

ZONE D'ACTIVITÉS « LES TOUCHES »

COMMUNES DE LAVAL ET CHANGE



GUIDE DES RECOMMANDATIONS

ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES



SOMMAIRE

<i>RAPPEL DES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT</i>	3
<i>ACCOMPAGNEMENT DES PROJETS IMMOBILIERS DES ENTREPRISES</i>	5
ORGANISATION DU BÂTI SUR LA PARCELLE	8
TRAITEMENT DES LIMITES	9
EXPRESSION ARCHITECTURALE	10
MATERIAUX ET COULEURS	12
ENSEIGNES / PRE-ENSEIGNES	14
PERFORMANCE ENERGETIQUE	15
STATIONNEMENTS / REVÊTEMENTS/ STOCKAGE	17
PLANTATIONS	22

RAPPEL DES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Laval agglomération a décidé de revaloriser l'espace économique de la Zone industrielle des Touches, créé en 1964, en **conduisant une opération globale de requalification de ce site économique majeur**, avec les **objectifs suivants**:

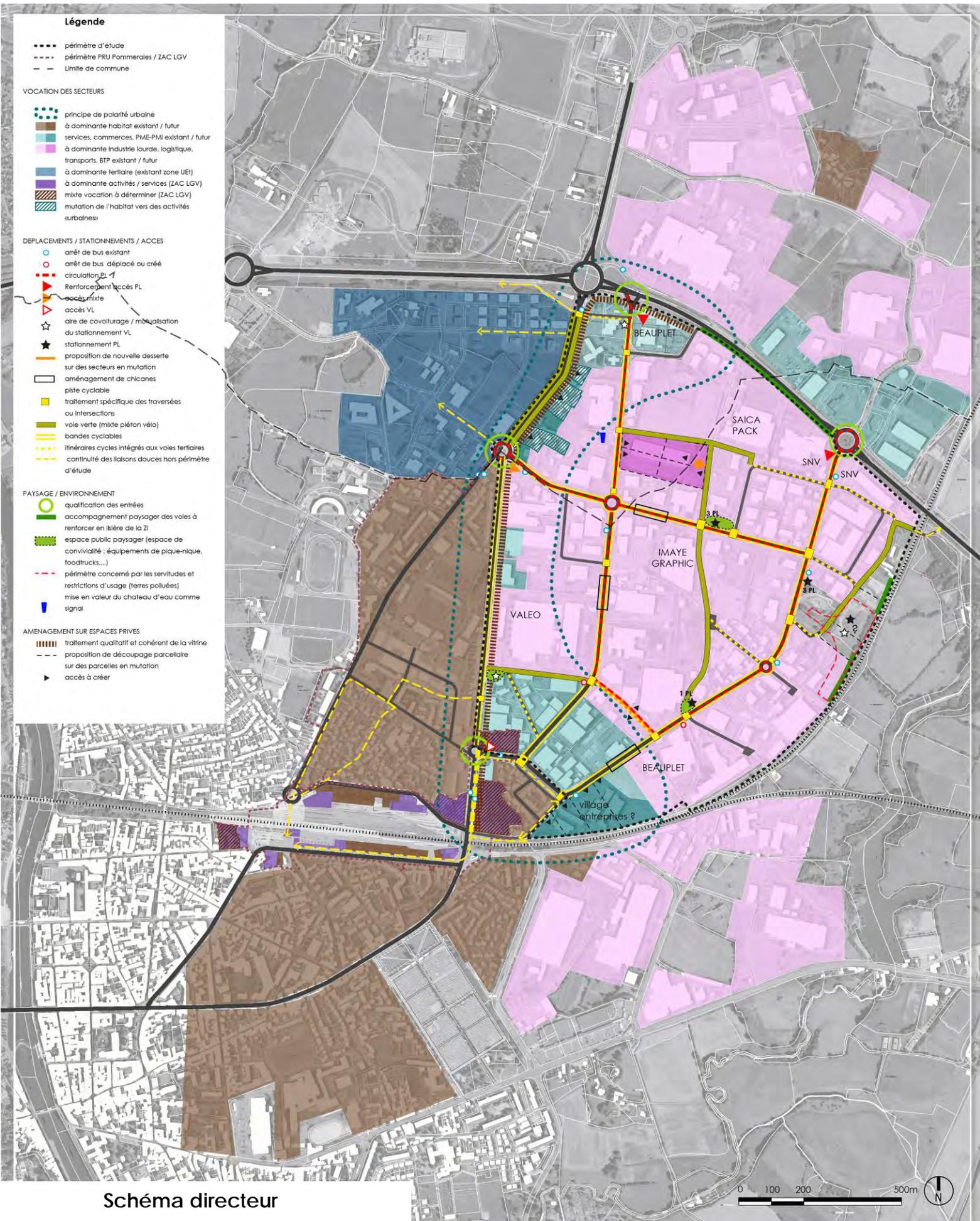
- **Exploiter et optimiser l'espace foncier** de cette zone, de façon quantitative et qualitative
- **Maintenir les activités présentes** sur la zone en leur offrant des **possibilités de développement** tout en permettant des **implantations nouvelles**,
- Créer un **environnement de qualité favorable à une véritable intégration** au tissu urbain.

Il s'agit aujourd'hui de **pérenniser ce lieu de vie économique en améliorant son fonctionnement et son cadre de vie**, en travaillant sur les espaces publics sans négliger les espaces privés.

Le schéma directeur (cf plan page 4) réalisé sur l'ensemble du périmètre a permis d'identifier **les actions prioritaires à mener** :

- 1 > **Amélioration de l'image des entrées de la zone d'activités** et modernisation / optimisation de la signalétique
- 2 > **Affirmation de l'avenue de Mayenne pour offrir une vitrine attractive et fonctionnelle** de la zone d'activités des Touches, avec un prolongement des « activités urbaines » du nord vers le sud, le long de cette entrée de Ville
- 3 > **Qualification, valorisation des franges paysagères et renforcement de la biodiversité**, notamment en lisière de la zone, en complément des franges existantes Bd Arago et le long de la voie ferrée
- 4 > **Renforcement des 2 accès poids lourds au Nord depuis le Bd Arago** et proposition d'une voie de bouclage entre les Bd Denis Papin et Léon Bollée, pour apaiser le secteur sud, secteur d'activités plus urbain en interface avec le secteur d'habitat
- 5 > **Requalification des voies pour réduire la vitesse, gérer le stationnement et les déplacements doux**, et aménagement d'« espaces publics paysagers » permettant l'installation de food-trucks, d'aires de pique-nique, et de stationnement complémentaire
- 6 > **Renforcement des connexions douces à l'intérieur de la zone** (aménagement de voies vertes, notamment sur l'emprise de la voie ferrée désaffectée au cœur du site) **et vers l'extérieur** (quartier des Pommeraies, ZAC LGV et gare, et Parc universitaire)
- 7 > **Amélioration de l'offre de transport en commun** et développement du co-voiturage sur la zone et en périphérie
- 8 > **Optimisation et réorganisation des espaces mutables**, pour renouveler l'offre foncière et permettre l'accueil de nouveaux services ou équipements (parkings, espaces publics, services éventuels ...)

Zone d'activités des Touches à Laval / Changé
 Guide des recommandations architecturales, paysagères et environnementales



ACCOMPAGNEMENT DES PROJETS IMMOBILIERS DES ENTREPRISES

OBJET DE L'ACCOMPAGNEMENT

Le dispositif proposé par Laval agglo répond à 2 objectifs :

- Soutien à la conception du projet immobilier :

Il s'agit d'accompagner et d'éclairer la réflexion des entreprises au moment de la conception de leur projet immobilier afin de les faire participer à la dynamique globale animé par Laval Agglomération et visant à **faire de la ZI des Touches un espace économique plus agréable à vivre pour les salariés et plus durable et respectueux de l'environnement.**

- Soutien financier à la réalisation du projet immobilier :

Inciter à la rénovation globale du foncier économique de la zone d'activités par la mobilisation d'un dispositif d'aide financière dérogatoire.

DESCRIPTIF DE L'ACCOMPAGNEMENT

> Soutien à la conception du projet immobilier

o Contenu

L'accompagnement est personnalisé et prend en compte la complexité du projet. Il s'organise autour d'échanges téléphoniques ou mails complétés, pour les projets les plus complexes, par une ou plusieurs réunions.

Les échanges auront pour objet d'apporter des conseils pour orienter les choix et optimiser le projet. Ils porteront sur les points suivants :

- Lors d'un 1er échange :

- Implantation, volumétrie et grandes lignes du projet.
- Organisation et fonctionnement des espaces extérieurs (accès, stationnement, espaces verts, aires de stockage, ...).

- Éventuellement lors d'un 2ème et 3ème échange :

- Finalisation de la volumétrie et décisions fonctionnelles.
- Nature et caractéristiques des matériaux, traitement des façades et toitures.
- Aménagement extérieurs (clôtures, revêtements de sols, essences des végétaux, ...).
- Nivellement sur les raccordements de la parcelle au domaine public et aux espaces privés en limite.

o Rôle de l'architecte-urbaniste missionné par Laval Agglo

L'accompagnement proposé est assuré par Gwenn LE GOFF, architecte urbaniste au sein de l'agence ID-up et représentant le prestataire auprès de Laval Agglomération.

L'architecte-urbaniste a un rôle d'information et de conseil ; il n'a pas vocation à se substituer à l'architecte de l'entreprise mais bien davantage à l'accompagner en lui fournissant toutes les indications relatives au projet global de requalification de la zone d'activité et à ses objectifs qualitatifs.

Au terme de sa mission, l'architecte-urbaniste renseigne une fiche "avis sur le projet" et argumente sur les caractéristiques du projet au regard des recommandations mentionnées dans le guide. Cette fiche est transmise aux services techniques de Laval Agglomération ainsi qu'à Laval Économie. Elle éclairera la décision des élus au moment de statuer sur l'attribution l'aide à l'immobilier sollicitée.

o **Conditions de mise en œuvre**

Le recours à cet accompagnement n'est pas obligatoire mais vivement souhaité. Concernant les entreprises qui envisagent, dans le cadre de leur projet, de solliciter une aide financière à l'immobilier auprès de Laval Agglomération, elles devront s'inscrire dans la démarche.

L'accompagnement est gratuit pour les entreprises, son coût étant pris en charge par Laval agglomération.

Le nombre de saisine de l'entreprise en direction de l'architecte-urbaniste ne saurait être supérieur au nombre de 3.

> **Soutien financier à la réalisation du projet immobilier**

forme sociétaire, inscrites au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Registre des Métiers, sans aucun critère de taille.

1 > **Activités éligibles :**

- Les activités industrielles,
- Les activités de service aux entreprises,
- L'artisanat de production,
- Les activités d'entreposage et/ou de transport de marchandises,
- Les entreprises du BTP,
- Les entreprises de commerce de gros,
- Les entreprises exerçant des activités de transformation et commercialisation de produits agricoles,
- Les entreprises du secteur touristique

2 > **Activités inéligibles :**

- Les activités de service aux particuliers,
- Les activités de production agricole,
- Les opérations de promotion immobilière (sauf programme ponctuel dans le cadre d'un périmètre géographique défini),
- Les opérations de lease-back

NB : en dehors des activités de commerce de gros, toutes les activités de commerce sont inéligibles, qu'elles s'adressent aux particuliers ou aux entreprises".

3 > **Dépenses éligibles :**

- Les travaux de VRD intérieurs à la parcelle,
- Les travaux immobiliers (construction, extension, réhabilitation ou aménagement de locaux -bureaux, ateliers, entrepôts, ...),
- Les aménagements paysagers
- Les frais d'honoraires (maître d'œuvre, cabinet d'ingénierie).

4 > Montant de l'aide :

Il est déterminé par le Bureau de Laval Agglo après avis de la Commission économique au vu de l'intérêt du projet, notamment de ses objectifs économiques, sociaux et environnementaux et en considération des priorités définies par Laval Agglo. Le taux d'intervention est déterminé en fonction des caractéristiques du projet, des autres partenaires financiers, dans le strict respect de la réglementation notamment en matière de zonage et de cumul des aides. Il répond aux règles retenues par Laval Agglomération et énoncées ci-après :

- Pour les entreprises de moins de 50 salariés, le taux d'intervention s'inscrira dans une fourchette de 0 à 20 %
- Pour les entreprises de 50 à 249 salariés, le taux d'intervention s'inscrira dans une fourchette de 0 à 10 %.
- Pour les entreprises de plus de 250 salariés : le taux d'intervention s'inscrit dans une fourchette de 0 à 10 %.

Dans tous les cas, l'aide est plafonnée à 200 000 € par projet.

o Dispositions particulières applicables à la ZI des Touches

Compte tenu de l'objectif poursuivi sur le périmètre spécifique de la ZI des Touches, Laval Agglomération souhaite compléter ses interventions sur l'espace public en incitant les propriétaires à investir rapidement :

- Sur la rénovation ou la restructuration de leurs bâtiments anciens,
- Sur la démolition de leurs bâtiments anciens avec reconstruction sur le site.

Les dispositions "particulières" énoncées ci-après sont applicables **jusqu'au 31 décembre 2020**.

Le montant minimum de l'assiette éligible fixé à 100 000 € par projet est exceptionnellement porté à **50 000 €**. Cette disposition a pour objet de soutenir la généralisation rapide des préconisations mentionnées dans le guide des recommandations architecturales, paysagères et environnementales.

Les propriétaires non exploitants sont éligibles au dispositif d'aide et peuvent de ce fait en bénéficier dans les mêmes conditions que les propriétaires exploitants. Ils doivent cependant accompagner leur dossier de demande d'une note de présentation de l'ambition économique portée par leur projet.

Les projets portés par les propriétaires non exploitants peuvent être soutenus en application d'un taux d'intervention s'inscrivant dans **une fourchette de 0 à 10 %**.

NB : Les projets localisés sur la zone des Touches ne peuvent être soutenus financièrement par Laval Agglomération que s'ils **intègrent et répondent aux préconisations mentionnées dans le plan guide** de la zone des Touches.

ORGANISATION DU BÂTI SUR LA PARCELLE

IMPLANTATION DU BÂTI

De façon générale l'implantation du bâti est recommandée au plus proche de la voie pour dissimuler les zones de stockage et les aires de livraisons de préférence à l'arrière, afin qu'ils soient masqués depuis l'espace public.

L'implantation du bâtiment futur ou de l'extension devra également tenir compte des bâtiments aux abords (recul, alignement, hauteur,...), pour permettre un ensemble urbain et architectural cohérent.

ACCES / COFFRETS TECHNIQUES

> **Accès existant à la parcelle à maintenir** sauf si problèmes de sécurité identifiés / Si plusieurs accès nécessaires distance mini à respecter d'au moins 20m, à soumettre à l'avis de l'architecte-urbaniste

> **Largeur d'accès à déterminer** (nouvelle parcelle) ou à **optimiser** (parcelle existante) par le porteur de projet et son architecte en fonction des caractéristiques des véhicules concernés. Plan de girations au niveau des accès de lots à fournir à l'architecte-urbaniste.

> **Intégration des coffrets techniques et boîtes aux lettres** dans un muret technique réalisé par l'acquéreur, implanté en limite du domaine public / Muret maçonné avec enduit lissé de teinte neutre (gris ou brun), ou habillage bois ou métal à proposer à l'architecte-urbaniste / Cohérence souhaitée avec les matériaux et teintes du bâti.

ADAPTATION DE LA CONSTRUCTION À LA PARCELLE

> **Cotes de terrain projetées au plus près du terrain naturel**, de façon à limiter les déblais-remblais et à garantir une intégration paysagère optimale (nivellement de la parcelle à fournir en mètres NGF).

> **Pentes de 3/1 à 3/2**: plantées de couvre-sols ou massifs arbustifs. / **pentes supérieures à 3/2**: murs de soutènement à réaliser en gabions, en enrochements ou en bois (type traverses en chêne), ou bien en maçonnerie enduite si réalisés en continuité du bâti.

> **Hauteur de talus ou soutènement maximum** : 1m50, avec soutènements ou talus successifs possibles

> **Optimisation des déblais-remblais** : stockage déconseillé sur la parcelle mais modelages paysagers autorisés, à soumettre à l'architecte-urbaniste.



*Pente supérieure à 3/1 :
talus planté*



*Soutènement réalisé
avec des gabions successifs*

TRAITEMENTS DES LIMITES

CARACTERISTIQUES DES CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Il est **recommandé de ne pas clôturer la parcelle ou de limiter les clôtures à des espaces ponctuels** (aires de stockage, accès sécurisés...). Si elles sont souhaitées, elles respecteront les caractéristiques suivantes :

- **Clôture rigide en panneaux de treillis soudé, hauteur 2m ou 1m50, teinte neutre** (gris, brun ou noir), sans muret de soubassement. Si la pente du terrain naturel le nécessite, les panneaux seront posés en « décroché » (minimum de 2 panneaux continus) de façon à éviter un soubassement trop important.

Couleurs vives fortement déconseillées.

> **Possibilité de mettre en place des clôtures plus qualitatives**, type grille ou barreaudage métallique (cf image de référence ci-dessous), ou bien palissade bois ou muret pierre / Hauteur 2m ou 1m50 (sauf si muret pierre) et teinte neutre définie plus haut.



Clôture type « grille » Obamboo - Norma clo



Clôture rigide - panneaux treillis soudé

> **Si portails souhaités**, barreaudage métallique vertical de préférence de teinte neutre identique à la clôture.

> **Doublement de la clôture par une haie fortement recommandé** (palette végétale proposée ci-après), pour habiller la clôture grillagée

> **Bande d'espace vert d'1 mètre de large a minima derrière la clôture** pour végétaliser et intégrer les talus éventuels

EXPRESSION ARCHITECTURALE

VOLUMETRIE DU BATI, HAUTEURS

- > **Volumétrie sobre**, basée sur l'association de volumes simples.
- > **Superposition des niveaux** fortement encouragée, notamment pour les espaces à vocation de bureaux, dans un souci d'économie d'espace.
- > **Différenciation des volumes selon les activités** (bureaux, stockage...), tout en préservant une harmonie générale.



Différenciation des volumes selon l'activité / Volumétrie sobre, basée sur l'association de volumes simples

FAÇADES ET TOITURES

- > **Traitement des façades sur espace public**: favoriser les ruptures d'épannelage, les jeux de volumétrie, les percements, les calepinages de matériaux ou autres éléments permettant de rythmer la façade et d'animer la perception depuis la voirie.
- > **Toitures dissimulées par la ligne d'acrotère** sauf si toiture d'expression très contemporaine (sheds, pignons vitrés,...) ou toiture équipée de dispositifs liée à la démarche développement durable et intégrés de façon harmonieuse au bâtiment (exemple : panneaux photovoltaïques) °.
- > **Toitures végétalisées**, dispositif en toiture contribuant à la **production d'énergie renouvelable** recommandés.



Travail de façade animée avec rythme d'ouvertures aléatoires / Toiture d'expression contemporaine avec sheds vitrés



Jeux de volumétrie, de couleur / percements non standards / différenciation des volumes selon l'activité