (derrière Poull'go et Villejames)
  - ⇨ 2ème parc en nombre d'emplois avec environ 600 emplois (derrière Villejames)
  - ⇨ 2ème parc en nombre d'établissements avec près de 100 entreprises installées (derrière Villejames)

- Une forte mixité économique :
  - ⇨ 40% d'entreprises de services
  - ⇨ 41 % d'entreprises de construction
  - ⇨ 15% d'entreprises de commerce (quasi exclusivement composé de garages automobiles)
  - ⇨ 4% d'entreprises industrielles

- Un grand nombre de petites entreprises :
  - ⇨ 77% des entreprises du parc d'activités sont des TPE (Très Petite Entreprise : employant moins de 10 personnes)
  - ⇨ Les PME représentent quant à elles 23% des entreprises du parc mais seulement une entreprise compte plus de 50 employés

- Attractivité :
  - ⇨ le parc d'activités de Beslon continue d'attirer de nouvelles entreprises

> 33% des entreprises ayant répondu au questionnaire sont installées sur le parc depuis moins de 5 ans.

  - ⇨ Une attractivité géographique : la localisation du parc d'activités sur la commune de La Baule lui offre un rayonnement géographique intercommunal : proximité avec la commune de Guérande et avec la RD 213 (ou Route Bleue), desservant les stations balnéaires de Saint-Brevin, Pornichet et Pornic ainsi que la ville de Saint-Nazaire

- Existence d'une association d'entreprises sur le parc : "La Baule Entreprises"
  - ⇨ Regroupe ⅓ des entreprises du parc d'activités…
  - ⇨ … et facilite les relations entre les entreprises et Cap Atlantique
  - ⇨ Représente un levier facilement mobilisable pour la requalification

- Des services aux entreprises lacunaires :
  - ⇨ Absence de services mutualisés aux entreprises (ex : PDE, gestion des déchets, gardiennage…)
  - ⇨ Absence d'équipement mutualisés (ex : salle de conférence, showroom, parkings)
  - ⇨ Absence de services aux employés (ex : crèches, restaurant…) exceptés un hôtel sur le parc et de deux restaurants ouvrier en périphérie du site
  - ⇨ Couverture haut débit : toutes les entreprises peuvent accéder à la fibre

> La majorité des entreprises ayant répondu au questionnaire qualifient la création de services communs comme priorité faible

- Une bonne densité d'emploi à l'hectare qui peut être renforcée :
  - ⇨ Avec environ 600 emplois sur le parc, la densité d'emploi est de plus de 30 emplois/hectare. A l'échelle française, la densité d'emploi à l'hectare se situe davantage entre 20 et 30
  - ⇨ Les friches et bâtiments inexploités représente 3% de la surface du parc. Les exploiter pourrait améliorer la performance économique du parc

> 66% des entreprises ayant répondu au questionnaire estiment que le parc d'activités est dynamique en termes de santé économique

- L'absence d'un schéma d'accueil des entreprises à l'échelle du parc jusqu'en 2017 et la reprise de la compétence par Cap Atlantique (qui en a réalisé un pour l'ensemble de ces parcs) a nui à la lisibilité de l'organisation des fonctionnalités. L'existence de disponibilités foncières au sein du parc semble avoir été l'élément déterminant du choix de localisation de certains établissements et/ou particulier (ex : golden tulipe, habitations au sein du parc…)

- Peu de foncier disponible :
  - ⇨ En dehors des friches, le parc n'a pas d'espace disponible pour se développer
  - ⇨ Le zonage du PLU ne prévoit pas d'extension du site
  - ⇨ Les entreprises souhaitant se développer ou les nouvelles entreprises souhaitant s'implanter ne trouvent pas assez de foncier disponible dans le parc de Beslon
  - ⇨ Par manque de foncier disponible, certaines entreprises se délocalisent dans des parcs d'activités proches (Poull'go, Brais)

> « **Merci de prévoir un agrandissement de la zone, c'est un vrai frein économique de ne pouvoir agrandir son entreprise par manque de place.** »
>
> *Chef d'entreprise de services installé depuis moins de 5 ans*

Synthèse du diagnostic

Atouts	Faiblesses
Bonne densité d'emplois à l'hectare Positionnement attractif Présence d'une association d'entreprises	Rare foncier disponible pour le développement des entreprises Organisation des fonctionnalités peu lisible Déficit de services aux entreprises
Opportunités	**Menaces**
Accueil de nouvelles entreprises Rayonnement du parc au-delà de Cap Atlantique Mobilisation de l'association d'entreprises pour faciliter la communication	Délocalisation des entreprises en développement dans d'autres parcs d'activités hors Cap Atlantique

ENJEUX

ATTRACTIVITE

COOPERATION ENTRE LES ACTEURS

OBJECTIFS

- Renforcer la performance économique du parc (densité emplois)
- Attirer de nouvelles entreprises
- Organiser la gouvernance et développer le service aux entreprises

NO

ENJEUX

COOPERATION ENTRE LES ACTEURS

ATTRACTIVITE

OBJECTIFS

- Renforcer la performance économique du parc (densité emplois)
- Attirer de nouvelles entreprises
- Organiser la gouvernance et développer le service aux entreprises

PISTES D'ACTION

Réaliser et actualiser un annuaire complet des entreprises du parc

Prévoir des rencontres entre le service économique de Cap Atlantique et les entreprises de façon régulière (trimestrielle ou semestrielle)

Accompagner les entreprises du parc d'activités qui souhaitent se développer à trouver du foncier disponible sur le parc de Beslon ou sur un autre parc du territoire de Cap Atlantique

Organiser le parc selon la fonctionnalité des entreprises : créer des polarités pour éviter les conflits d'usages

+ temporalité –

annexe 3 :
fiche diagnostic
foncier

Note : Fiche diagnostic

Thématique : Foncier

Date : Juin 2018

Destinataires : Cap Atlantique, ADDRN

Objet de la note : Fiche diagnostic

Signature : étudiants stagiaires : Camille HEMERY, Jade LIGNERON, Briac MONNERAYE, Baptiste TALON

Le parc d'activités de Beslon s'est construit au fil des décennies. Autrefois un quartier essentiellement composé de terres agricoles, il s'est peu à peu densifié suite à la délocalisation des entreprises présente dans le centre-ville de La Baule. Par ailleurs, certains chefs d'entreprises ont décidé, à l'époque, de rapprocher leur logement personnel de leur activité professionnelle, c'est pourquoi on retrouve actuellement quelques habitations au cœur du parc. Le site a été en perpétuelle mutation et son organisation reste à l'heure actuelle peu lisible, ce dernier n'ayant pas fait l'objet d'un schéma d'organisation.

De plus, dû au manque d'opportunités foncières proches du littoral à La Baule, Beslon est devenu l'une des seules réserves de foncier disponible sur le territoire. Ainsi, aujourd'hui, le parc d'activités est caractérisé par une forte pression urbaine comme l'illustre la présence de quartiers résidentiels en bordure du parc. Ce diagnostic permettra de réaliser un état des lieux du foncier du parc afin d'identifier des enjeux de requalification.

L'étude s'appuiera sur des observations de terrain et sur un questionnaire réalisé auprès des entreprises implantées sur le parc.

Les points clés du diagnostic

1 / Des parcelles essentiellement privées

parc d'activités de Beslon : domanialité

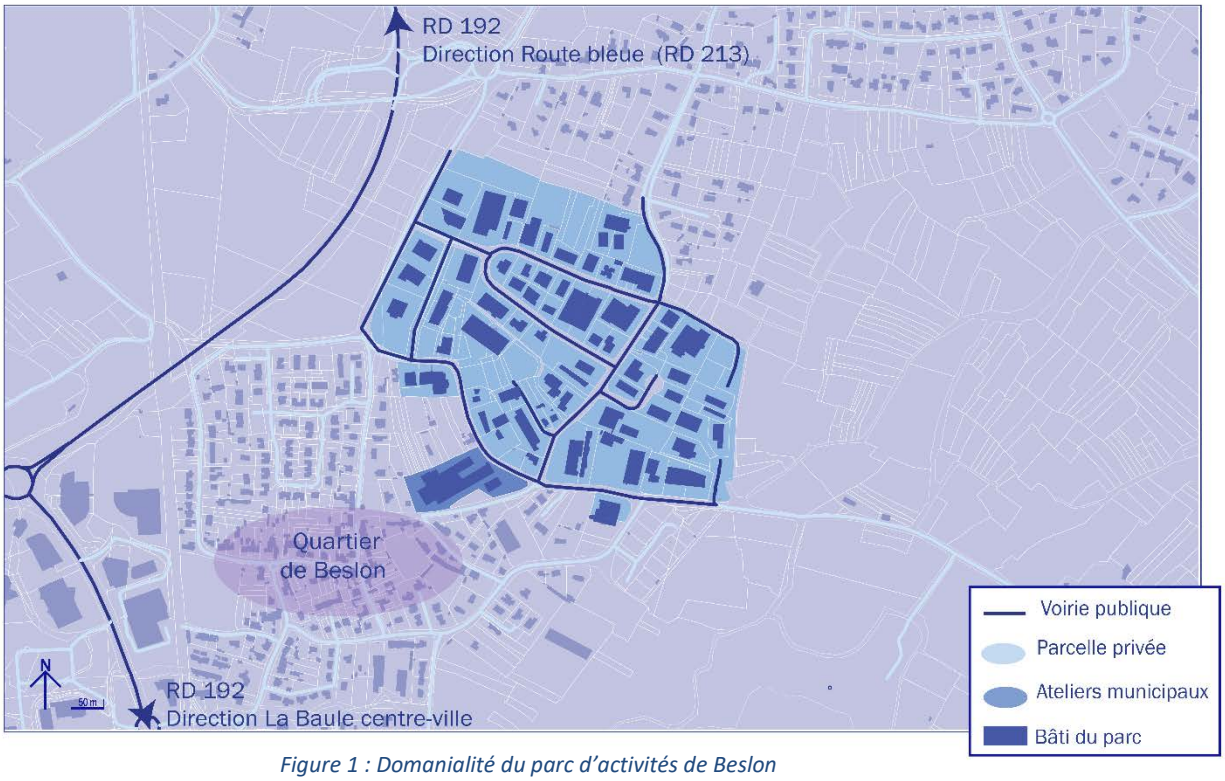


Figure 1 : Domanialité du parc d'activités de Beslon

- 93% de la surface du parc est privée *(calculs via Geoportail)*
- 7% de la surface du parc est publique *(calculs via Geoportail)* : voirie uniquement
- Présence des ateliers municipaux (appartenant à la mairie de La Baule)

➔ Un parc dense avec peu d'opportunités foncières : le parc ne dispose plus de surface pour s'étendre

« Merci de prévoir un agrandissement de la zone, c'est un vrai frein économique de ne pouvoir agrandir son entreprise par manque de place. »

Chef d'entreprise de services installé depuis moins de 5 ans

2 / Une mixité du bâti qui participe à la composition du quartier

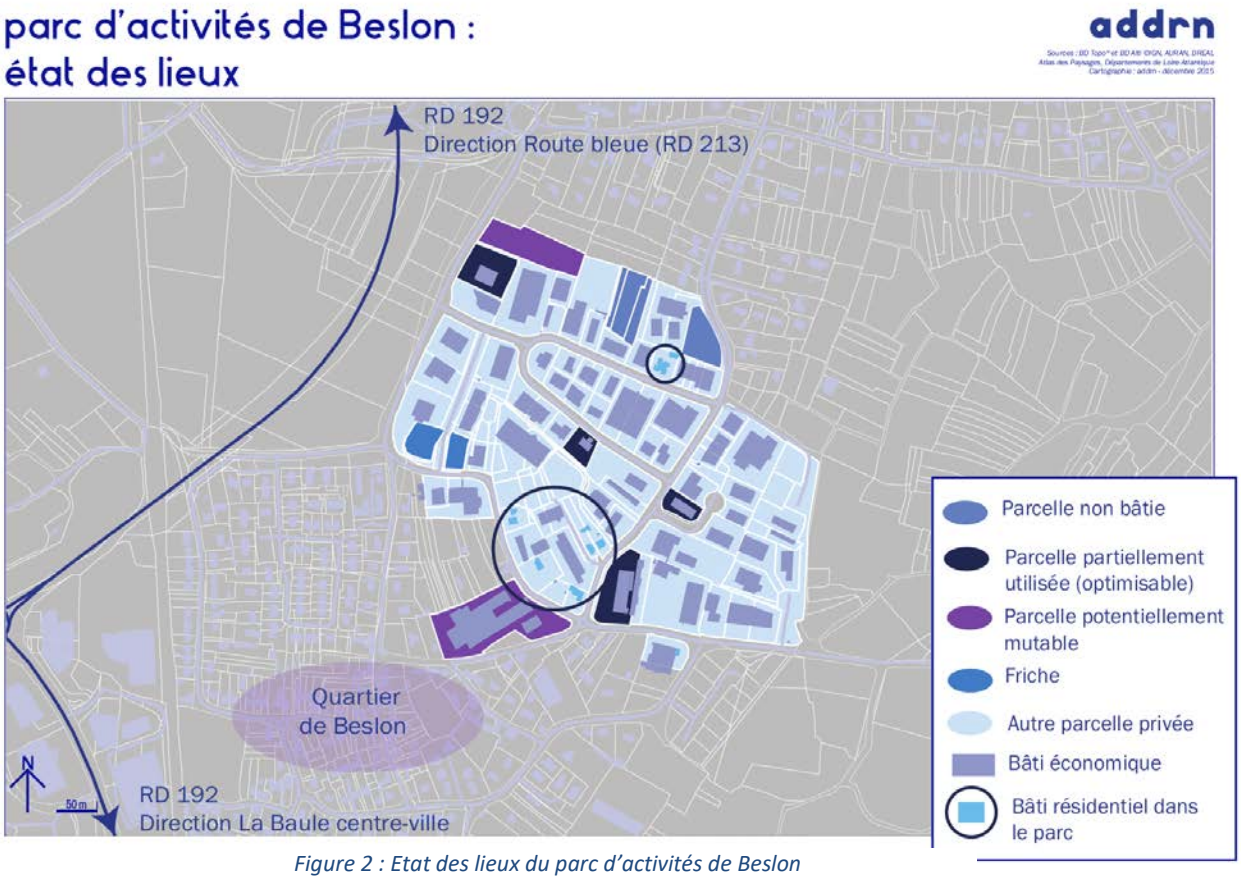


Figure 2 : Etat des lieux du parc d'activités de Beslon

- **De l'existant…**
  - Bâti résidentiel : 8 habitations sont recensées sur le parc d'activités
  - Bâti économique : 95 entreprises sont présentes sur le parc

  ➔ De possibles conflits d'usages entre les habitants du quartier et les activités économiques : des plaintes de résidents à l'encontre des nuisances provoquées par les poids-lourds

- **… aux parcelles optimisables**
  - Parcelles non bâties : 4 identifiées
  - Parcelles partiellement utilisées par les entreprises : 4 identifiées
  - Parcelles mutables : 2 identifiées
  - Friches : 2 identifiées

Parmi les entreprises ayant répondu au questionnaire, 43% d'entre elles ayant des projets de développement déclarent avoir des besoins en terme de foncier

3 / Quelques estimations

	Nombre de parcelles concernées	Surface (ha)	Pourcentage
Parcelles non bâties	4	0,6	3 %
Parcelles partiellement utilisées	4	0,8	4 %
Parcelles mutables	2	1,3	7 %
Friches	2	0,2	1 %
Parc d'activités de Beslon	**135**	**18**	**100 %**

Figure 3 : Etat des lieux chiffré du parc d'activités de Beslon

4/ Prise en compte du PLU

D'après le PLU de La Baule :

- Pas de restriction importante concernant l'optimisation foncière des parcelles sous-utilisées.

- Les nouvelles constructions devront répondre aux exigences suivantes :
  - L'emprise au sol du bâti ne devra pas excéder 60% de la surface totale de la parcelle
  - Au moins 10% des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise de la construction principale doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager

Synthèse du diagnostic

Atouts	Faiblesses
Présence de parcelles non bâties et de parcelles sous utilisées	Organisation des fonctionnalités peu lisible Forte pression urbaine Rare foncier disponible pour le développement des entreprises Présence de bâti résidentiel au cœur du parc
Opportunités	**Menaces**
Optimisation foncière sur les parcelles non bâties et sous utilisées Accueil de nouvelles entreprises	Délocalisation des entreprises en développement dans d'autres parcs d'activités hors Cap Atlantique

Pistes d'action

ENJEUX

OPTIMISATION FONCIERE — ATTRACTIVITE

OBJECTIFS

- Renouvellement des disponibilités foncières : identifier les surfaces mobilisables et les bâtiments vacants
- Satisfaire les entreprises souhaitant se développer
- Accueillir de nouvelles entreprises

PISTES D'ACTION

- Encourager l'implantation de nouvelles entreprises sur les parcelles libres ainsi que les friches
- Contacter les propriétaires et/ou locataires des parcelles identifiées comme sous utilisées en vue d'une optimisation foncière
- Instaurer un droit de préemption sur les parcelles qui accueillent du bâti résidentiel

annexe 3 :
fiche diagnostic
mobilités

Note : Fiche diagnostic

Thématique : Mobilités

Date : Juin 2018

Destinataires : Cap Atlantique, ADDRN

Objet de la note : Fiche diagnostic

Signature : étudiants stagiaires : Camille HEMERY, Jade LIGNERON, Briac MONNERAYE, Baptiste TALON

Le parc d'activités de Beslon est un site rétro littoral disposant d'un accès privilégié à la route départementale 213 (RD 213) ou « Route bleue », desservant les stations balnéaires de La Baule, Saint-Brevin, Pornichet et Pornic, ainsi que les villes de Saint-Nazaire et Guérande. En effet, la RD 213 est un axe majeur emprunté par de nombreux automobilistes et notamment des touristes. La départementale 192 (RD 192), quant à elle, jouxte le parc d'activités et permet de joindre la Route bleue à La Baule. Par ailleurs, il existe trois autres axes permettant de connecter le centre-ville de La Baule au parc de Beslon : l'avenue des Noëlles, l'avenue des Prairies et la route du Rocher.

Pour le reste, le tracé de *Vélocean*, itinéraire cyclable attirant de nombreux touristes, traverse le parc d'activités.

C'est pourquoi le positionnement géographique de la zone d'activités offre de nombreuses opportunités. Cependant, des conflits d'usages peuvent apparaître. Ce diagnostic permettra de mettre en exergue l'ensemble des fonctionnements et des dysfonctionnements du parc en termes de mobilités afin d'identifier des enjeux de requalification.

L'étude s'appuiera sur des observations de terrain et sur un questionnaire réalisé auprès des entreprises implantées sur le parc.

Méthodologie comptage

- **4 points de comptages** aux entrées du parc d'activités :
  - Avenue des Prairies
  - Avenue de la Lieutenante
  - Avenue des Noëlles
  - Route du Rocher
- **3 comptages** en heure de pointe :
  - De **17h à 18h** le mardi 15 mai 2018
  - De **7h30 à 8h30** le mercredi 16 mai 2018
  - De **11h30 à 12h30** le vendredi 18 mai 2018
- **Différentiation des usagers** (voitures, utilitaires, poids lourds, vélos, piétons)

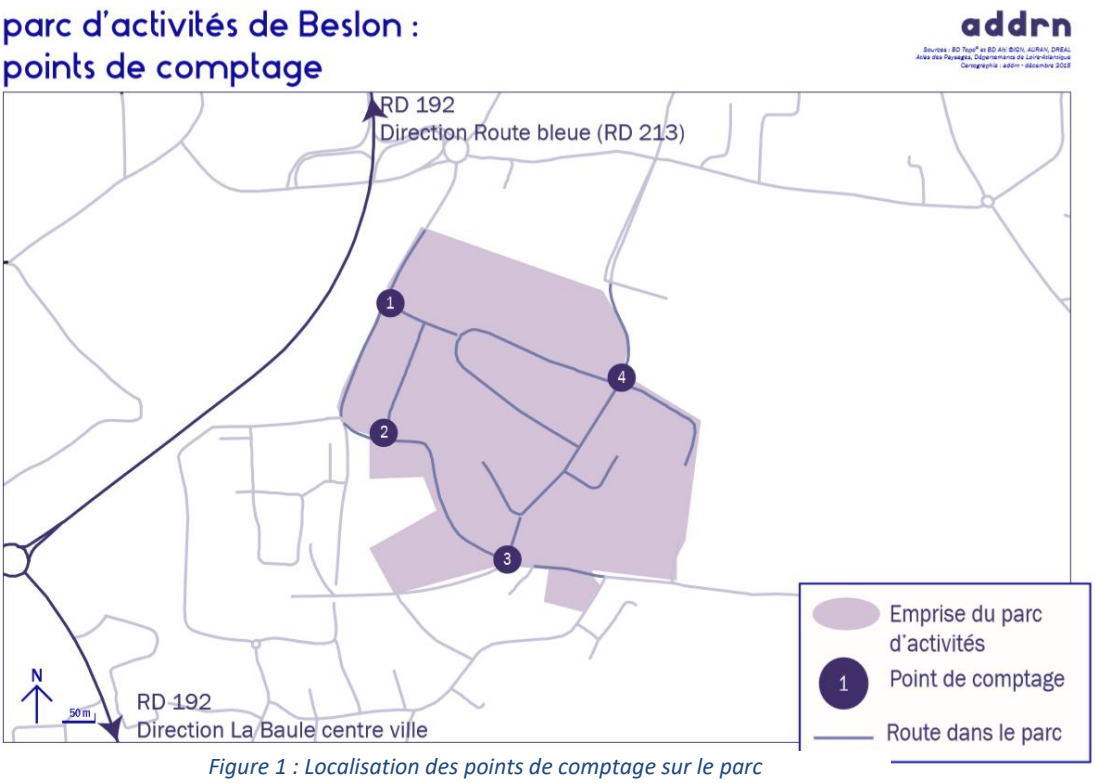


Figure 1 : Localisation des points de comptage sur le parc

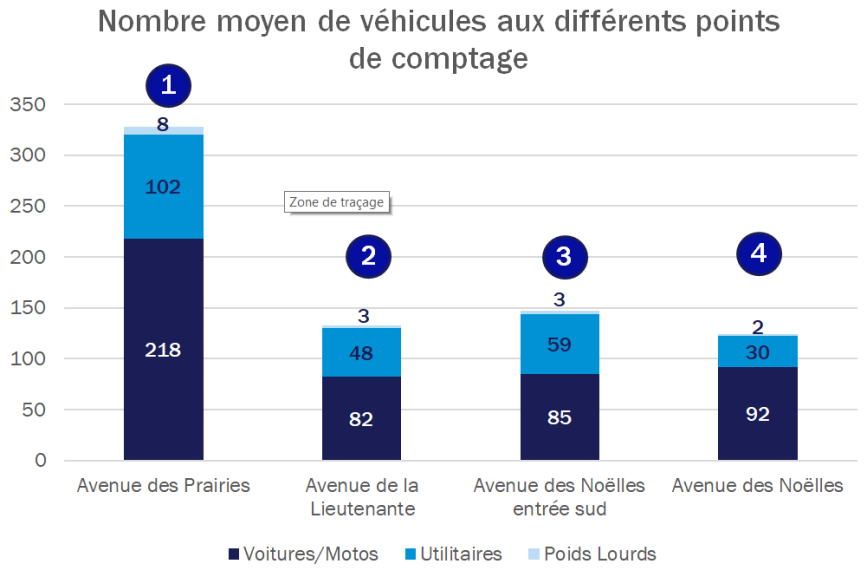
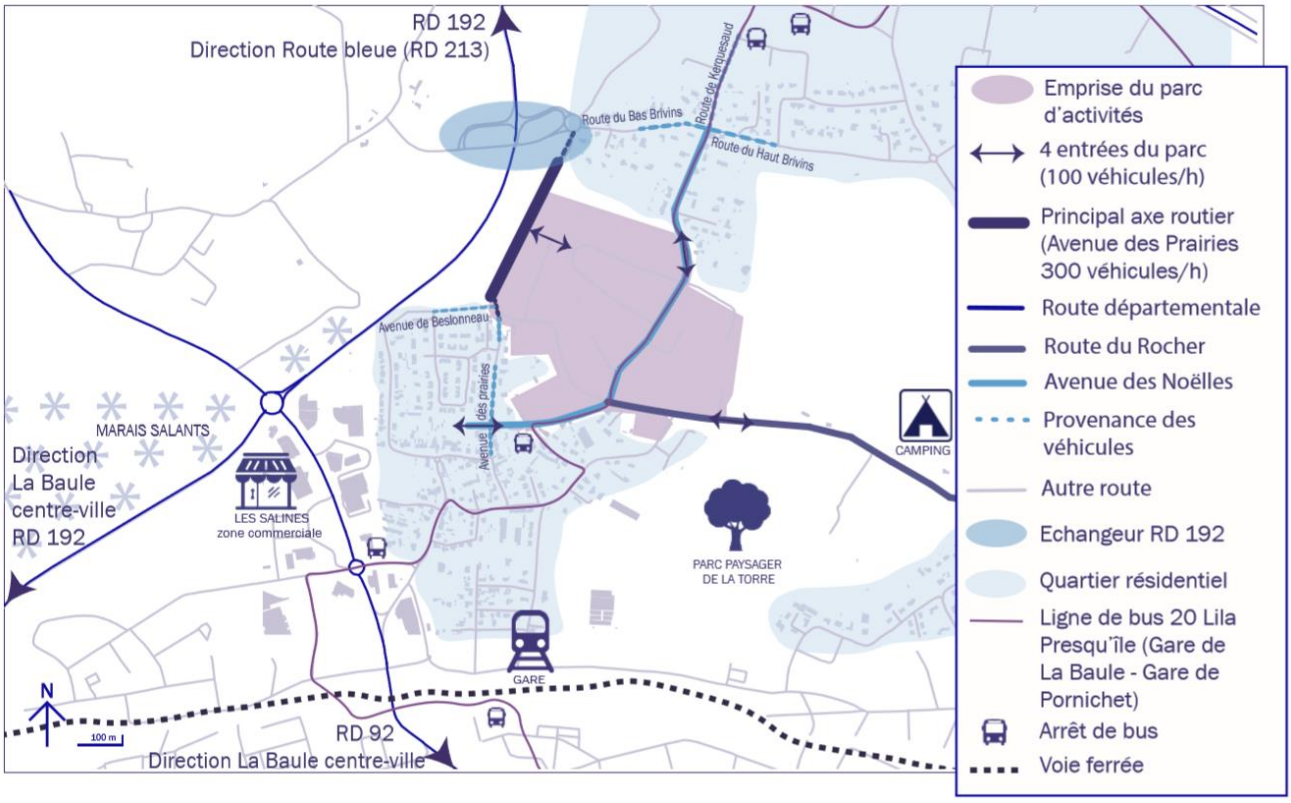


Figure 2 : résultats du comptage

Horaire du comptage	7h30 - 8h30				11h30-12h30				17h-18h			
Poids lourds	9	2	5	3	8	3	9	0	7	4	10	3
Utilitaires	127	52	87	35	79	50	70	41	99	41	52	24
Voitures/motos	230	64	76	56	185	76	92	99	240	105	125	113
Total	**366**	**118**	**168**	**94**	**272**	**129**	**171**	**140**	**346**	**150**	**187**	**140**

Parc d'activités de Beslon : accessibilité



Les points clés du diagnostic

1 / Les axes structurants du parc d'activités

- **Trois accès principaux…**
  - ⇨ RD 192, accès principal au centre-ville de La Baule à partir de la RD 213 (route bleue), débouche via l'échangeur sur l'Avenue des Prairies : axe préférentiel pour les camions (car le plus accessible) : environ 300 véhicules par heure[1] dont la moitié l'utilise pour accéder au parc
  - ⇨ La route du Rocher (en moyenne 100 véhicules par heure[1])
  - ⇨ L'avenue des Noëlles : connecte le centre-ville de La Baule au parc via le quartier résidentiel de Beslon (en moyenne 100 véhicules par heure[1])

Figure 1 : Entrée du parc – Route du Rocher

Figure 2 : Entrée du parc – Avenue des Prairies

> L'ensemble des entreprises ayant répondu au questionnaire estiment que l'accessibilité du site par les poids lourds est une priorité à prendre en compte lors de la requalification. De façon plus large, 62,5% des entreprises qualifient le parc comme étant « difficile d'accès »

- **… peu lisibles**
  - ⇨ **RD 213 :** aucune signalétique indiquant la présence du parc d'activités ce qui affecte l'accessibilité au site, notamment pour les transporteurs. De plus, l'insertion des camions sur la RD 192 en direction de la Route bleue pose un problème sécuritaire : la voirie n'est pas adaptée au gabarit des poids lourds
  - ⇨ **A partir de la RD 192 :** aucune visibilité du parc d'activités (écran végétal accentué par la présence d'un talus). Cependant, il est à noter que cet écran accorde une véritable frontière au site
  - ⇨ **Aux entrées du parc :** absence de signalétique matérialisant les entrées du parc d'activités : les limites du site sont ainsi peu lisibles, ce qui peut engendrer un problème de sécurité routière (notamment dû à la vitesse) entre les automobilistes et les usagers du parc

1 : Moyenne des comptages effectués le 15/05/18 de 17h à 18h, le 16/05/18 de 7h30 à 8h30 et le 18/05/18 de 11h30 à 12h30

- **Des transports en commun absents du parc d'activités…**
  - ⇨ Présence d'un arrêt de bus de *Lila Presqu'île* en périphérie du parc d'activités (avenue des Noëlles) : une seule ligne (n°20) avec une faible fréquence de passage (1 bus toutes les 2 heures en semaine). Cette ligne, reliant les gares de La Baule et Pornichet passe par le parc et peut ainsi constituer une opportunité. En effet, certains équipements présents sur le site accueillent du public (centre des impôts, centre de dialyse, hôtel, etc.). Cela pourrait aussi profiter aux quartiers résidentiels

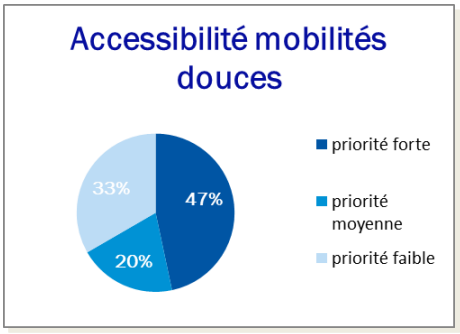
  - ⇨ Des cars de transport scolaire *Lila Presqu'île* traversent la zone via l'avenue des Noëlles en matinée (7h30-8h30) et en soirée (17h-18h) afin de desservir les établissements scolaires. Cela est susceptible d'entrainer un conflit d'usage ainsi qu'un problème de sécurité, même si ce n'est pas l'heure privilégié de circulation des poids lourds (cf. comptage)

- **… et des mobilités douces délaissées**
  - ⇨ Des cheminements piétons reliant les quartiers résidentiels qui bordent le parc d'activités non mis en valeur. Ces derniers peuvent constituer des opportunités afin de connecter les habitations aux abords du site en toute sécurité

  - ⇨ Rupture de l'aménagement du circuit de *Vélocéan* au niveau de l'avenue des Prairies alors que ce dernier dispose d'un fort pouvoir d'attractivité touristique. On remarque ainsi un conflit d'usage et un problème de sécurité entre cyclistes, automobilistes et poids lourds sur cette portion de l'avenue des Prairies

Figure 3 : Rupture du tracé Vélocéan – Avenue des Prairies

47% des entreprises ayant répondu au questionnaire estiment que son accessibilité par les mobilités douces est une priorité forte à prendre en compte lors de la requalification



Sécurité

Accessibilité

2 / Les axes de desserte du parc d'activités

- **Des axes mal hiérarchisés…**
  - ⇨ L'avenue des Noëlles traverse le parc d'activités du nord au sud, elle a pour vocation d'être l'axe structurant mais cette dernière n'est pas identifiée comme tel. De nombreux véhicules l'empruntent chaque jour (cars, voitures, motos, utilitaires, poids lourds). Cyclistes et piétons utilisent aussi cette voie entrainant de potentiels conflits d'usage

Lisibilité

- **… qui entrainent une difficulté à s'orienter dans le parc d'activités**
  - ⇨ La signalétique est obsolète (pas de mise à jour régulière), confuse (code couleur mal identifié) et mal positionnée. Pour pallier ce problème, des entreprises réalisent leur propre signalétique [2]

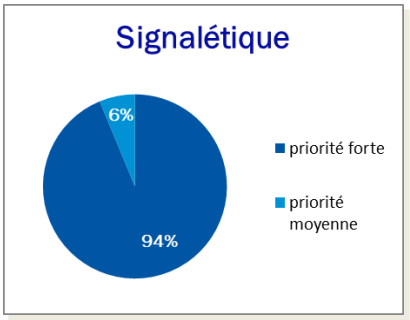
« Le zonage couleur de la zone induit en erreur les livreurs et les clients »

Chef d'entreprise de services installé depuis plus de 5 ans

« La localisation des RIS doit être indiquée dans la zone. De plus, la signalétique de couleur est à revoir car le GPS amène toutes les personnes à notre entreprise. »

Chef d'entreprise de commerce installé depuis plus de 10 ans

98% des entreprises ayant répondu au questionnaire estiment que la révision de la signalétique est une priorité forte à prendre ne compte lors de la requalification



Figures 4 : Signalétique au sein du parc

2 : Cap Atlantique vient de développer un projet de signalétique pour l'ensemble de ses parcs d'activités. Ce projet sera mis en place sur le parc de Beslon prochainement.

- **Des aménagements pour la mobilité délaissés…**
  - ⇨ Un sentiment d'un parc faiblement éclairé[3] entrainant une mauvaise visibilité (source potentielle de danger)
  - ⇨ Une signalisation routière (limitation de vitesse, passage piéton) peu présente
  - ⇨ Une absence de pistes cyclables et d'équipements pour stationner les vélos alors que des cyclistes traversent le parc quotidiennement
  - ⇨ Des trottoirs exigus, encombrés voire absents. Des ruptures dans les cheminements piétons : pas de maillage du réseau des mobilités douces (absence de passages piétons, absence de trottoirs) imposant aux piétons de marcher et traverser sur des axes fortement empruntés

Figures 5 : Rupture des cheminements piétons

  - ⇨ Une voirie dont le revêtement est parfois dégradé

Figures 6 : Voirie dégradée – Avenue des Noëlles

« **L'état de l'avenue des Noëlles (enrobé) est désastreux.** »

Chef d'entreprise de construction installé depuis plus de 5 ans

3 : Etudier l'opportunité de réaliser des mesures de luminosité afin de confirmer l'impression ressentie lors des visites de terrain

- ⇨ Gestion du stationnement insuffisante : un stationnement important sur les trottoirs qui impacte les usagers de l'espace public. Les piétons doivent marcher sur la route à certains endroits (allée des Petits Brivins) car des véhicules sont stationnés sur les trottoirs. L'accessibilité au parc pour les PMR est ainsi compliquée

Figure 7 : Stationnement sur les trottoirs – Allée des Petits Brivins

80% des entreprises ayant répondu au questionnaire estiment que la gestion du stationnement est une priorité à prendre en compte lors de la requalification

- **… qui entrainent un sentiment d'insécurité au cœur du parc d'activités**

  - ⇨ Utilisation de la voirie par les riverains, les transporteurs et les artisans parfois à des vitesses excessives[4]. Sur l'ensemble du parc, en moyenne, on recense 63% de véhicules légers (motos, voitures), 33% de véhicules utilitaires et 4% de poids lourds en transit. Ainsi, des conflits d'usages peuvent apparaître quant à l'utilisation de la voirie. Des problèmes de sécurité peuvent aussi être identifiés
  - ⇨ Des zones d'insécurité pour les usagers de l'espace public dû à un manque de visibilité dans certains virages (avenue des Noëlles et de la Lieutenante)

80% des entreprises ayant répondu au questionnaire estiment que la sécurisation du site est une priorité forte à prendre ne compte lors de la requalification

Sécurité

4 : Réaliser un diagnostic complémentaire : mesurer la vitesse à différents endroits du parc

- **Une présence de « bonnes pratiques » à valoriser**

  - ⇨ Une prise en compte de la gestion du stationnement et une voirie en bon état dans l'allée du parc de Mesemena malgré l'absence de cheminements piétons
  - ⇨ Présence d'un chemin vert dissimulé à l'est du parc d'activités qui peut être exploité afin de relier les quartiers résidentiels situés au nord et au sud du parc

Figure 8 : Stationnement géré – Allée du parc de Mesemena

Figure 9 : Chemin vert

Synthèse du diagnostic

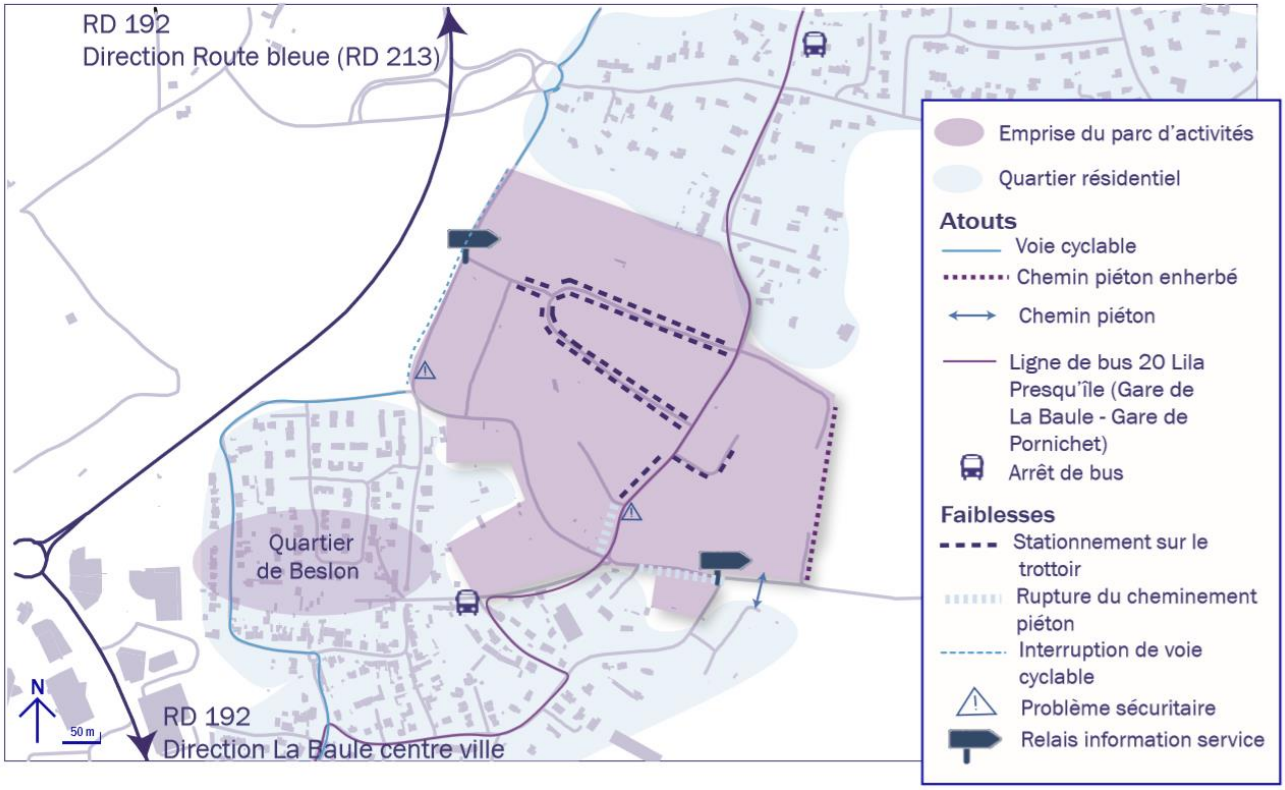
Atouts	Faiblesses
Situation géographique Cheminements piétons existants	Circulation interne exclusivement pensée pour les véhicules motorisés Absence de hiérarchie du réseau viaire Signalétique obsolète voire inexistante Stationnement mal défini

Opportunités	Menaces
Valorisation des cheminements doux Reprécision des partages possibles de l'espace public Uniformisation de la signalétique Création une liaison régulière de TC	Conflits d'usages Insécurité pour les usagers de mobilités douces Baisse de l'attractivité du parc

parc d'activités de Beslon : diagnostic mobilités

addrn

Sources : BD Topo® et BD Alti ©IGN, AURAN, DREAL
Atlas des Paysages, Départements de Loire-Atlantique
Cartographie : addrn - décembre 2018



ENJEUX

ACCESSIBILITE

LISIBILITE

SECURITE

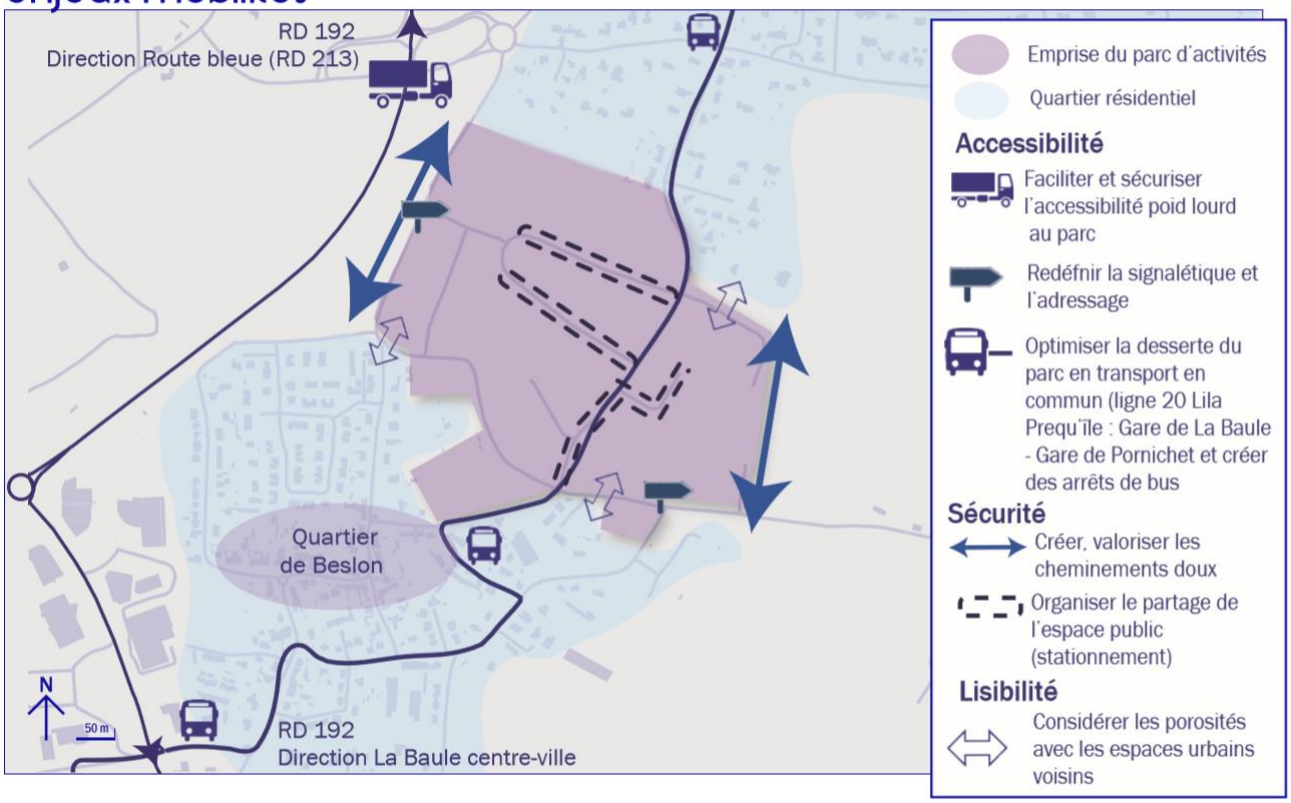
OBJECTIFS

- Hiérarchiser le réseau viaire :
  - Créer ou valoriser les cheminements doux
  - Organiser le partage de l'espace public
  - Sécuriser l'ensemble des déplacements
- Redéfinir la signalétique ainsi que l'adressage
- Optimiser la desserte du parc en TC
- Considérer les porosités avec les espaces urbains voisins

parc d'activités de Beslon : enjeux mobilités

addrn

Sources : BD Topo® et BD Alti @IGN, AURAN, DREAL Atlas des Paysages, Départements de Loire-Atlantique
Cartographie : addrn - décembre 2016



ENJEUX

ACCESSIBILITE LISIBILITE SECURITE

OBJECTIFS

- Optimiser la desserte du parc en TC
- Considérer les porosités avec les espaces urbains voisins
- Hiérarchiser le réseau viaire :
  - Créer ou valoriser les cheminements doux
  - Organiser le partage de l'espace public
  - Sécuriser l'ensemble des déplacements
- Redéfinir la signalétique ainsi que l'adressage

PISTES D'ACTION

Inciter les entreprises à se référencer en ligne (accès gps) et mise en place du projet de signalétique de Cap Atlantique

Reprise du revêtement de la voirie (Avenue des Prairies et des Noëlles)
Créer un parking mutualisé, des places de stationnement intégrées à la voirie
Définir les usages prioritaires voie par voie
Connecter les quartiers résidentiels limitrophes par des cheminements doux à l'est du parc (chemin vert)
Aménager une voie cyclable (voie dédiée et sécurisée) avenue des Prairies afin de supprimer la rupture du tracé *Vélocéan*

Evaluer l'opportunité de créer une liaison régulière de transport en commun reliant la gare de La Baule au parc d'activités

temporalité
+
–

annexe 3 :
fiche diagnostic
environnement

Note : Fiche diagnostic

Thématique : Environnement

Date : Mardi 29 mai 2018

Destinataires : Cap Atlantique, ADDRN

Objet de la note : Fiche diagnostic

Signature : étudiants stagiaires : Camille HEMERY, Jade LIGNERON, Briac MONNERAYE, Baptiste TALON

Le parc d'activités de Beslon est implanté au nord de la commune de La Baule-Escoublac sur des espaces autrefois utilisés pour l'agriculture. Certains d'entre eux ont d'ailleurs été conservés en limite est et ouest du site. Outre ces espaces agricoles, le parc est bordé à l'est par une zone naturelle importante pour sa valeur esthétique et environnementale. Deux cours d'eau sont également présents en limite est et ouest du site.

Au sein du parc, la place laissée aux espaces naturels est faible. Ceci est en partie lié à une logique de densification du parc d'activités. Excepté les friches, on ne retrouve donc pas d'espaces naturels sur le site mais seulement quelques patchs dispersés.
Ce diagnostic vise donc à caractériser les espaces naturels sur et à proximité du parc d'activités et à identifier les nuisances et pollutions pouvant leur porter atteinte. L'identification des fonctionnements et des dysfonctionnements environnementaux du site permettra de tirer les enjeux de la requalification.
L'étude s'appuiera sur des observations de terrain et sur un questionnaire réalisé auprès des entreprises implantées sur le parc.

Les points clés du diagnostic

1 / Paysage et biodiversité

- **Pas d'espaces verts identifiés mais des éléments parsemés…**
  - ⇨ Une végétation présente : des arbustes, des buissons ainsi que quelques plates-bandes sur l'ensemble du parc qui doivent être exploités
  - ⇨ En faible proportion en comparaison avec les espaces minéraux : plus de 80% de la zone est imperméabilisée
  - ⇨ Une absence de cohérence, un traitement paysager hétérogène selon les entreprises et les rues. Un délaissement de certains espaces. L'usager n'identifie pas une cohérence du traitement paysager au sein du site
  - ⇨ Une utilisation fonctionnelle de la végétation : limites de parcelles (haies). Cette pratique est intéressante d'un point de vue écologique et doit donc être préservée et valorisée

Figures 1 : Traitement paysager hétérogène

- **… qui manquent d'entretien…**
  - ⇨ Des espaces parfois délaissés. Un sentiment accentué par la présence de quelques friches qui pourrait servir afin de densifier le parc. Etudier l'opportunité d'exploiter ces espaces afin de redonner un caractère naturel au site
  - ⇨ Une intégration de la végétation non maitrisée comme l'illustre la présence de plantes invasives sur l'ensemble du parc (herbe de la pampa)
  - ⇨ Un manque d'entretien des espaces publics (bords de route) mais aussi privés qui impacte l'image du parc

> 70% des entreprises ayant répondu au questionnaire estiment que l'entretien des espaces publics mais aussi privés en terme de qualité paysagère est une priorité à prendre en compte lors de la requalification

Figures 2 : Des espaces verts qui manquent d'entretien

- **… malgré un environnement paysager**
  - ⇨ Présence d'un écran végétal à l'ouest de la zone d'activités (bosquet de pins) qui permet de délimiter le parc. Cet espace est un atout pour le parc d'activités d'un point de vu paysager car il agit comme un écran végétal mais aussi une potentielle source de richesse en termes de biodiversité[1]. Cet espace est un sujet de débat avec l'association d'entreprises
  - ⇨ Présence de terres cultivées et d'un espace boisé à l'est du parc, dont la préservation serait intéressante afin que le site ne soit pas totalement déconnecté de son environnement initial. De plus, cet espace est aussi un atout en termes de qualité paysagère et potentiellement de biodiversité[1]
  - ⇨ Cependant, le parc agit comme une barrière entre les espaces agricoles localisés à l'est et à l'ouest du site. Le déplacement éventuel d'espèces entre ces deux entités est donc difficile[1]

Figure 3 : Ecran végétal à l'entrée ouest du parc

Figure 4 : Espace agricole limitrophe à l'est du parc

[Qualité]

1 : Ces analyses font suite à un travail de terrain et de cartographie. Elles nécessiteront un diagnostic complémentaire

2 / La gestion de l'eau

- **Une prise en compte des eaux pluviales…**

  - ⇨ Le parc est situé dans le bassin versant de la Torre

  - ⇨ Un écoulement des eaux pluviales du nord vers le sud

  - ⇨ Les sols du parc sont fortement imperméabilisés (à plus de 80%). Les eaux pluviales ne peuvent donc pas être gérées à la parcelle et provoquent un ruissellement important pouvant être une source de pollution

  - ⇨ Selon le SDAP (schéma directeur des eaux pluviales) les eaux de pluies sont récoltées par un réseau de fossés sur l'avenue des Prairies, à l'est du Parc. Sur le reste du parc, les eaux pluviales sont récoltées par un réseau enterré et différencié des eaux usées. Ce réseau d'eaux pluviales a pour exutoire le cours d'eau de la Torre

  - ⇨ Deux bassins de rétention sont installés à l'est et à l'ouest du parc afin de réguler les eaux pluviales. Ces derniers ont seulement un rôle fonctionnel et ne sont pas aménagés comme des espaces paysagers

  - ⇨ Une grande imperméabilisation des sols qui induit un ruissellement important lors de forts épisodes pluvieux. Cela peut être handicapant pour les entreprises mais aussi pour l'environnement (pollutions)

Figure 5 : Bassin de rétention à l'est du parc

Figure 6 : Cours d'eau qui borde l'est du parc

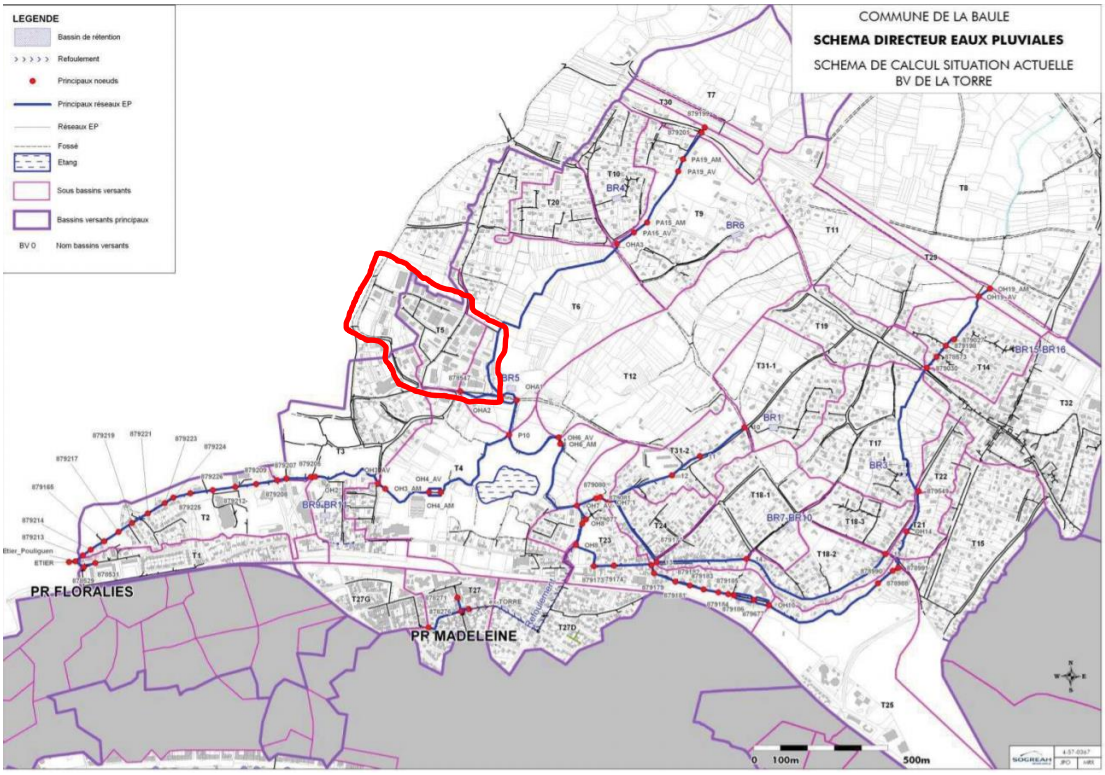


Figure 7 : Schéma directeur des eaux pluviales

- **… mais un délaissement de la trame bleue**

  ⇨ Présence d'eau stagnante au cœur de la zone dont la provenance est indéterminée

  ⇨ Deux cours d'eau bordent le parc à l'est et à l'ouest mais ces derniers ne sont pas entretenus, ils sont délaissés (végétation recouvrant le cours d'eau non tondu, déchets) alors qu'ils représentent un atout pour le parc en termes de biodiversité, de gestion des eaux pluviales et plus généralement de qualité paysagère (image du parc)

  ⇨ Pollution diffuse des eaux mal identifiée : il apparaît important d'identifier et maîtriser les potentielles pollutions dans un souci de protection de l'environnement, mais aussi d'un point de vue sanitaire car les eaux pluviales du parc sont rejetées dans la baie de La Baule via le cours d'eau de la Torre et l'étier du Pouliguen. De plus le SDAP, a été réalisé en 2013, or plusieurs nouvelles constructions ont été réalisées sur le parc, pouvant modifier ce schéma des réseaux et induire un nouveau risque de pollution

Gestion & Valorisation

3 / La gestion des déchets, risques et pollutions

- ⇨ Pas de zone de dépôt mutualisée sur le parc (à l'exception d'un conteneur pour les journaux et magazines) mais un ramassage au « porte à porte ». Les entreprises gèrent de façon individuelle leurs déchets. Cependant, la déchèterie de La Baule est située à proximité du parc ce qui peut favoriser le tri sélectif
- ⇨ Absence de poubelles sur le parc ce qui engendre la présence de déchets sauvages ponctuels (carton, plastique…) sur l'ensemble du site
- ⇨ Entreposage extérieur de matériaux nuisant à l'image du parc mais pouvant aussi parfois constituer un danger pour les usagers et se présenter comme une source de pollution

Figure 8 : Conteneur poubelle – Avenue des Petits Brivins

Figures 9 : Déchets sauvages

- ⇨ Des compteurs électriques parfois endommagés non protégés. Ces installations sont des sources de danger pour les usagers du parc
- ⇨ Aucune ICPE n'est recensée sur le parc, ainsi il n'y a pas d'attention particulière à donner à une entreprise concernant les pollutions qu'elle peut émettre
- ⇨ Un gazoduc traverse le cœur du parc ce qui peut être une source de pollution et de danger pour les usagers du parc d'activités

Figures 10 : Compteurs électriques

Figure 11 : Gazoduc – Avenue de la Lieutenante

Gestion

Figure 11 : Diagnostic environnement du parc d'activités de Beslon

Synthèse du diagnostic

Atouts	Faiblesses
Parc bordé d'espaces agricoles et naturels Peu de nuisances et de sources de pollutions significatives identifiées sur le parc : aucune ICPE Des aménagements pour la gestion des eaux pluviales	Forte imperméabilisation du site Gestion des déchets peu lisible sur l'ensemble du parc Végétation disséminée et globalement peu entretenue

Opportunités	Menaces
Valorisation des espaces naturels limitrophes : cours d'eau et espaces végétalisés Sécurisation des éléments qui présentent une source de danger potentielle Développement d'un caractère plus naturel du parc	Mise en danger des usagers du parc Délaissement de la qualité environnementale du parc Baisse de l'attractivité du parc

ENJEUX

GESTION DURABLE DE L'ENVIRONNEMENT

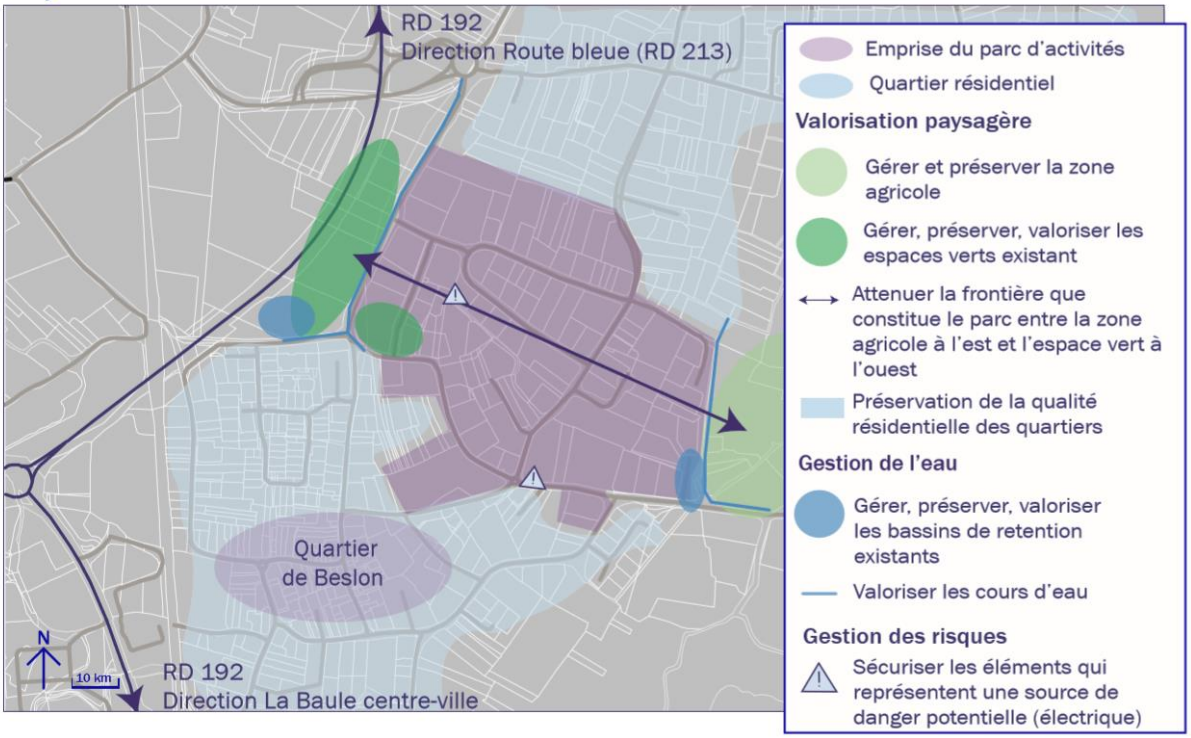
QUALITE PAYSAGERE

SECURITE

OBJECTIFS

- Gérer, préserver et valoriser les espaces naturels existants
- Identifier les pollutions diffuses
- Sécuriser les éléments qui présentent une source de danger potentielle

parc d'activités de Beslon : enjeux environnementaux



ENJEUX

Qualité paysagère | Gestion durable de l'environnement | Sécurité

OBJECTIFS

- Gérer, préserver et valoriser les espaces verts et cours d'eau existants
- Identifier les pollutions diffuses
- Sécuriser les éléments qui présentent une source de danger potentielle

PISTES D'ACTION

Réaliser un état des lieux précis du recollement des eaux du parc afin de maîtriser les flux et les pollutions

Réaliser une étude sur la biodiversité présente dans les espaces naturels limitrophes (pour une éventuelle protection et préservation)

Associer les entreprises aux démarches de développement durable de Cap Atlantique (création d'une chartre d'entretien des aménagements privés extérieurs, ateliers de sensibilisation)

Restaurer et mettre en valeur les cours d'eau

temporalité + –

annexe 3 :
fiche diagnostic

perception urbaine

Note : Fiche diagnostic

Thématique : Perception urbaine, paysage

Date : Juin 2018

Destinataires : Cap Atlantique, ADDRN

Objet de la note : Fiche diagnostic

Annexes : photos

Signature : étudiants stagiaires : Camille HEMERY, Jade LIGNERON, Briac MONNERAYE, Baptiste TALON

En termes d'économie et d'attractivité, les parcs d'activités constituent une véritable richesse pour le rayonnement du territoire. Perçus comme générateurs de nuisances, ils sont souvent mis à l'écart. La faible qualité de leurs aménagements renforce parfois l'image de rejet. En dehors de l'analyse fonctionnelle d'un tel espace, l'analyse visuelle, de perception compte tout autant.

La requalification du parc d'activités de Beslon est non seulement l'occasion de faire ce rencontrer l'attractivité économique et qualité d'image qu'il renvoie, mais c'est aussi le moment d'introduire d'éventuels nouveaux usages pour renforcer la position du parc dans son territoire. L'étude s'appuiera sur des observations de terrain et sur un questionnaire réalisé auprès des entreprises implantées sur le parc.

Les points clés du diagnostic

1 / Une identité difficilement perceptible

- **Une diversité des formes urbaines…**
  - ⇨ Des frontières marquées avec les espaces urbains voisins, notamment architecturale : une cohabitation visuelle délicate
  - ⇨ Pas d'unité dans les formes urbaines nuisant à l'identité du parc (voir photos en annexe)
  - ⇨ Une différenciation complexe des fonctions du bâti (économique ou résidentiel) suscitant une confusion entre espaces privés et publics
  - ⇨ Des discontinuités dans l'implantation du bâti, renforçant le manque de cohérence dans la structure du parc

- **… et un grand nombre d'éléments hétéroclites…**
  - ⇨ Clôtures (pas entretenues voire abandonnées pour certaines)
  - ⇨ Toitures (différentes formes et matériaux)
  - ⇨ Disparités qualitatives du bâti (différentes forme, matériaux et usages)
  - ⇨ Signalétique non uniformisée
  - ⇨ Eléments techniques non intégrés (transformateurs électriques, compteurs…)

  ➥ « **La qualité architecturale est pourtant un facteur d'attractivité ayant vite un réel impact économique sur les entreprises et sur l'amélioration de confort de vie pour ceux qui y travaillent** » *(Ré)inventer la zone d'activités,* CAUE 44

- **… impactent l'ambiance du parc**
  - ⇨ Des pollutions visuelles (vues sur le stockage extérieur des entreprises, nombreux câbles électriques et téléphoniques, présence de déchets sauvages) provoquant un effet de faible entretien du parc (voir photos en annexe). Les câbles aériens peuvent par ailleurs entraver la bonne circulation des poids lourds.
  - ⇨ Un mobilier urbain (poubelles, lampadaires) qui manque d'unité et qui est parfois absent, donnant l'impression qu'il n'existe pas d'aménagement adapté et durable sur le parc
  - ⇨ Des espaces qui semblent abandonnés (friches, bâti) entretenant le sentiment de délaissement du parc (voir photos en annexe)

Les entreprises ayant répondu à l'enquête ont en général une image moyenne du parc d'activités de Beslon. De plus, aucune des entreprises n'a qualifié le parc d'attractif concernant l'image qu'il renvoie.

2 / Une différenciation confuse entre espaces privés et publics

- **Stationnement**
  - ⇨ Une identification difficile des statuts des parkings (visiteurs ou personnel) …
  - ⇨ … accentuée par le stationnement sur les trottoirs posant les problèmes d'adressage et de confort des usagers (voir photos en annexe)

- **Voirie**
  - ⇨ Entretenue de façon non homogène
  - ⇨ Traitement inégal des bordures de chaussée (trottoirs, fossés…)

➡ **marquent le délaissement de certains espaces du parc**

(Lisibilité)

3 / Une faible prise en compte du paysage

- **Un environnement paysager qui semble délaissé…**
  - ⇨ Un paysage à caractère essentiellement minéral et ancien
  - ⇨ Des espaces verts qui pâtissent d'un manque d'entretien renforçant l'impression de délaissement du parc (voir photos en annexe)

- **… malgré des opportunités**
  - ⇨ Un paysage rural à l'est du parc à valoriser pour une meilleure inscription de ce dernier dans son environnement
  - ⇨ Imbrication du parc dans des quartiers résidentiels soulevant une interrogation quant à la dénomination de « parc »

(Qualité)

Synthèse du diagnostic

Atouts	Faiblesses
Parc d'activités implanté sur un territoire au cadre de vie agréable	Perception difficile de l'identité du parc Disparités qualitatives du bâti Espaces délaissés voire non maîtrisés Interfaces visuelles qui impactent l'ambiance du parc
Opportunités	**Menaces**
Valorisation de l'environnement végétal : cadrer des vues afin de ne pas enclaver le quartier (visée esthétique et fonctionnelle) Réhabilitation du bâti dégradé et des espaces délaissés Evolution et prescription du vocabulaire attribué pour désigner le « parc »	Baisse de l'attractivité du parc Délocalisation des entreprises hors du territoire

ENJEUX

QUALITE

LISIBILITE

ATTRACTIVITE

OBJECTIFS

- Clarifier la lecture entre espaces privés et publics
- Créer une identité visuelle cohérente pour le parc d'activités
- Valoriser les espaces naturels existants
- Intégrer les éléments techniques
- Repositionner le site : du parc d'activités au quartier d'entreprises

ENJEUX

QUALITE LISIBILITE ATTRACTIVITE

OBJECTIFS

- Valoriser et mettre à profit les espaces naturels existants
- Clarifier la lecture entre espaces privés et publics
- Créer une identité visuelle cohérente pour le parc d'activités
- Repositionner le site : du parc d'activités au quartier d'entreprises

PISTES D'ACTION

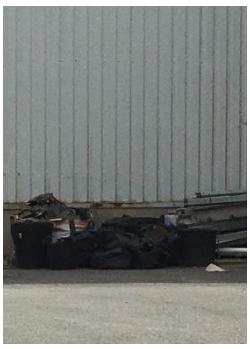
- Possibilité de faire évoluer la dénomination du parc actuel : passer de « parc » à « quartier d'entreprises » (du fait de son imbrication dans le tissu urbain)
- Commencer à revaloriser les espaces publics (voirie, espaces verts…) afin de créer une dynamique auprès des acteurs privés
- Créer une « charte d'engagement commun de gestion des espaces extérieurs »

temporalité + –

Disparités qualitatives du bâti

Stationnement et voirie

Pollutions visuelles



Espaces délaissés / non maîtrisés

annexe 4 : note de synthèse

requalification du parc d'activités de Beslon - La Baule

synthèse

le site :

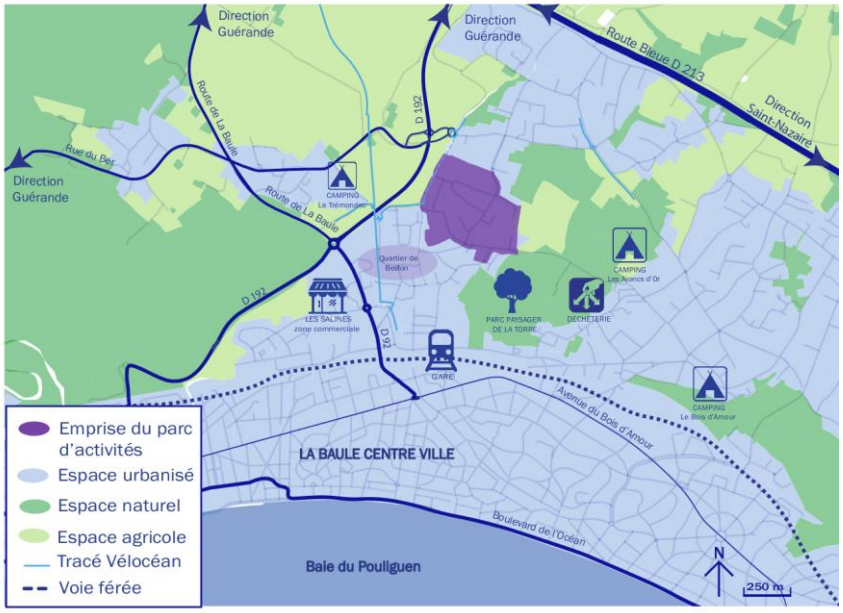
18 hectares

95 entreprises

600 emplois environ

2ème parc d'activités de Cap Atlantique en nombre d'entreprises et d'emplois (après Villejames)

parc d'activités de Beslon dans son environnement



l'enquête auprès des entreprises :

+ ¼ des entreprises répondantes

4 chefs d'entreprise interviewés

1 rencontre d'expression libre avec les chefs d'entreprise

Pour Cap Atlantique, la mise en œuvre de la loi NOTRe (2015) a impliqué la prise de compétence communautaire sur 17 parcs d'activités. Dans le prolongement de cette attribution, Cap Atlantique a engagé une démarche de requalification concernant l'ensemble des parcs de son territoire et notamment sur le parc d'activités de Beslon situé sur la commune de La Baule-Escoublac.

C'est dans ce contexte que l'agence d'urbanisme de la Région de Nazaire (addrn) a été sollicitée pour contribuer à engager un processus de requalification initié par un diagnostic et la formulation de premières pistes d'action.

Une étude de terrain, à travers diverses observations et comptages, a permis de réaliser un état des lieux multithématique du parc d'activités. En complément, une consultation auprès des entreprises a été réalisée sous la forme d'un questionnaire, d'entretiens personnalisés et d'une rencontre d'expression libre avec les chefs d'entreprise. Suite au diagnostic, cinq enjeux ont été identifiés, desquels ont découlé des objectifs et des pistes d'actions.

Les données présentées dans ce document sont le résultat de l'analyse croisée entre les observations réalisées sur le terrain, les réponses au questionnaire ainsi que les témoignages des différentes entreprises.

Le site de Beslon apparaît aujourd'hui comme un pôle d'activités qui arrive à maturité dans un environnement de plus en plus urbain. La question de l'insertion de cet espace économique comme un quartier d'entreprises spécifique apparaît particulièrement prégnante pour les acteurs locaux. La revalorisation du site passe par cette nouvelle approche qui doit poser les bases d'un quartier économiquement attractif dans un environnement qualitatif. Le rôle des entreprises et de la collectivité sera déterminant pour assurer cette transformation dans un cadre concerté.

diagnostic thématique : points clés

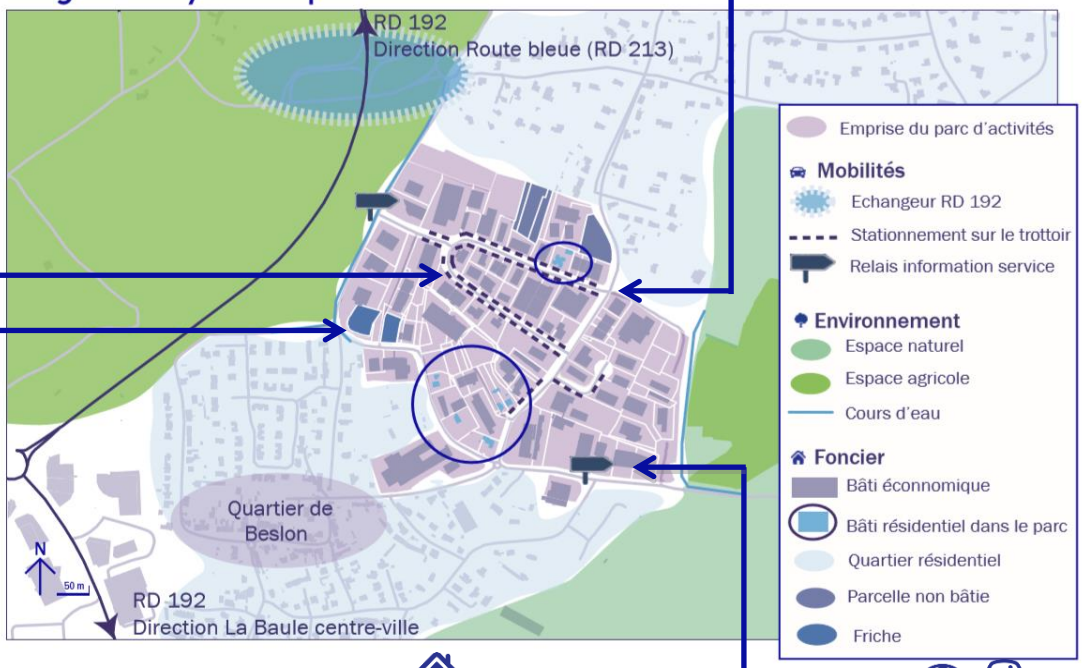
Un stationnement impactant fortement les usages de l'espace public

Allée des Petits Brivins

Entre espaces naturels et résidentiels, un site économique en quête d'identité

Avenue des Noëlles

parc d'activités de Beslon : diagnostic synthétique



Un bâti dense avec quelques enclaves résidentielles et des parcelles mutables

Allée du parc de Mesemena

Une signalétique confuse, obsolète voire absente

Route du Rocher

Un positionnement attractif pour les petites entreprises

€

des enjeux aux objectifs

ENJEU – ACCESSIBILITÉ

OBECTIFS

- ✓ Optimiser la desserte du parc en transports en commun
- ✓ Redéfinir la signalétique ainsi que l'adressage
- ✓ Hiérarchiser le réseau viaire
  - ✓ Organiser le partage de l'espace public
  - ✓ Créer ou valoriser les cheminements doux

ENJEU – QUALITÉ

OBECTIFS

- ✓ Gérer, préserver, valoriser et mettre à profit les espaces naturels existants
- ✓ Identifier et réduire les pollutions diffuses

ENJEU – LISIBILITÉ

OBECTIFS

- ✓ Clarifier la lecture entre espaces privés et publics
- ✓ Créer une identité visuelle cohérente pour le parc
- ✓ Repositionner le site : du parc d'activités au quartier d'entreprises

ENJEU – ATTRACTIVITÉ

OBECTIFS

- ✓ Organiser la gouvernance et développer le service aux entreprises
- ✓ Renforcer la performance économique du parc (nombre d'emplois notamment)
- ✓ Attirer de nouvelles entreprises notamment sur les gisements fonciers mobilisables

ENJEU – SÉCURITÉ

OBECTIFS

- ✓ Sécuriser l'ensemble des déplacements (tous types, tous modes)
- ✓ Sécuriser les éléments techniques qui présentent une source de danger potentiel

Pistes d'action

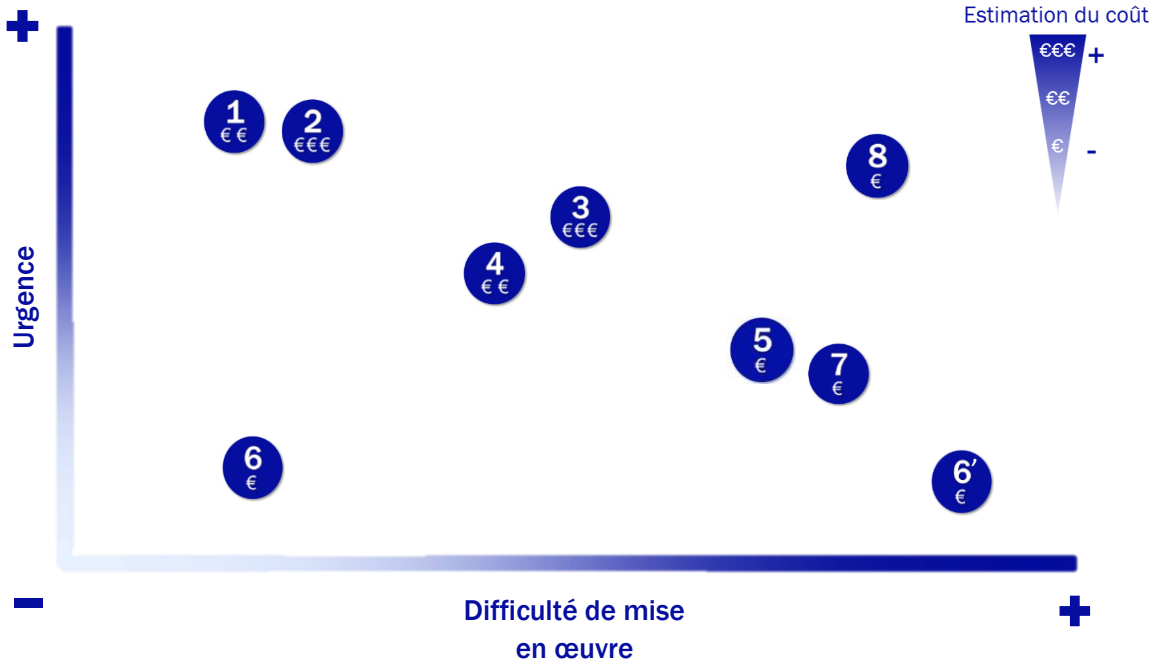
- ✓ Inciter les entreprises à se référencer en ligne (accessibilité GPS) — 1 €€
- ✓ Mise en place du projet de signalétique de Cap Atlantique

- ✓ Reprise du revêtement de la voirie Avenue des Noëlles et des Prairies — 2 €€€
- ✓ Créer un parking mutualisé et des places de stationnement intégrées à la voirie — 3 €€€
- ✓ Aménager une voie cyclable (voie dédiée et sécurisée) Avenue des Prairies afin de supprimer la rupture du tracé *Vélocéan* — 4 €€

- ✓ Créer une « Chartre d'engagement commun de gestion des espaces extérieurs privés » — 5 €
- ✓ Mise en place d'ateliers de sensibilisation autour de la charte : temps de travail entre les chefs d'entreprise et les services de Cap Atlantique

- ✓ Changer de vocabulaire : du « Parc d'activités » au « Quartier d'entreprises » (du fait son imbrication dans le tissu urbain) — 6 €
- ✓ Engager une requalification urbaine — 6' €

- ✓ Densifier le parc en accueillant de nouvelles entreprises sur les friches ainsi que sur les parcelles non bâties et optimisables — 7 €
- ✓ Renforcer le rôle de l'association d'entreprises en prévoyant des rencontres régulières avec le service économique de Cap Atlantique — 8 €



POLYTECH TOURS

35 ALLÉE FERDINAND DE LESSEPS
37200 TOURS

Camille Hémery
Jade Ligneron
Briac Monneraye
BaptisteTalon

Requalification de parcs d'activités : le cas du parc d'activités de Beslon à La Baule-Escoublac (44)

2017-2018

Résumé : La mise en œuvre de la loi NOTRe (2015) a impliqué pour Cap Atlantique la prise de compétence communautaire sur 17 parcs d'activités. Dans le prolongement de cette attribution, Cap Atlantique a engagé une démarche de requalification concernant l'ensemble des parcs de son territoire et notamment sur le parc d'activités de Beslon situé sur la commune de La Baule-Escoublac. C'est dans ce contexte que l'agence d'urbanisme de la Région de Nazaire (addrn) a été sollicitée pour contribuer à engager un processus de requalification.

Une étude de terrain, à travers diverses observations et comptages, a permis de réaliser un état des lieux multithématique du parc d'activités. En complément, une consultation auprès des entreprises a été réalisée sous la forme d'un questionnaire, d'entretiens personnalisés et d'une rencontre d'expression libre avec les chefs d'entreprise. Suite au diagnostic, cinq enjeux ont été identifiés, desquels ont découlé des objectifs et des pistes d'actions.

Mots Clés : requalication, parcs d'activités, addrn, La Baule

addrn, agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire :
109 Centre République, 44600 Saint-Nazaire

Tuteur entreprise :
Raphaël Prost
Chargé d'étude

Tuteur académique :
Divya Leducq