
Rapport de stage de groupe

4^{ème} année

Elaboration d'un schéma directeur en
vue de la restructuration progressive de
la ZAE de la Marjolaine à la Turballe

ADDRN
Le Paquebot,
109 Centre république,
44600 Saint-Nazaire

addrn

Tuteur entreprise :
Raphaël PROST – Chargé d'études
Claude MAILLÈRE – Directeur du
Développement et de l'innovation

Tuteur académique :
Abdel-illah HAMDOUN

Clément CHOURY
Léna FOLLIN
Gérôme HENRIOT
Agathe JULIENNE
UIT

2018-2019

Table des matières

| | |
|--|----|
| Introduction | 2 |
| 1 Matériel et méthode..... | 2 |
| 1.1 Méthode du diagnostic | 3 |
| 1.1.1 Travail sur le terrain | 3 |
| 1.1.2 Enquête auprès des acteurs du parc..... | 4 |
| 1.2 Méthode des orientations et préconisations | 5 |
| 2 Résultats et Discussion | 6 |
| 2.1 Contexte général de l'étude | 6 |
| 2.2 Diagnostic..... | 8 |
| 2.2.1 L'environnement économique | 8 |
| 2.2.2 Les usagers | 9 |
| 2.2.3 Environnement..... | 10 |
| 2.2.4 Mobilités et circulation au sein du parc d'activités de la Marjolaine..... | 12 |
| 2.2.5 Bilan du diagnostic | 15 |
| 2.3 Enjeux et orientations d'aménagement..... | 16 |
| 2.3.1 Affirmation de la vocation du parc | 16 |
| 2.3.2 Accessibilité du parc d'activités | 19 |
| 2.3.3 Intégration paysagère et urbaine | 23 |
| Conclusion | 24 |

Introduction

Suite à la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République) de 2017 visant à renforcer les compétences des EPCI, Cap Atlantique (Communauté d'Agglomération de la Presqu'île de Guérande comprenant 15 communes) assure désormais la compétence de gestion des parcs d'activités de son territoire. C'est dans ce cadre que l'intercommunalité a engagé une démarche de requalification de ses parcs d'activités.

Concernant le site de la Marjolaine à La Turballe, l'agence d'urbanisme de la région de St-Nazaire (ADDRN), mandatée par Cap Atlantique dans le cadre de son programme de travail, nous a engagés pour réaliser un diagnostic préalable à la requalification de la zone d'activités.

Notre mission consistait tout d'abord à élaborer un diagnostic spatial et fonctionnel du parc d'activités existant en mettant en emphase les attentes des acteurs présents sur la zone.

De ce diagnostic émerge des enjeux urbains et économiques auxquels nous avons répondu par des pistes d'action et des propositions d'aménagement dans le cadre de la requalification du parc d'activités.

L'ADDRN est la structure qui nous a accueillis. Il s'agit d'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 (ADDRN.fr).

Nous avons travaillé en étroite collaboration avec PROST Raphaël, chargé d'études notamment sur les questions :

- Des schémas d'accueil et de parcours résidentiel des entreprises de Cap Atlantique et de l'agglomération de Saint-Nazaire
- Économie des résidences secondaires
- Enquête travailleurs détachés

Ainsi qu'avec MAILLÈRE Claude, directeur du développement et de l'innovation qui traite des sujets tels que :

- Les coopérations avec les établissements d'enseignement supérieur
- L'élaboration du programme partenarial
- L'enquête sociologique "nouveaux modes de tourisme"

Cap Atlantique, est une communauté d'agglomération de la Presqu'île de Guérande. Elle comprend 15 communes s'étendant sur 2 départements distincts (Loire-Atlantique et Morbihan) et donc sur 2 régions (Pays-de-la-Loire et Bretagne) (**Annexe 1**).

Cette communauté de communes est constituée de 18 parcs d'activités dont 14 gérés par Cap Atlantique.

Cap Atlantique est un territoire touristique balnéaire subissant une saisonnalité forte (la population est environ 5 fois plus importante durant la période estivale).

Il présente également comme atout économique la pêche grâce à ses deux ports la Turballe et le Croisic et d'autres activités liées à la mer (marais salants etc.).

1 Matériel et méthode

La première étape de notre travail consiste en la conception d'un rapport d'étonnement puis à la mise en place d'une méthodologie pour la réalisation du diagnostic.

Pour cela, des réunions de cadrage ont été organisées afin de rencontrer les acteurs techniques et administratifs en lien avec le projet de requalification :

- Réunion de lancement le 9 avril avec M. Didier ÉLIE (Chef de projet à la direction du développement économique de Cap Atlantique).
- Réunion le 17 Avril avec Mme Catherine PITHOIS, Adjointe chargée au développement économique et touristique, plaisance et agriculture à la mairie de La Turballe
- Réunion le 19 Avril avec M. Joël MARCHAND, chargé du développement des entreprises à Cap Atlantique
- Réunion le 24 Avril avec M. Christian ROBIN, Adjoint chargé de l'urbanisme à La Turballe.

À la suite de ces réunions, notre diagnostic s'est construit autour d'analyses documentaires, d'observations sur le terrain et d'échanges avec les usagers (**Annexe 2**).

1.1 Méthode du diagnostic

1.1.1 Travail sur le terrain

Trois thématiques majeures sont apparues suite à nos premières observations sur le parc d'activités de la Marjolaine :

- Son dynamisme économique
- Son intégration dans la trame urbaine et naturelle
- La mobilité au sein du parc

Pour compléter nos premières impressions nous avons effectué des recherches sur d'autres parcs d'activités en cours de requalification ou en ayant connus une récemment. L'objectif est de nous assurer de la pertinence de nos thématiques et d'anticiper sur de futures préconisations potentielles.

Notre méthode pour réaliser le diagnostic s'articule autour d'un travail sur le terrain pour recueillir des impressions et identifier des problèmes fonctionnels au sein du parc.

Un comptage routier a permis de compléter la thématique mobilité pour quantifier l'accès au site. Deux accès majeurs, et deux secondaires ont été identifiés, constituant nos quatre points de comptage présenté sur la figure 1 .

Zone de comptage sur le Parc d'Activités de La Marjolaine

Les 5 intersections principales périphériques et le parking de Super U

addrn

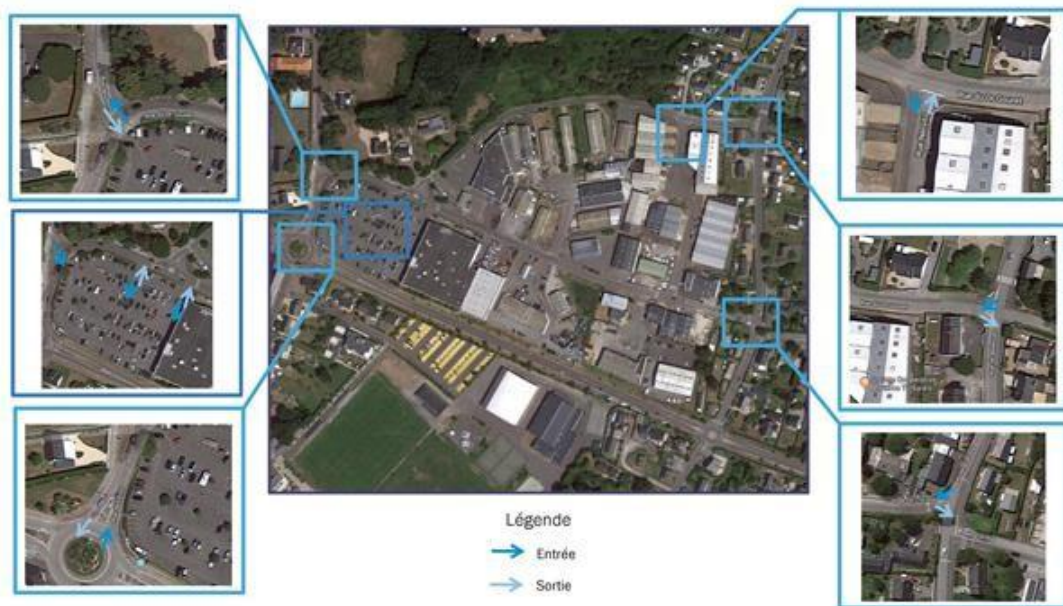


Figure 1: Protocole de comptage des flux sur le parc d'activités

Les comptages ont été réalisés sur des durées d'une heure en période de fortes affluences :

- Le Mercredi 15 Mai de 10h à 11h
- Le Mercredi 15 Mai de 14h à 15h
- Le Vendredi 17 Mai de 10h à 11h

Pour mieux comprendre les flux au sein du parc, les différents modes ont été comptés de façon distincte :

- Les poids lourds,
- Les utilitaires,
- Les véhicules particuliers,
- Les cyclistes,
- Les piétons

1.1.2 Enquête auprès des acteurs du parc

Le deuxième point fort de notre diagnostic est la réalisation d'un questionnaire pour les entreprises afin d'avoir leur point de vue en tant qu'utilisateur et expert de la zone.

Le questionnaire préparé pour le Copil du 23 Avril a été enrichi par les commentaires des élus et techniciens.

Il a pour objectif de comprendre le ressenti des usagers du parc. Il se décompose en 5 thématiques complétant le diagnostic réalisé sur le terrain.

- Description de l'entreprise interrogée et carte d'identité du parc d'activités.
- Recensement des projets et besoins des entreprises

- Description de l'image qu'ont les entreprises du parc d'activités et les liens entre les acteurs.
- Une section "Mobilité" met en avant l'usage de la voirie des acteurs en tant que professionnels mais aussi usagers du parc.
- Une section plus ouverte avec leurs impressions sur la zone et les demandes de projets.

Le questionnaire qui a souvent été complété par un entretien, prend entre cinq et dix minutes or comme le présente la figure 2 les entretiens ont généralement duré plus de quinze minutes témoignant de l'implication des entreprises et de leur volonté de s'exprimer.

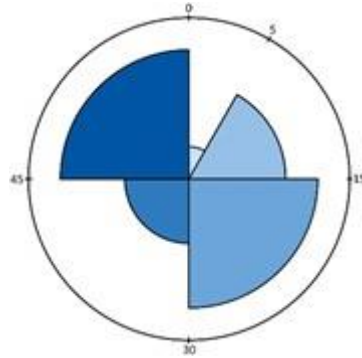


Figure 2: Durée des entretiens avec les entreprises

Sur les 24 entreprises présentes, 16 ont été interrogées soit 67% des entreprises de la zone. Ces entretiens relèvent à un caractère plus qualitatif que quantitatif.

1.2 Méthode des orientations et préconisations

Après nos entretiens avec les entreprises et le relevé de nos impressions sur le parc, nous avons pu établir notre diagnostic. Le traitement de ce diagnostic nous a permis de faire ressortir une méthode pour pouvoir arriver jusqu'au aux actions opérationnelles que l'on pouvait ressortir pour répondre au diagnostic.

Ainsi, notre travail nous a permis de ressortir 3 enjeux dans les futurs travaux à venir sur le parc. A partir de ces enjeux, nous avons pu définir des objectifs pour le parc qui ont pu ainsi nous amener à réfléchir à des préconisations pour le futur développement. Ces mêmes préconisations qui ont été associés à des actions opérationnelles qui ont été classés selon leur importance pour le fonctionnement du parc et leur coût envisagé pour l'agglomération de Cap Atlantique. Notre raisonnement est présenté sur la figure ci-dessous :

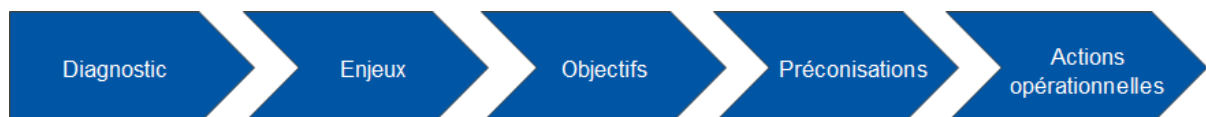


Figure 3: Schéma de réflexion post-diagnostic

2 Résultats et Discussion

2.1 Contexte général de l'étude

Le parc d'activités de la Marjolaine se situe dans la commune de La Turballe. Au Nord-Ouest de Guérande, la ville est connue pour son port de pêche. Il s'agit en effet du 9^{ème} port français et du 1^{er} concernant la sardine. Située à proximité des marais salants de Guérande et de stations balnéaires réputées telles que La Baule-Escoubiac, la commune, par son cadre naturel et paysager, jouit d'une certaine attractivité touristique. On observe ainsi une saisonnalité de flux et une part importante de résidence secondaires (50% du parc de logement).

Cependant, malgré ses atouts économiques, on peut observer que la commune est relativement excentrée au sein de la presqu'île, les flux de circulation étant concentrés sur les axes Nord-Sud comme le présente la figure 4.

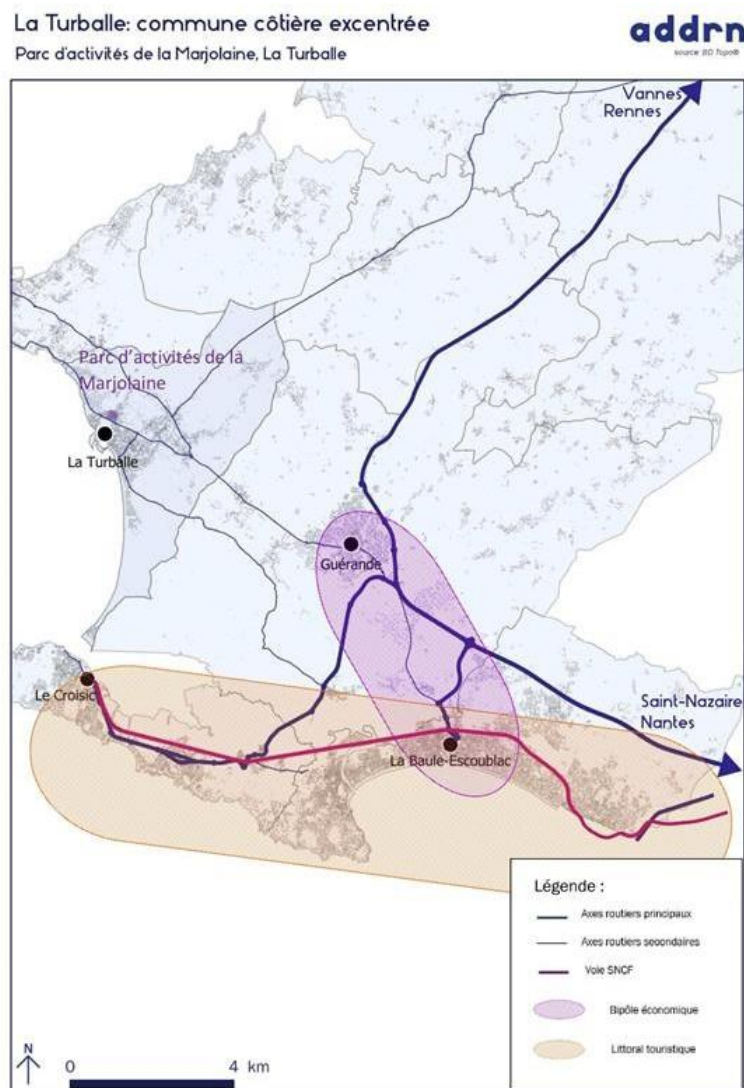


Figure 4: La Turballe, commune excentrée des pôles économiques et touristiques de Cap Atlantique

C'est le long de la D99, axe majeur de la Turballe, que se trouve le parc d'activités de la Marjolaine qui dispose d'un emplacement atypique, occupant une place péricentrale sur la commune.

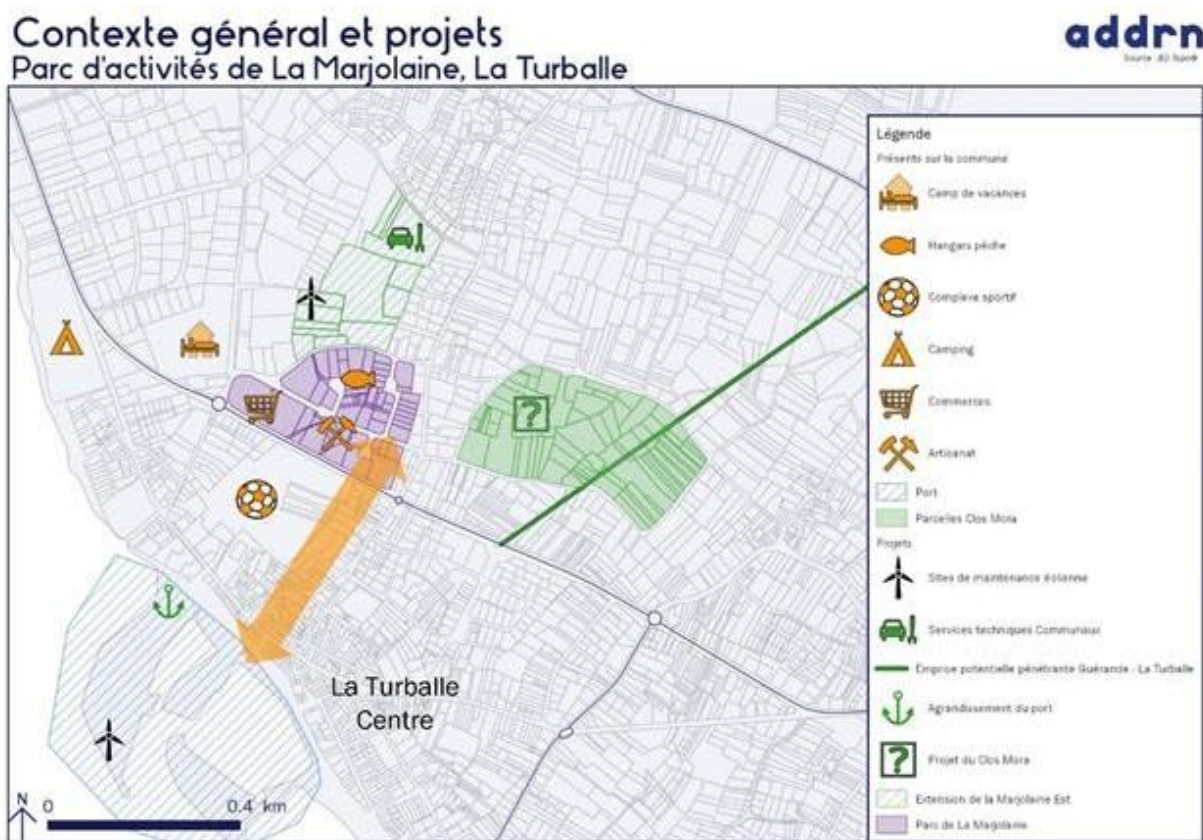


Figure 5 : Contexte général de la commune de La Turballe

Plusieurs projets, présentés sur la figure ci-dessus, aujourd'hui à l'étude sur la commune de La Turballe, sont susceptibles d'impacter le parc d'activités de la Marjolaine, comme son extension sur la parcelle de la "Marjolaine Est", ainsi que l'agrandissement du port qui devrait débuter en 2020.

De plus, un projet d'éoliennes offshore peut constituer une opportunité pour La Turballe qui accueillerait le centre de maintenance de ces éoliennes. Ce parc d'activités par sa proximité au port et son dynamisme économique est voué à évoluer et à s'adapter au projet d'extension. Sa requalification semble donc une nécessité afin de garder son aspect compétitif et attractif issu de son emplacement particulier.

2.2 Diagnostic

2.2.1 L'environnement économique

2.2.1.1 Un parc mixte avec une activité singulière : la pêche

Le parc d'activités accueille trois secteurs d'activités distincts dont l'organisation est présentée sur la figure 6 :

Le domaine du commerce, cette activité rassemble 9 établissements et 93 emplois soit 60% de l'emploi assuré sur le parc,

L'artisanat, avec une présence marquée du BTP (7 établissements et 22% des emplois sur la zone),

La pêche. On retrouve des hangars qui servent de lieu de stockage aux pêcheurs et ne sont pas ouverts lors des sorties en mer. Autour de ces hangars se sont développées des entreprises spécialisées dans le milieu maritime. Cette fonctionnalité de la zone est liée à la proximité du port.

Fonctionnalités majeures et polarisées

Parc d'activités La Marjolaine, La Turballe

addrn
Source : BD Topo® et DGFIP

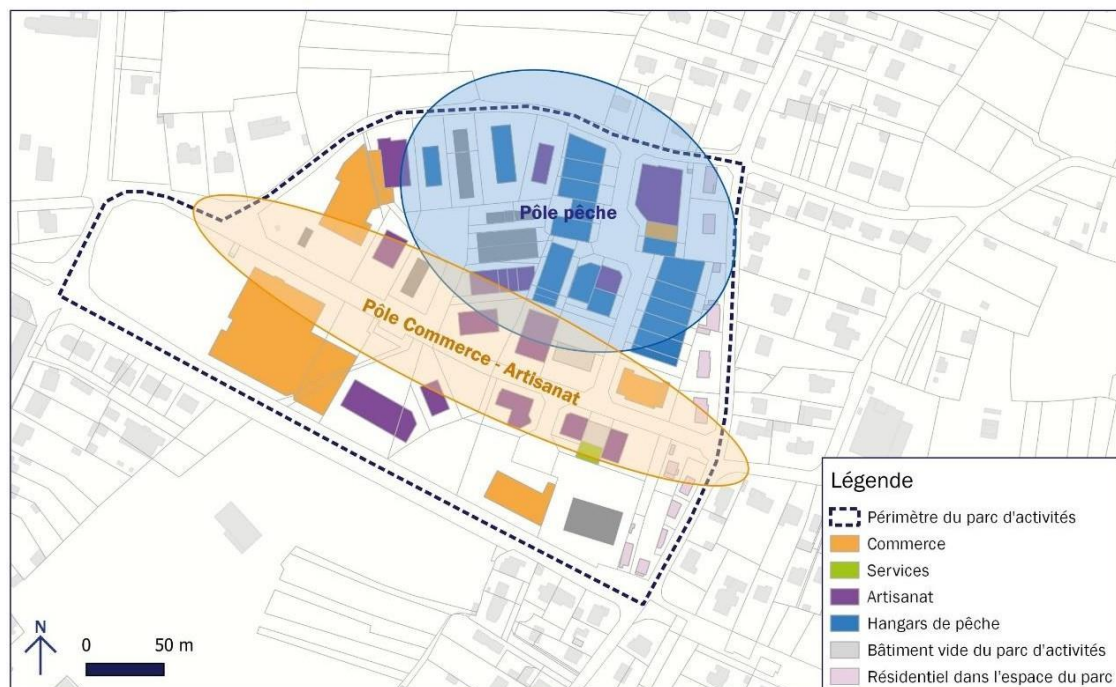


Figure 6 : Un parc d'activités polarisé entre pêche et commerce/ artisanat

Le parc de la Marjolaine présente un dynamisme économique marqué par la diversité de ses activités (**Annexe 3**). Cependant, cette diversité semble aussi être un frein du point de vue de certains commerces.

2.2.1.2 Un parc de proximité attractif

Le parc de la Marjolaine regroupe plus de 30 entreprises sur 8 hectares. Le parc a un rayonnement local. La plupart des entreprises décrivent le parc comme "attractif" et "dynamique" et sont satisfaites de leur implantation au sein du parc d'activités. Toutes les parcelles ont été commercialisées et sont

utilisées (**Annexe 4**). En outre, le parc est déjà relativement dense, la Marjolaine occupe donc la 4ème place en matière d'emploi par hectare au sein du territoire de Cap Atlantique.

Cette densité, peut, dans certains cas, entraîner des conséquences néfastes. En effet, les prix sont très élevés et empêchent les entreprises qui le souhaitent de se développer, d'agrandir leurs locaux ou encore de devenir propriétaires.

2.2.2 Les usagers

2.2.2.1 Une diversité de besoins

Les trois activités se retrouvent dans des espaces distincts. On retrouve les commerces le long de la rue du Roëlleo ainsi qu'aux différentes entrées du parc. Les artisans quant à eux sont situés plutôt au centre du parc. Le pôle pêche occupe la rue Nervitil et se retrouve en partie sur la rue du Docteur Gouret donc au Nord-Est du parc. Ces séparations fonctionnelles marquées au sein de la zone peuvent entraîner des conflits d'usages et des gênes pour les autres secteurs d'activités. En effet, les pêcheurs ont besoin d'espace pour leur matériel qu'ils doivent étendre ou nettoyer. Ils utilisent donc l'espace public comme un lieu de stockage comme le montre la figure 7. Il serait possible de le faire sur le port mais cela augmenterait les allers-retours des pêcheurs et engendrerait une perte de temps pour eux. Cependant l'encombrement de la voie publique sur le parc reste dangereux pour les usagers.



Figure 7: Matériel des pêcheurs entreposé sur les trottoirs dans l'impasse des pêcheurs

2.2.2.2 Une signalétique éparse et peu efficace

La signalétique au sein de la zone est quasiment inexistante. Le plan (figure 8) situé à l'une des entrées n'est pas à jour et est mal orienté et il n'y a pas de signalétique dans la zone. Les numéros de rue ne sont pas indiqués, entraînant parfois des confusions pour les usagers ainsi qu'un repérage compliqué. L'interdiction d'utiliser des enseignes pour orienter les clients est souvent revenue dans les entretiens. Cette politique communale semble incomprise par les commerces et les artisans.



Figure 8: Plan d'entrée du parc d'activités (sens sortie)

2.2.3 Environnement

2.2.3.1 Un parc d'activités au cœur de la commune

Le parc de la Marjolaine se trouve à un emplacement particulier au sein de la commune de la Turballe. En effet, le centre-ville est accessible simplement en traversant le Boulevard de l'Europe et le port se trouve à moins de deux minutes en voiture en passant par la rue de la Marjolaine. L'aménagement de La Turballe s'est réalisé en partant du port en s'étendant vers le Nord. L'emplacement qu'occupe aujourd'hui le parc d'activités est resté inchangé jusqu'aux années 1970 alors que ses environs subissent un étalement urbain croissant. A la fin des années 1970, un premier hangar et la D99 sont construits. Ils marquent les premiers aménagements sur la zone suite auxquels le parc se développe rapidement d'Ouest en Est, en remplaçant les espaces naturels. Aujourd'hui, les hangars côtoient les habitations présentes au niveau de la rue de Bellevue (**Annexe 5**).

Cette commune a connu une croissance rapide de sa population et la densité de population a été multipliée par 1,5 en 40 ans (de 159,7 hab./km² en 1975 à 240,7 hab./km² en 2015). Cependant, en 2015, presque 56% des résidences étaient secondaires et inoccupées une majeure partie de l'année. C'est le cas pour certaines résidences accolées au parc d'activités (Données de l'INSEE). Du fait de ce développement urbain hétérogène, le parc n'est pas cohérent avec l'implantation de résidences d'un point de vue architectural.

2.2.3.2 Un parc largement artificialisé

D'après une analyse diachronique, l'espace actuellement occupé par le parc d'activités étant originellement à usage agricole. Au fur et à mesure de son développement, le parc s'est vu progressivement artificialisé. Aujourd'hui, plus de 75% du parc est imperméabilisé et le cours d'eau qui le traversait a été canalisé suite à l'implantation de Bricomarché (**Annexe 6**). Cela limite les espèces dans leurs déplacements d'un espace naturels à un autre et entrave les continuités écologiques. L'imperméabilisation des sols du parc pose aussi un problème puisque l'eau ruisselle le long des pentes en s'infiltrant plus difficilement dans le sol et ce qui peut limiter le rechargement des nappes phréatiques.

De plus, cette artificialisation des sols contribue également au maintien de la chaleur en ville et limite le rafraîchissement.

2.2.3.3 Une opportunité environnementale florissante

Afin de récupérer les eaux ruisselantes, un bassin a été créé au centre de la zone le long de la rue du Roëllo. Ce bassin est par ailleurs l'un des seuls espaces verts présents sur la zone. Malgré sa petite taille, il contient une biodiversité ordinaire relativement importante avec notamment des espèces typiques des milieux aquatiques tels que des batraciens.

Sur l'extension de la "Marjolaine Est" se trouve une zone humide et des espaces boisés importants, ce qui constitue une opportunité de trame verte au sein de la commune de La Turballe. Cependant ce bassin ne suffit pas à la création d'une continuité écologique.

Les possibilités de création de continuité écologique sont présentées sur la figure 9



Figure 9 : Une opportunité environnementale florissante

Le parc de la Marjolaine présente un atout de position important grâce à sa localisation centrale au sein de La Turballe qui en fait un parc atypique. Cependant, il est en rupture avec son environnement tant naturel qu'urbain.

2.2.3.4 La gestion des déchets sur le parc

La gestion des déchets est un point qui est souvent revenu dans les entretiens. En effet, certaines entreprises rencontrent des problèmes pour l'évacuation des déchets professionnels comme les peintures, les métaux ou encore les cartons. Avant que Cap Atlantique ne récupère la compétence de

gestion des parcs d'activités, un point de collecte des cartons était en place sur le parc. Cependant, les particuliers utilisaient également ces points de collecte qui se sont avérés être sous dimensionnés par rapport aux besoins des utilisateurs du parc. En l'absence d'infrastructures de collecte des déchets professionnels sur la commune de La Turballe. Les entreprises sont contraintes d'aller à Piriac-sur-Mer (figure 10) pour avoir accès à une déchetterie, ou à Guérande pour la collecte de déchets spéciaux

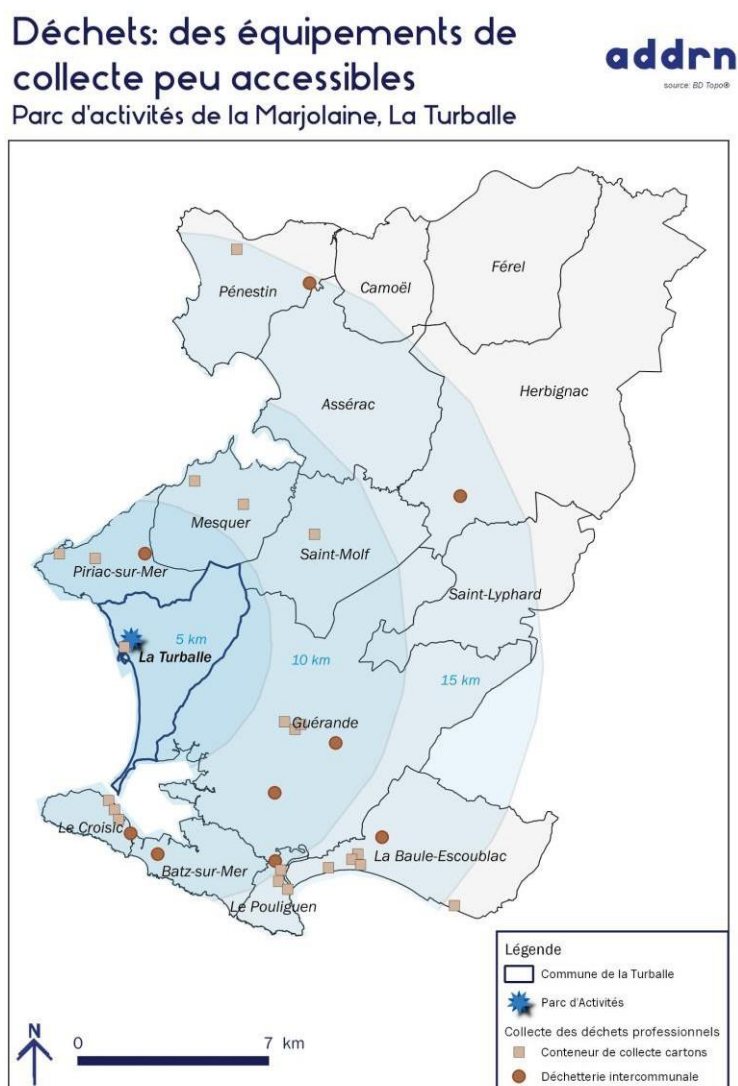


Figure 10 : Des équipements de collecte éloignés du parc

2.2.4 Mobilités et circulation au sein du parc d'activités de la Marjolaine

2.2.4.1 Un accès au parc complexe et dangereux

Le parc d'activités de la Marjolaine se trouve le long de la D99, l'axe majeur traversant la Turballe. Deux accès principaux connectés à cette voie, lui offrent une bonne desserte. Cependant, un seul de ces accès est mis en avant par la signalétique routière (**Annexe 7**).

Au cours des comptages routiers réalisés, il apparaît que malgré la signalétique, les usagers entrent préférentiellement sur le parc par la rue de Bellevue et ce bien qu'elle soit moins adaptée. Cette rue, qui se trouve au milieu de lotissements, est relativement étroite. En outre, les deux carrefours qui s'y situent ainsi que le rond-point sont considérés par les usagers comme des zones à risques.

En ce qui concerne la première entrée, le virage nécessaire pour entrer dans la zone ainsi que le carrefour avec la rue des Pins présente un inconfort. En effet, cet axe accueille un itinéraire cyclable qui peut engendrer un flux important. Pour autant la visibilité y est quasi nulle et les cyclistes ne disposent d'aucune infrastructure les signalant si ce n'est un panneau. De plus, cette courbe ne permet pas à deux poids lourds de se rencontrer sans s'arrêter ce qui peut constituer une gêne importante pour la fluidité de la circulation au sein du parc.

L'inventaire des zones à risque dans le parc est présenté sur la figure 11.



Figure 11 : Zones d'inconfort et de danger sur le parc

Une autre problématique se fait jour : l'accessibilité du parc à partir du port. En effet, les itinéraires entre le parc et le port (figure 12) sont complexes à cause de la largeur de la route de la Marjolaine et de la fréquentation estivale du Boulevard de l'Europe.

Accès au port Parc d'activités de La Marjolaine, La Turballe

addrn
Source: BD Carthage



Figure 12: Itinéraire d'accès au port depuis le parc d'activités de la Marjolaine

2.2.4.2 Un parc sous dimensionné par rapport aux flux réels

Les comptages nous ont permis d'observer que le véhicule particulier est majoritaire sur le parc (environ 650 véhicules particuliers sur 1 heure de comptage pour environ 250 autres usagers sur la zone - **Annexe 8**)

De plus, il apparaît que la plupart des usagers se rendent dans les commerces dont principalement le Super U (60% des véhicules entrant sur le parc).

Cependant la capacité d'accueil des parkings reste insuffisante et cela se traduit par un stationnement anarchique sur les trottoirs et la voirie pour les arrêts des livreurs (**Annexe 9** et figure 13). Cet usage intempestif en plus des pratiques des pêcheurs peut nuire à l'attractivité de la zone pour les autres usagers tels que les cyclistes ou les piétons.

Pendant les vacances, la population sur la commune augmente fortement et donc la fréquentation de la zone et plus particulièrement du Super U s'accroît également. Ce phénomène intensifie la circulation sur la zone.

La rue du Docteur Gouret, qui pourrait servir d'axe majeur pour la zone de pêche, est sous utilisée et insécurisante compte tenu de la signalétique inefficace. Ce problème provoque un flux désordonné pouvant être gênant vis à vis des activités halieutiques et entraîne des manœuvres importantes pour les camions de livraison. De plus, cet axe sera primordial dans le cas du projet de la "Marjolaine Est" et sera la liaison entre le parc existant et l'extension.



Figure 13: Souci de stationnement et de circulation liées aux livraisons

2.2.4.3 Un parc inaccessible aux mobilités douces

La D99 constitue une rupture importante entre la zone et le centre-ville pour les modes actifs. Néanmoins, le rond-point de la Marjolaine constitue un ralentisseur efficace et le centre de vacances PEP 44 considère qu'il n'est pas compliqué de se rendre sur le port ou la plage avec des groupes d'enfants. Cependant les cyclistes semblent rencontrer des difficultés au niveau de ce rond-point et ce malgré la présence d'un itinéraire cyclable important à l'échelle de Cap Atlantique. Ces usagers longent seulement la zone afin de suivre l'itinéraire de Cap à Vélo intitulé « L'âme des pêcheurs » (**Annexe 10 et 11**). Du côté de la rue de Bellevue, le rond-point, plus petit, est encore moins sécurisant pour les piétons et cyclistes.

Au sein du parc, le stationnement anarchique sur les trottoirs et la voirie constitue des menaces pour les personnes en mobilité douce bien que les piétons ne semblent pas s'en plaindre.

2.2.5 Bilan du diagnostic

Pour conclure ce diagnostic, nous avons établi un schéma qui résume les atouts et faiblesses du parc mais aussi les opportunités et menaces possibles :



Figure 14 : Schéma AFOM du parc d'activités de la Marjolaine

A partir de ces observations, nous avons établi des enjeux pour la requalification du parc. Le but étant de redonner une identité au parc ainsi que de favoriser l'attractivité économique tout en travaillant l'intégration urbaine du site.

2.3 Enjeux et orientations d'aménagement

Suite à l'élaboration du diagnostic, nous avons établi des enjeux importants qui nous semblent importants pour une requalification efficace du parc d'activités de la Marjolaine.

3 enjeux principaux ont été identifiés :

- L'attractivité économique du parc,
- Son intégration urbaine et paysagère,
- La création d'une identité propre à ce site

2.3.1 Affirmation de la vocation du parc

2.3.1.1 Une offre immobilière à améliorer

Les entreprises présentes sur le parc considèrent que leurs possibilités d'évolution sont minimes voir nulles considérant que tout l'espace de la Marjolaine est utilisé. Il est indispensable pour ces entreprises d'avoir davantage de ressources foncières ou immobilières pour prévenir une stagnation économique.

Pour se faire, la Marjolaine-Est peut représenter une opportunité de développement. En effet, l'offre foncière sur l'extension pourrait en majeure partie être dédiée aux entreprises d'ores et déjà sur la zone. Ceci nécessite également une organisation du site par secteurs d'activités présentée par la figure 15 afin d'améliorer la compréhension du parc.

Projet de zonage pour la requalification et l'extension

Parc d'activités de la Marjolaine, la Turballe



Figure 15 : Proposition de zonage suite à l'extension et la requalification du Parc de la Marjolaine

2.3.1.2 Une organisation sectorisée

Comme dit précédemment dans le diagnostic, ce parc d'activités est composé de trois secteurs d'activités. Il serait judicieux de réorganiser la zone tout en prenant en compte l'extension afin de conserver une cohérence entre le parc préexistant et son agrandissement. Ceci est un projet qui ne peut se mettre en place qu'une fois l'extension effectuée et donc à une échelle plus étendue dans le temps. Afin de réorganiser la zone et de créer des espaces distincts selon le domaine d'activités, certaines entreprises pourraient être amenés à se déplacer d'un côté ou de l'autre de la zone afin d'empêcher et de limiter les conflits d'usages. Et une fois la réorganisation effectuée il sera nécessaire de procéder à la réfection de l'adressage sur le parc.

Le pôle commercial et artisanal (en orange sur la figure 8) se trouve au Sud de la Marjolaine ainsi qu'au Nord-Ouest, il faudrait alors prolonger ce secteur sur la partie Ouest de l'extension afin de créer une

continuité. Il en est de même pour le pôle pêche (en bleu sur la figure 8) situé au Nord-Est du parc, et qui serait donc nécessaire de prolonger vers l'Est de l'extension.

Cependant, ce pôle maritime doit être clairement identifié grâce à une signalétique adaptée. L'une des possibilités est d'installer un portique aux entrées du pôle maritime ainsi que de mettre une signalétique visant à déconseiller les usagers de traverser ce secteur.

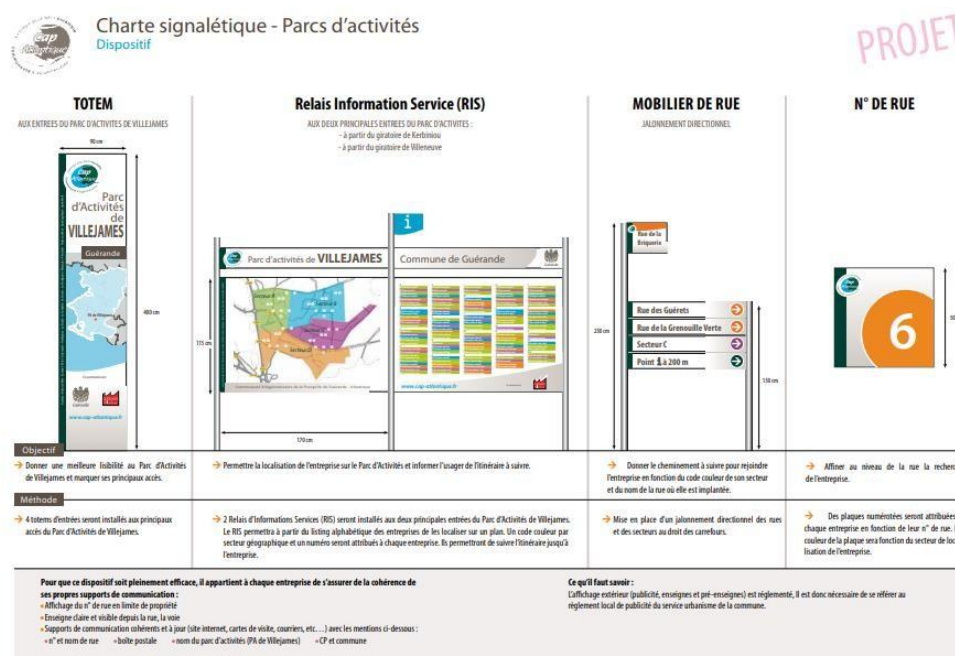


Figure 15 : Exemple de la charte signalétique de Cap Atlantique appliquée à Villejames

2.3.1.3 Réseaux et associations

Le bon fonctionnement du parc est lié au développement des moteurs du site, c'est-à-dire les entreprises attirant une majorité d'usagers sur le parc, tout comme Super U. Il est important que les projets en cours soient compris par l'ensemble des acteurs pour leur bon déroulement.

Un des objectifs principaux concernant l'attractivité économique du parc, est aussi la mise en place d'association d'entreprises et le développement des réseaux professionnels.

En effet, de nombreux parcs d'activités ont déjà pu mettre en place une association d'entreprises pour créer une cohésion et une collaboration entre les différents acteurs du parc. Cette dernière pourrait éventuellement mettre en commun des moyens et obtenir des subventions pour d'éventuels projets. Des réunions entre les élus et les entreprises de la Marjolaine pourraient également être instaurées dans le but de créer collectivement une nouvelle image de ce site.

Cette orientation, est à la base de toute la requalification puisqu'elle ne nécessite pas de fond et est fondamental pour la participation des entreprises dans le projet de requalification ainsi que dans le projet d'extension.

Concernant les équipements, cela pourrait permettre l'installation d'une benne de récupération des cartons de 15 m3 grâce à une mutualisation des équipements. Cependant si le projet de benne s'effectue, une organisation de collectes régulières sera imposée. Celles-ci seraient de l'ordre d'une fois par semaine.

Projet de zonage pour la requalification et l'extension

Parc d'activités de la Marjolaine, la Turballe



Figure 16 : Exemple de lieu d'implantation d'une benne de récupération des cartons

2.3.2 Accessibilité du parcd'activités

2.3.2.1 Ouverture des flux sur l'extension

À la suite de la création de l'extension, la voirie va devoir être adaptée de sorte à pouvoir accueillir des flux plus importants d'utilisateurs et de limiter l'encombrement des voies.

Nouveau plan de circulation

Parc d'activités de La Marjolaine, La Turballe

addrn
Source : BD Topo® et Cofip

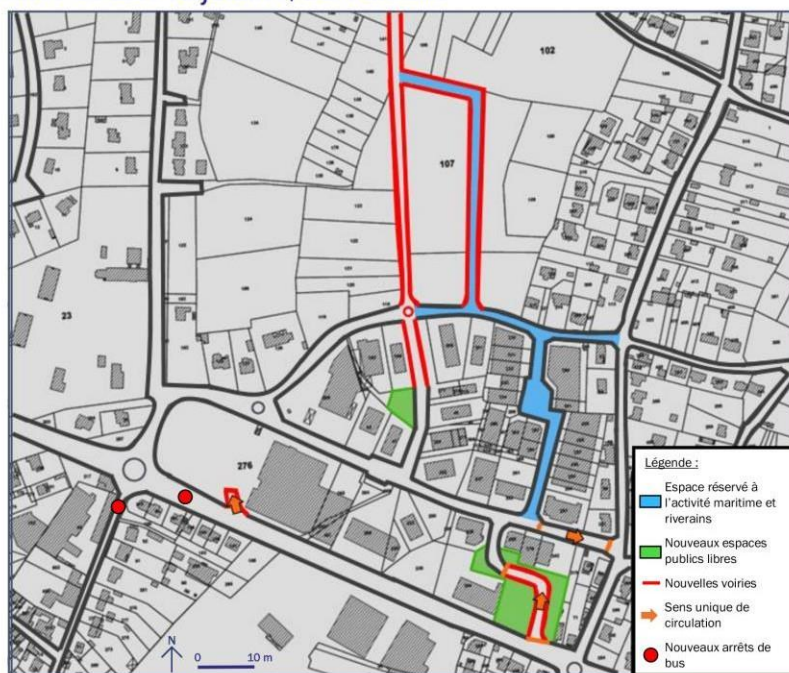


Figure 17 : Nouveau plan de circulation sur le parc d'activités

Pour se faire, il va être nécessaire de créer des rues autant dans l'extension que limitrophes à cette dernière. Par exemple, une des premières actions opérationnelles pouvant être mises en place, est d'aménager la rue du Dr. Gouret afin de l'adapter à une circulation plus importante suite à l'implantation de l'extension. Il serait essentiel de redimensionner cette rue, de la rendre plus large pour pouvoir accueillir les véhicules de gros gabarits. Mais il faudrait aussi que cette rue soit davantage sécurisée en ce qui concerne les modes actifs de déplacements et donc la création de trottoirs et d'infrastructures piétonnes devront être mise en place.

Une autre opération à effectuer est l'ouverture de l'impasse du Roëlle pour désengorger la Rue de Nervitil avec l'apparition de l'extension de la "Marjolaine Est".

2.3.2.2 Équilibrer les flux de circulation au sein du parc

Cet objectif consiste à désengorger autant les entrées sur le parc que les rues encombrées. L'entrée, située rue de Bellevue qui est principalement résidentielle, n'est pas idéale en termes de gabarit de voie mais aussi en termes de visibilité.

Il serait donc intéressant de créer une entrée directement reliée à la route départementale pour éviter d'emprunter la rue résidentielle et permettre une meilleure cohabitation et réduire les conflits d'usages entre le site avec ses alentours.

Il y aurait aussi la possibilité de créer une entrée partant de la départementale arrivant directement sur le parking du Super U pour désencombrer l'entrée principale (voir figure 17 ci-dessus).

Une autre solution pour rééquilibrer la circulation sur le parc est d'améliorer la gestion des livraisons tout au long de la journée. En effet, l'idéal serait de créer des espaces spécialement conçus pour les

arrêts-minute des poids lourds. Or, il y a un manque de place évident sur ce parc, donc un autre moyen d'action peut être une incitation des entreprises à instaurer une livraison en dehors des heures de trafic important.

2.3.2.3 Une accessibilité durable

Pour favoriser les modes actifs sur le parc de la Marjolaine, il serait intéressant de mettre en place des voiries partagées essentiellement sur les rues principales du parc comme par exemple la rue du Roëlle. Ces voiries permettent aux cyclistes et aux piétons de circuler en toute sécurité. En revanche pour cette rue du parc, un élargissement des trottoirs serait requis.

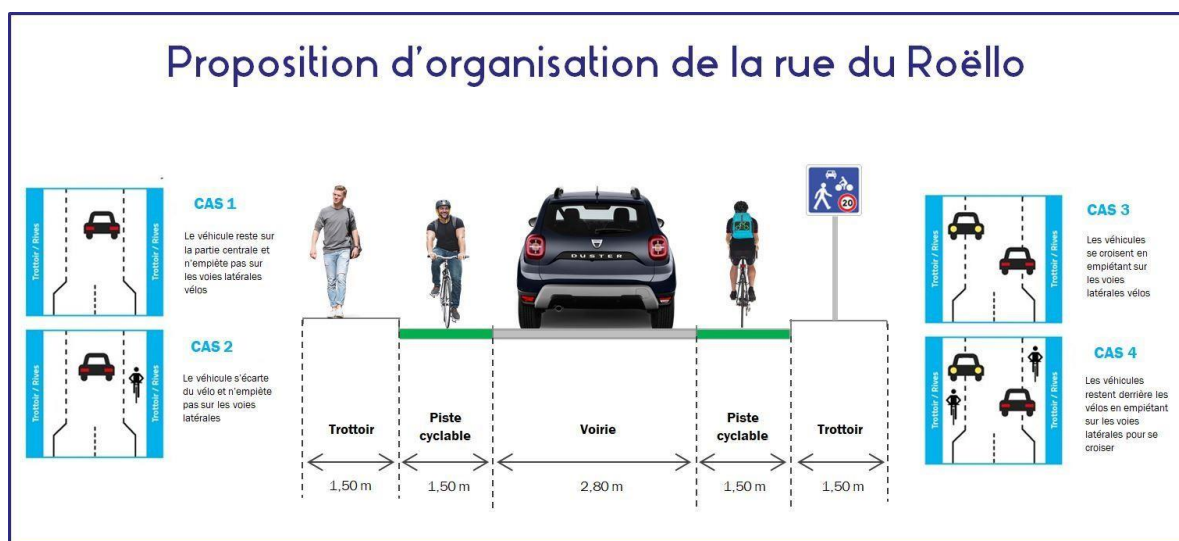


Figure 18 : Proposition d'aménagement de la rue du Roëlle

Pour améliorer l'accessibilité du site, il serait aussi important d'installer un arrêt de bus à proximité du parc d'activités ce qui simplifierait l'accueil sur le site pour les usagers habitant dans d'autres quartiers de la Turballe ou même dans d'autres communes. Une ligne pourrait éventuellement être déviée pour mener jusqu'au parc d'activités, cette ligne existante est pour l'instant saisonnière mais pourrait être pérennisée sur l'année.

Nouveau tracé de ligne de bus

Parc d'activités de La Marjolaine, La Turballe

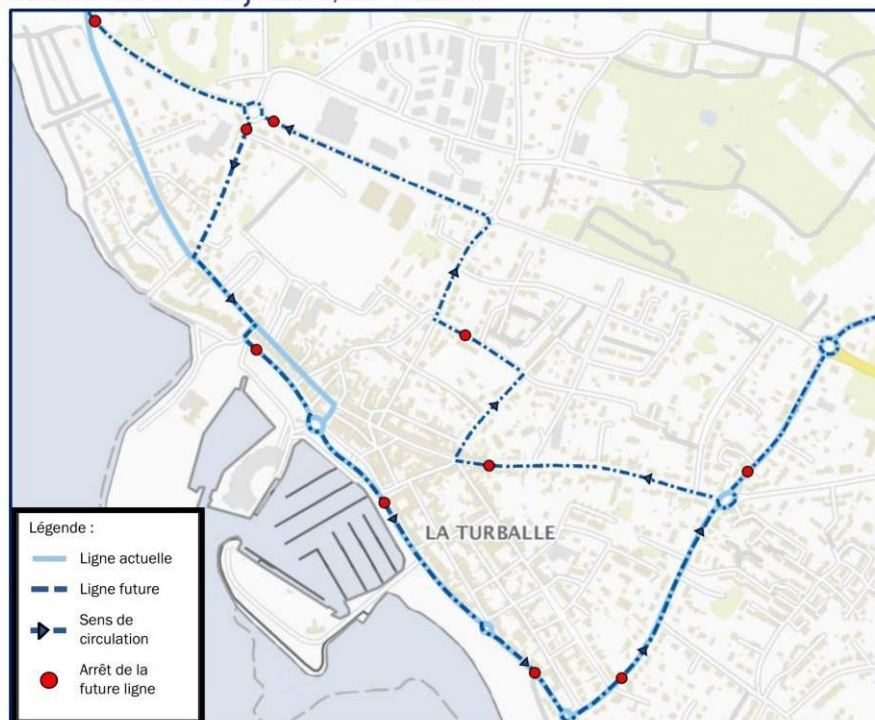


Figure 19 : Nouvelle ligne de bus

2.3.2.4 Une liaison simplifiée avec le port

Le problème majeur pour les pêcheurs est actuellement la liaison compliquée du port au parc d'activités. En effet, en période estivale les pêcheurs arrivent à une intersection débouchant sur la départementale D99 où il est alors très compliqué de s'insérer. Cela est aussi bien chronophage qu'insécurisant. C'est pour cela qu'il serait judicieux de l'aménager d'une manière plus sûre. La proposition d'opération serait de créer un rond-point à ce carrefour afin de réduire la vitesse de circulation sur la D99 et de permettre aux pêcheurs de s'insérer plus facilement.



Figure 20 : Exemple d'aménagement entre le boulevard Belmont et la D99

2.3.3 Intégration paysagère et urbaine

Ce parc ne possède que peu ou pas d'espaces verts, et cela ne permet pas à la biodiversité de se déplacer aisément d'un réservoir à l'autre.

Malgré cela une continuité écologique peut être établie du fait de la présence du bassin de récupération des eaux pluviales. Cependant ce dernier pourrait être restauré et entretenu de sorte à en faire un espace vert pour les usagers afin d'améliorer l'image du parc.

Une bonne intégration urbaine passe aussi par sa mise en valeur. Dans ce cas d'étude qui est la Marjolaine, il est primordial de mettre en valeur la rue du Roëlle qui est le centre de la zone, la rue la plus empruntée et surtout celle où sont situées toutes les entreprises commerciales. La présence de mobilier urbain comme des bancs, des poubelles ou encore des barrières de sécurité favoriserait donc l'affluence d'usagers tout en conservant un cadre agréable et accueillant au sein du parc.

Sur les projets de rénovation ou de création de voie, une implantation de lisières végétales pourrait créer un échange environnemental entre le parc et ses alentours.

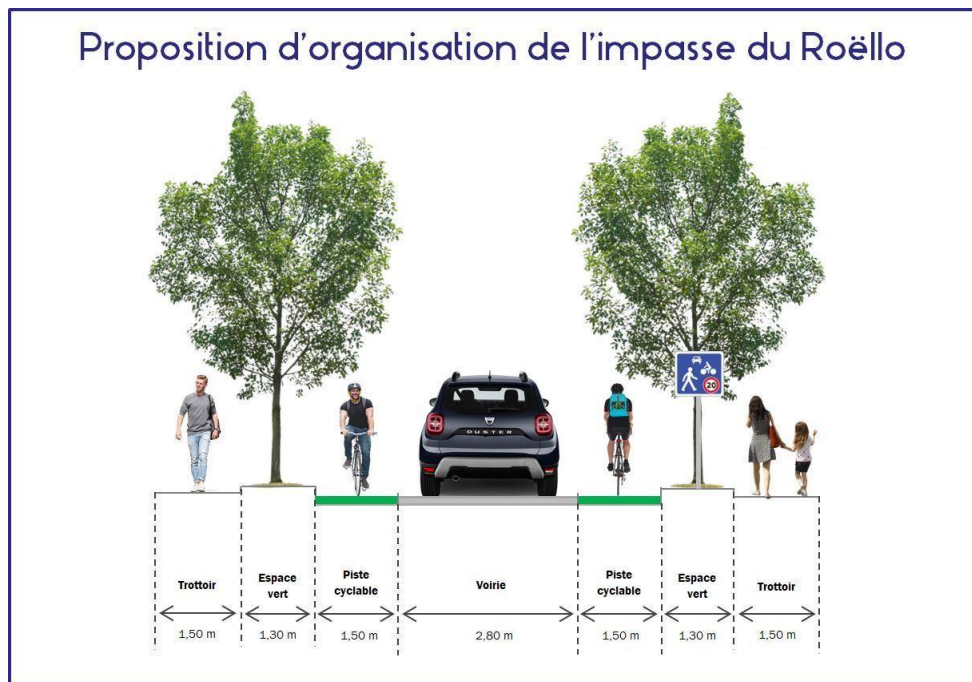


Figure 21 : Infrastructure pour la mise en place d'une trame verte sur l'impasse du Roëlle

Un autre aménagement pouvant être réalisé pour améliorer la qualité et l'image du parc serait de végétaliser les places de parking afin d'appuyer la mise en place de la trame verte.

Conclusion

Au cours de ce stage nous avons pu réaliser un diagnostic fonctionnel et économique de la zone. Dans un premier temps nous avons utilisé les données qui nous étaient fournies par les différents prestataires ainsi que nos propres impressions recueillies sur le terrain. Cependant ce travail bien qu'important ne reflète le parc d'activités qu'à travers notre regard d'étudiants en urbanisme et sur une durée de trois mois.

Le travail qui nous a le plus permis de réaliser un diagnostic cohérent et efficace est notre démarche auprès des acteurs de la zone. En effet ces derniers utilisent le parc quotidiennement et en sont donc devenus des experts. Sans leurs témoignages et leurs implications certains aspects clés de la requalification nous auraient sans doute échappés.

Concernant les résultats du diagnostic, ce dernier met en avant une zone d'activités qui occupe un emplacement original en cœur de commune plutôt qu'en périphérie. Cette particularité lui confère un intérêt urbanistique important et un attrait économique pour les entreprises. Cependant cela entraîne également des complications en termes d'intégration urbaine notamment. Le second point qui fait la singularité de ce parc est l'activité halieutique due à la proximité du port. Il peut s'agir d'un atout à la vue du dynamisme de la pêche à la Turballe mais il faut prendre en considération les besoins parfois contradictoires des acteurs sur le parc d'activités.

Ces deux aspects sont propres au parc d'activités de la Marjolaine, cependant d'autres enjeux sont communs à la plupart des parcs d'activités tels que la signalétique et l'accessibilité. À la suite de ces constats sur le parc, nous avons pu établir des objectifs à atteindre pour améliorer le fonctionnement du parc tout en intégrant ses spécificités. Les propositions d'aménagement et organisationnelles que nous proposons nous semble intégrer les besoins des acteurs présents sur la zone et répondre aux dysfonctionnements majeurs que nous avons pu identifier.

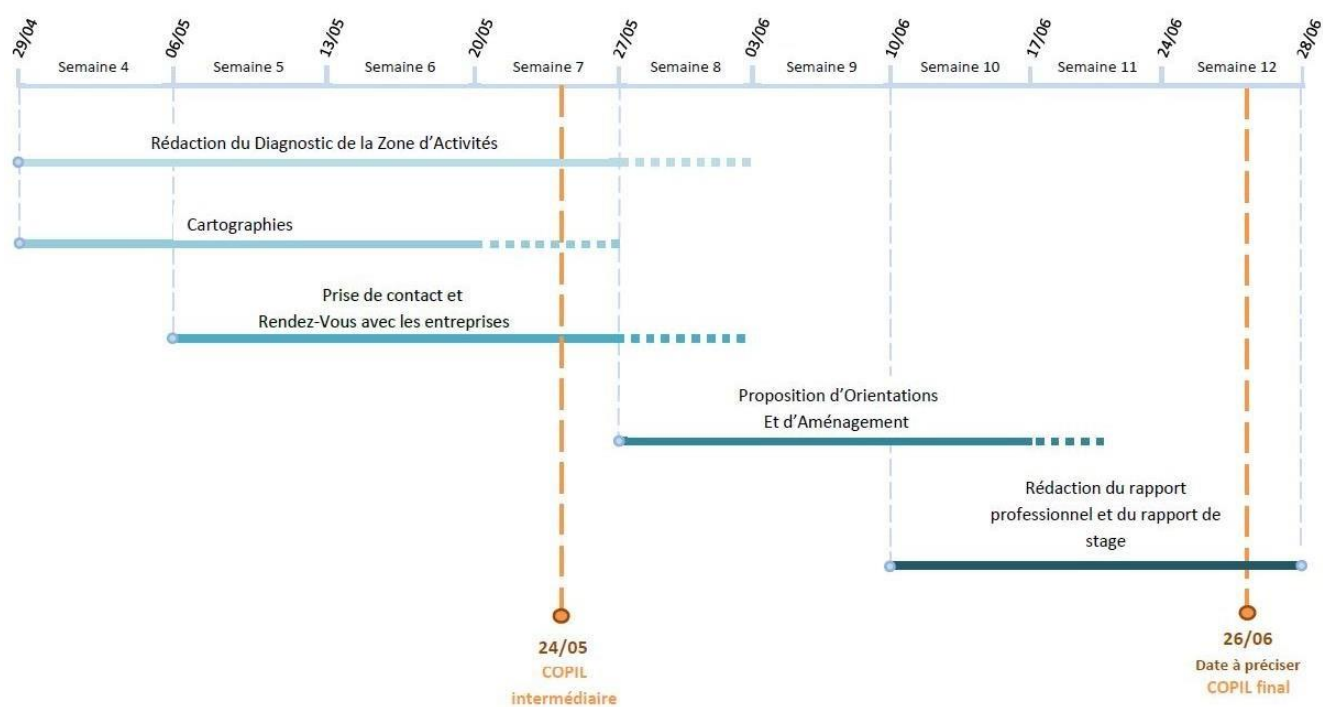
Cela étant nous n'avons pas réellement chiffré le coût financier engendré par nos propositions mais nous sommes concentrés sur l'importance relative et la hiérarchisation de chaque préconisation. En termes de compétences acquises, ce stage de groupe nous a permis de nous mettre dans des conditions de travail en équipe. Venant de formations antérieures relativement différentes et ayant choisi des options différentes nous avons tous des affinités variées qui nous ont permis de nous organiser en équipe aux multiples compétences. Nous avons également pu travailler notre esprit de synthèse et d'analyse pour établir un diagnostic synthétique et cohérent. Les restitutions successives aux élus ainsi qu'aux entreprises nous ont permis d'acquérir une certaine aisance à l'oral. Enfin l'un des points les plus importants pour nous en tant que futurs ingénieurs en aménagement, a été de se rendre compte que les usagers d'un espace en sont les véritables experts et qu'il est primordial de les solliciter tant dans la phase diagnostic pour mettre en évidence les points importants que dans la phase projet afin de construire un projet cohérent qui répond à des besoins réels.

ANNEXES

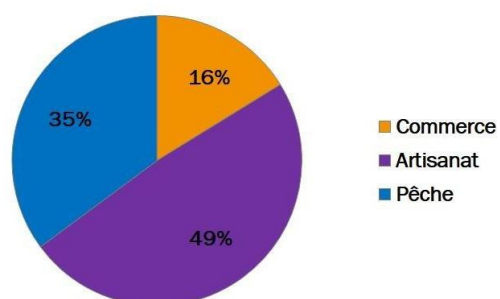
Annexe 1 : Carte des communes de Cap Atlantique



Annexe 2 : Planning prévisionnel des actions sur toute la durée du stage



Annexe 3 : Différents secteurs d'activités présents sur le parc



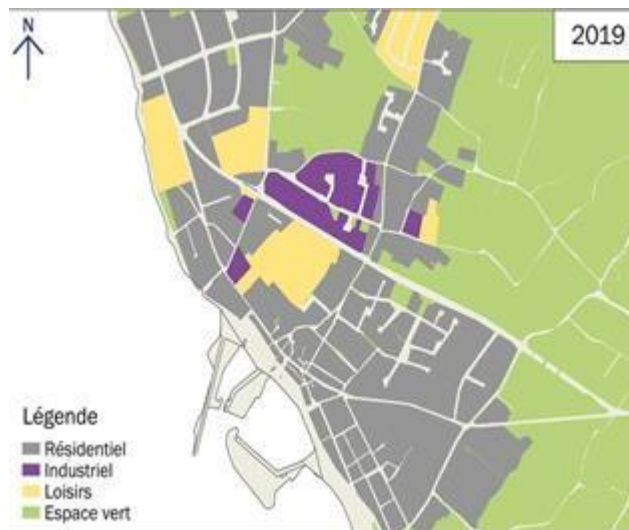
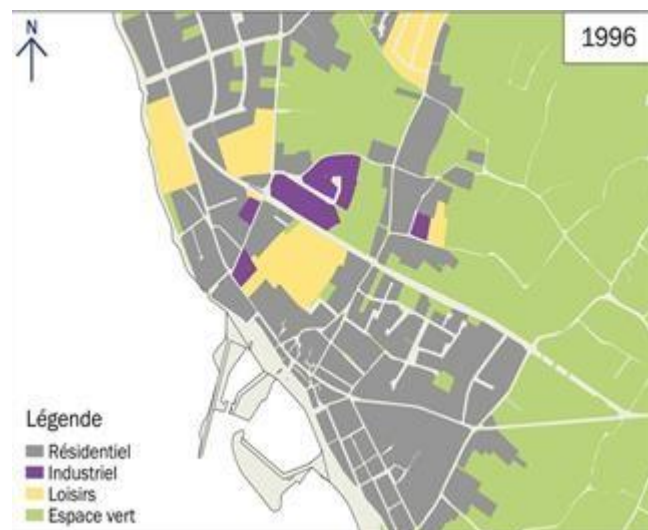
Annexe 4 : Proportion d'espace public/privé au sein du parc d'activités

Domanialité publique et privée Parc d'activités de La Marjolaine, La Turballe

addrn
Ateliers de Développement Rural Nordantais



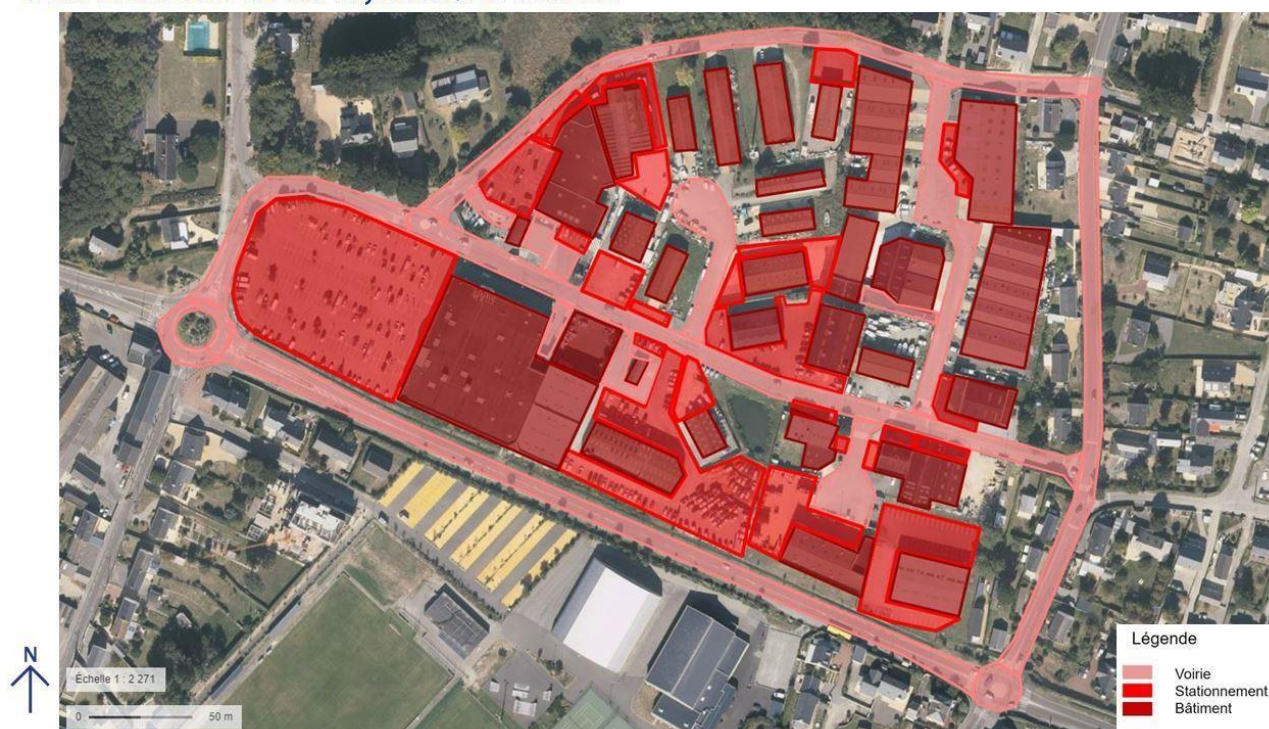
Annexe 5 : Historique du développement urbain de la Turballe



Une imperméabilisation quasi totale du parc

Parc d'activités de la Marjolaine, La Turballe

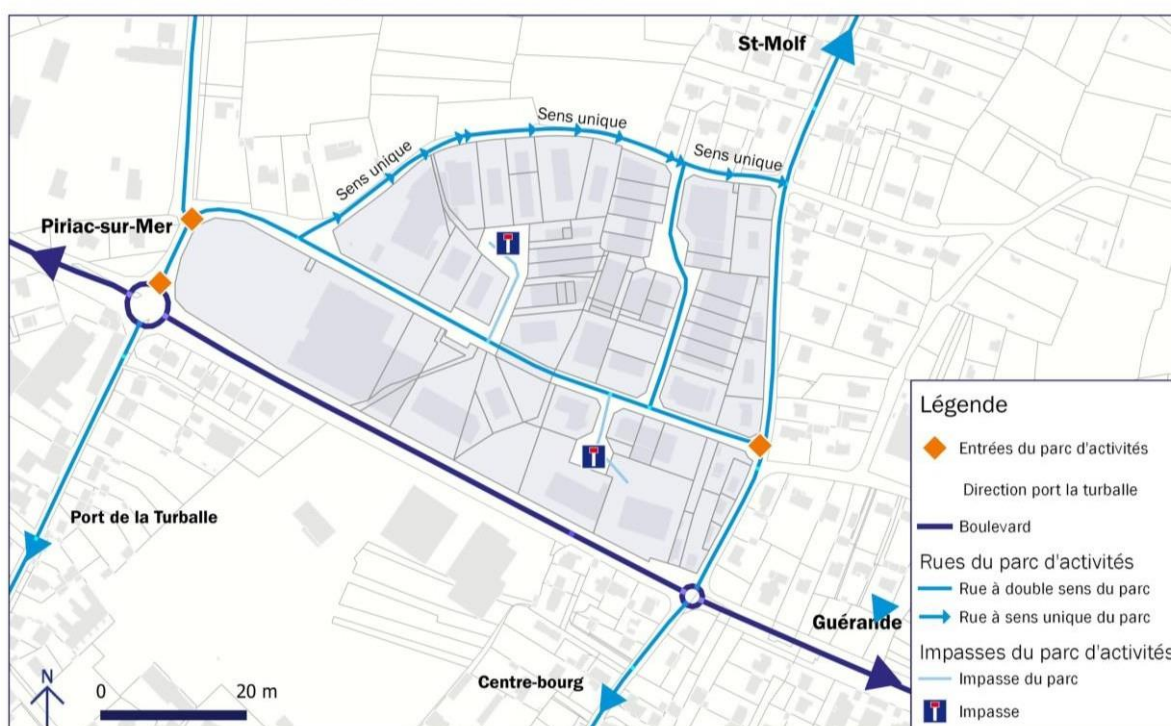
addrn



Une accessibilité et une circulation hiérarchisée

Parc d'activité de La Marjolaine, La Turballe

addrn



Annexe 8 : Tableau de comptage des flux sur le parc

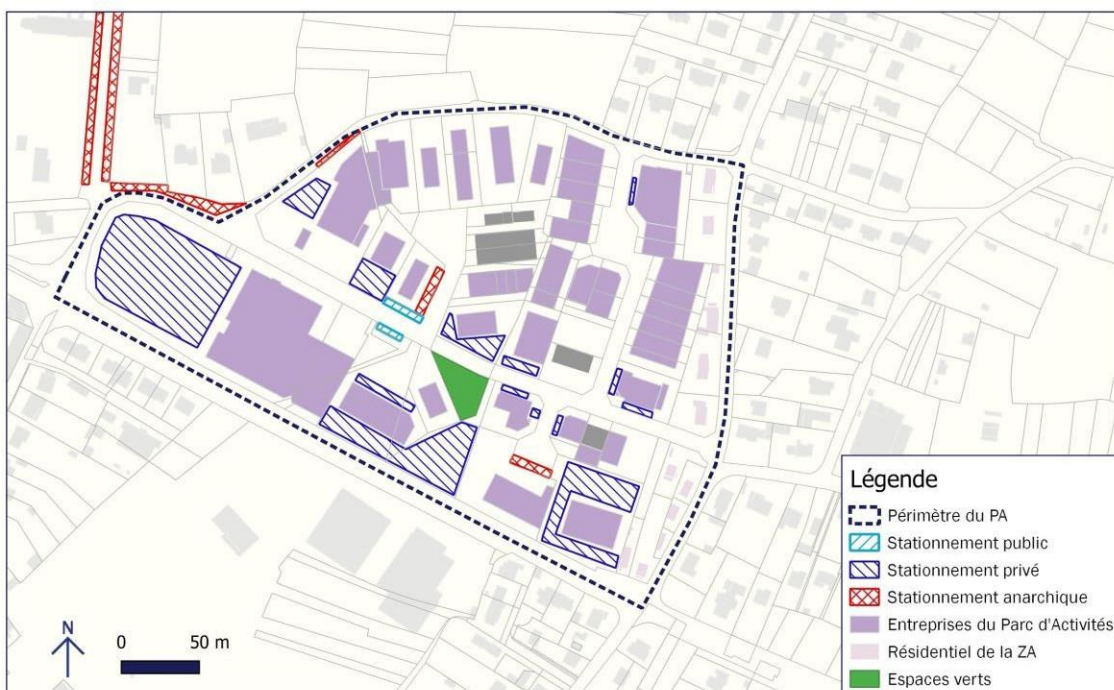
| Jour | Horaire | Lieu | VL | | Utilitaire | | PL | | Piéton | | Vélo | |
|------------|---------------|-------------------------|--------|--------|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | | Entrée | Sortie | Entrée | Sortie | Entrée | Sortie | Entrée | Sortie | Entrée | Sortie |
| 14/05/2019 | 10h - 11H | Rue du Roëlo (Bellevue) | 161 | 76 | 32 | 20 | 2 | 1 | 4 | 9 | 8 | 4 |
| | | Rue Nervitil | 3 | 4 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 14H15-15H15 | Rue Dr. Gouret | 1 | 25 | 0 | 4 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 2 |
| | | Rond-point Super U | 97 | 85 | 31 | 22 | 0 | 0 | 7 | 9 | 5 | 5 |
| 15/05/2019 | 10h - 11H | Rue du Roëlo (Bellevue) | 179 | 85 | 35 | 19 | 2 | 2 | 7 | 6 | 4 | 4 |
| | | Rue Nervitil | 3 | 14 | 1 | 5 | 2 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 |
| | | Rue Dr. Gouret | 0 | 32 | 0 | 7 | 0 | 0 | 4 | 6 | 1 | 1 |
| | | Rond-Point Super U | 145 | 143 | 22 | 16 | 4 | 3 | 7 | 9 | 15 | 13 |
| | | Rue des Pins | 23 | 19 | 4 | 2 | 0 | 1 | 6 | 3 | 14 | 9 |
| | 13h15 - 15h15 | Rue du Roëlo (Bellevue) | 192 | 93 | 36 | 19 | 2 | 2 | 11 | 7 | 12 | 4 |
| | | Rue Nervitil | 3 | 16 | 1 | 8 | 0 | 0 | 0 | 2 | 1 | 0 |
| | | Rue Dr. Gouret | 1 | 39 | 0 | 7 | 0 | 0 | 6 | 4 | 1 | 3 |
| | | Rond-Point Super U | 200 | 169 | 27 | 29 | 2 | 1 | 8 | 19 | 8 | 4 |
| | | Rue des Pins | 33 | 9 | 7 | 7 | 0 | 1 | 39 | 2 | 2 | 5 |
| 17/05/2019 | 10h - 11h | Rue du Roëlo (Bellevue) | 207 | 122 | 24 | 18 | 2 | 1 | 7 | 9 | 3 | 3 |
| | | Rue Nervitil | 1 | 12 | 1 | 11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | Rue Dr. Gouret | 1 | 37 | 0 | 5 | 0 | 0 | 2 | 6 | 0 | 3 |
| | | Rond-Point Super U | 167 | 188 | 19 | 13 | 4 | 3 | 26 | 112 | 11 | 5 |
| | | Rue des Pins | 17 | 13 | 2 | 2 | 1 | 1 | 93 | 3 | 3 | 1 |

Annexe 9 : Les espaces de stationnement restent insuffisants lors des périodes de grande affluence

Stationnements

Parc d'activités de La Marjolaine, La Turballe

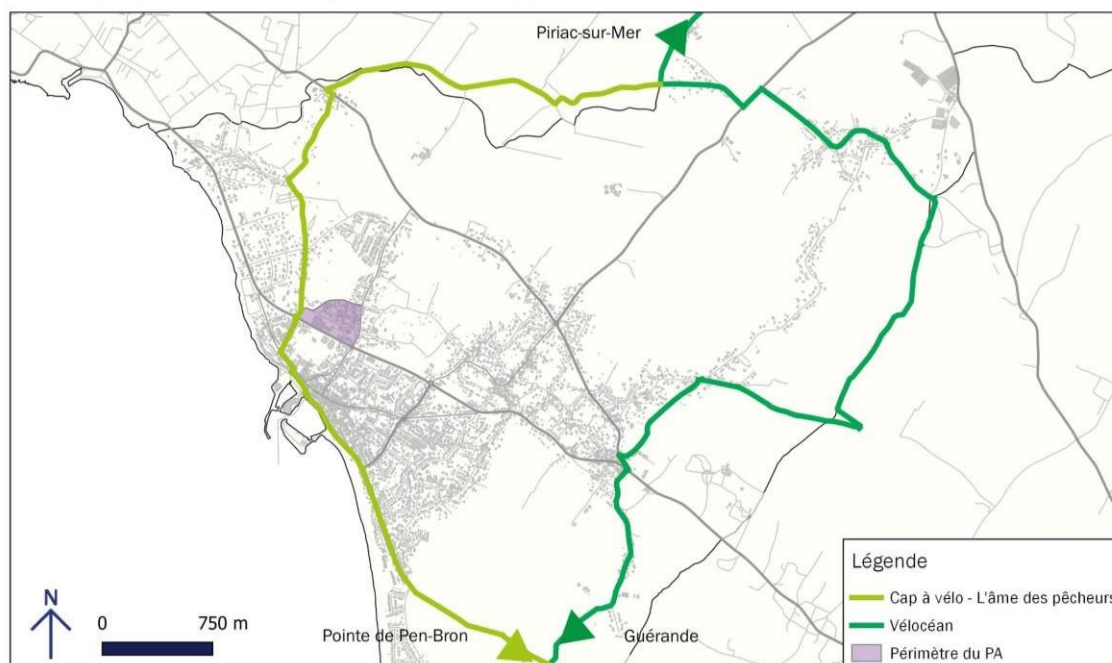
addrn
Source : BD Topo® et OGP®



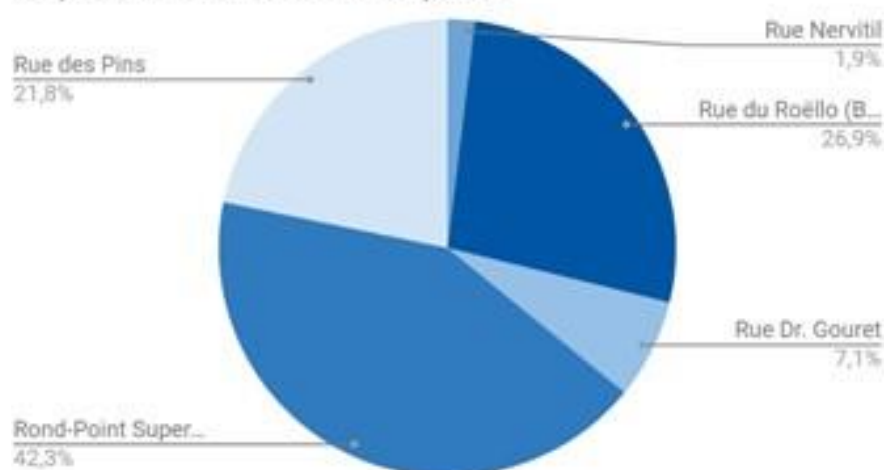
Itinéraires cyclables et touristiques

Parc d'activités de la Marjolaine, La Turballe

addrn
Source : BD Topo®



Répartition vélo dans le parc





POLYTECH[®]
TOURS

35 ALLÉE FERDINAND DE LESSEPS
37200 TOURS

Titre : Elaboration d'un schéma directeur
en vue de la restructuration progressive
de la ZAE de la Marjolaine à la Turballe

Sous-titre : Diagnostic et Enjeux du site de
la Marjolaine

Résumé : Ce stage consistait en l'élaboration d'un diagnostic sur la
zone d'activités de la Marjolaine. Puis de proposer des orientations
d'aménagement afin d'améliorer le fonctionnement et l'image de ce site.

Mots Clés : Parc d'activités, requalification, diagnostic
fonctionnel et spatial, enjeux, orientations, préconisations

ADDRN

Le Paquebot, 109 Centre République,
44600 Saint-Nazaire

Tuteur entreprise :

Raphaël PROST – Chargé d'études
Claude MAILLÈRE – Directeur du
Développement et de l'innovation

Tuteur académique :

Abdelillah HAMDouch

Clément CHOURY
Léna FOLLIN
Gérôme HENRIOT
Agathe JULIENNE
IUT

2018-2019