



MISSION D'ÉTUDES ET DE MAÎTRISE D'ŒUVRE POUR L'AMÉNAGEMENT DU SITE LA JANAIS EIFFAGE Aménagement

Présentation AVP
20/12/2022

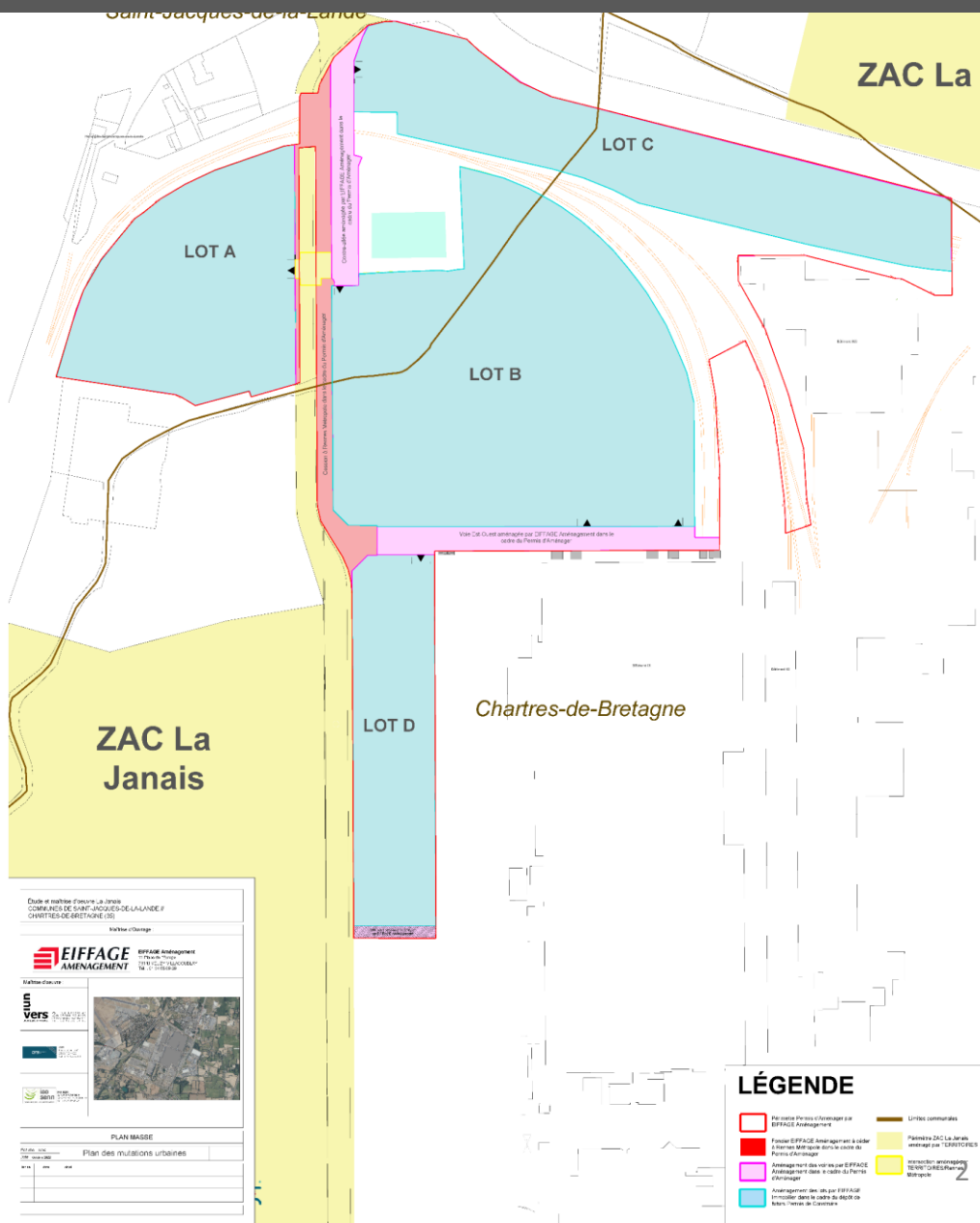




Le portage des opérations d'aménagement

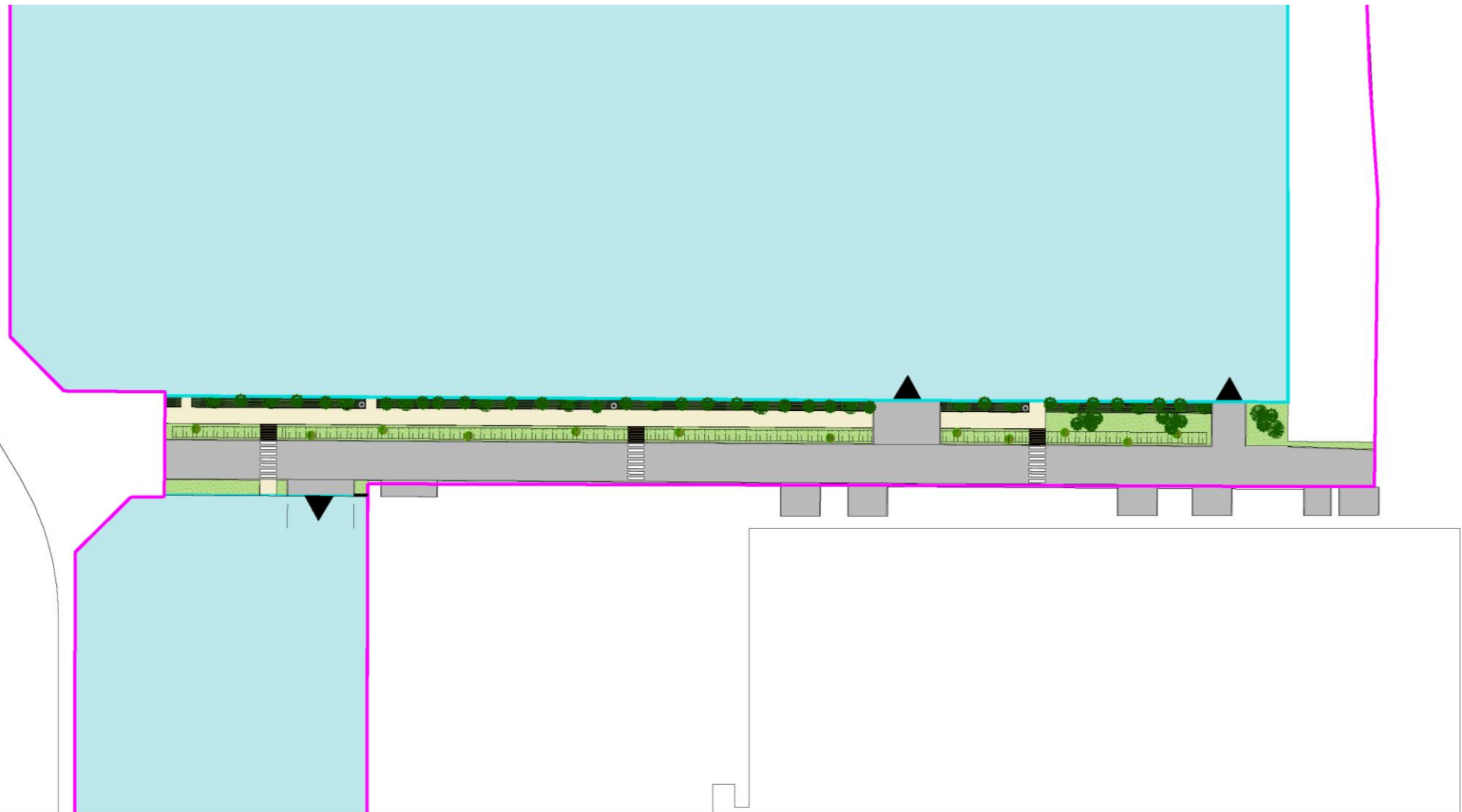
Les interventions Eiffage

- Espaces communs (voiries, espaces verts) : EIFFAGE Aménagement (rose sur le plan)
- Lots (A, B, C et D) : EIFFAGE Immobilier (bleu sur le plan)



+ Le traitement des voies de circulation

La voie Est-Ouest – voirie principale



AXE EST-OUEST

Parc d'activités de la Janais EIFFAGE
Saint-Jacques-de-la-Lande et Chartres-de-Bretagne (35)

Date : juillet 2022



Le traitement des voies de circulation

La voie Est-Ouest – voirie principale

Une largeur totale de 15m en reprenant la structure de chaussée existante, et comprenant :

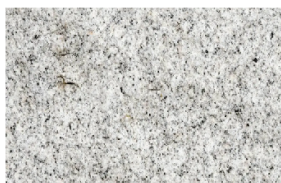
- Une voirie principale de 7m de large
- Une noue végétalisée pour la gestion des eaux pluviales de 3m
- Une voie mixte piétons-cycles de 3m
- Un espace vert de recul par rapport au lot B

L'éclairage des voies est réalisé par des mâts bi-directionnels, permettant d'optimiser le mobilier.

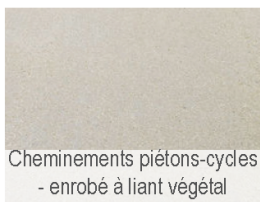
La palette de matériaux



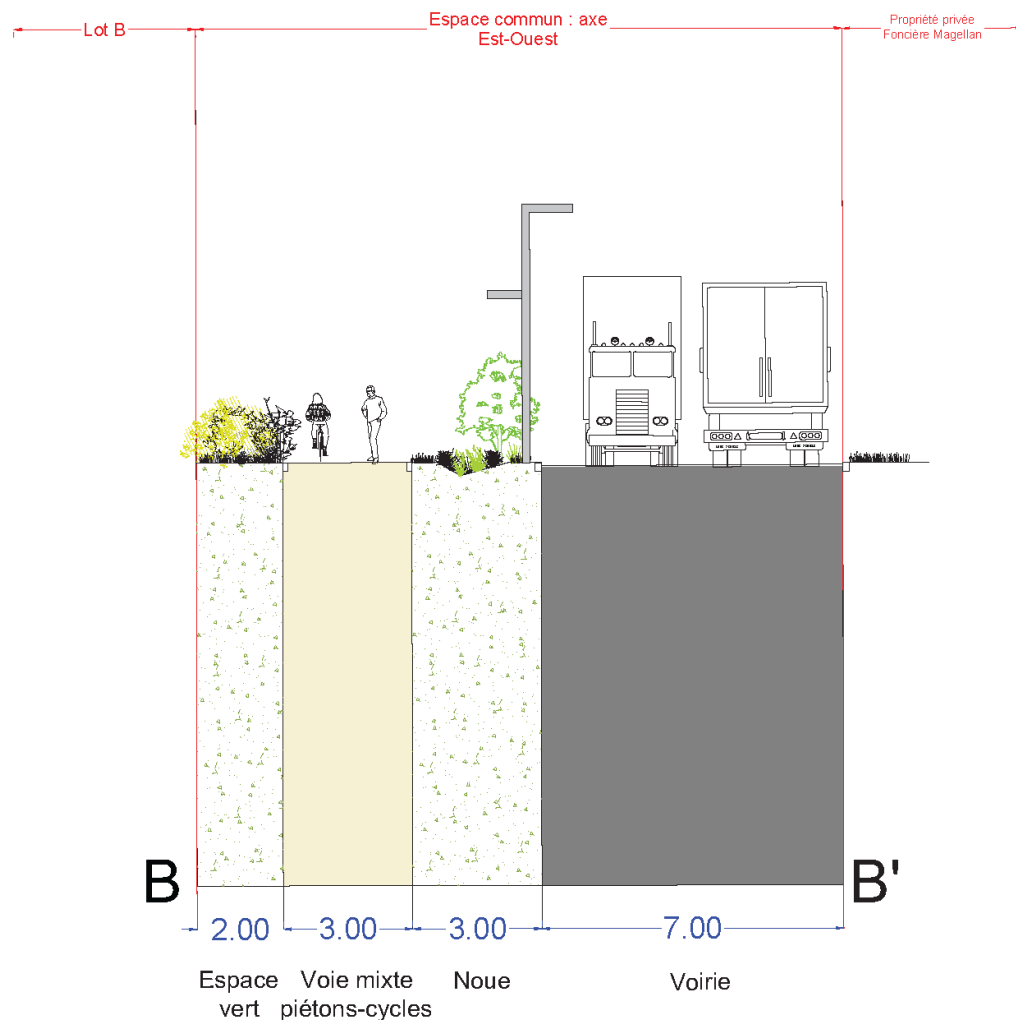
La voirie - enrobé



Bordures - granit



Cheminements piétons-cycles
- enrobé à liant végétal







Le traitement des voies de circulation

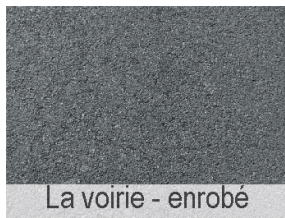
La contre-allée – voirie secondaire

Une largeur totale de 17.29m en reprenant la structure de chaussée existante, et comprenant :

- Une voirie principale de 7m de large
- Une voie mixte piétons-cycles de 3m
- Des espaces verts paysagers, espaces de transition avec l'espace public d'une part et la zone d'activité EIFFAGE d'autre part

L'éclairage est réalisé par un mât unique permettant d'éclairer à la fois la voie piétonne et la voirie.

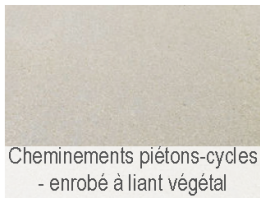
La palette de matériaux



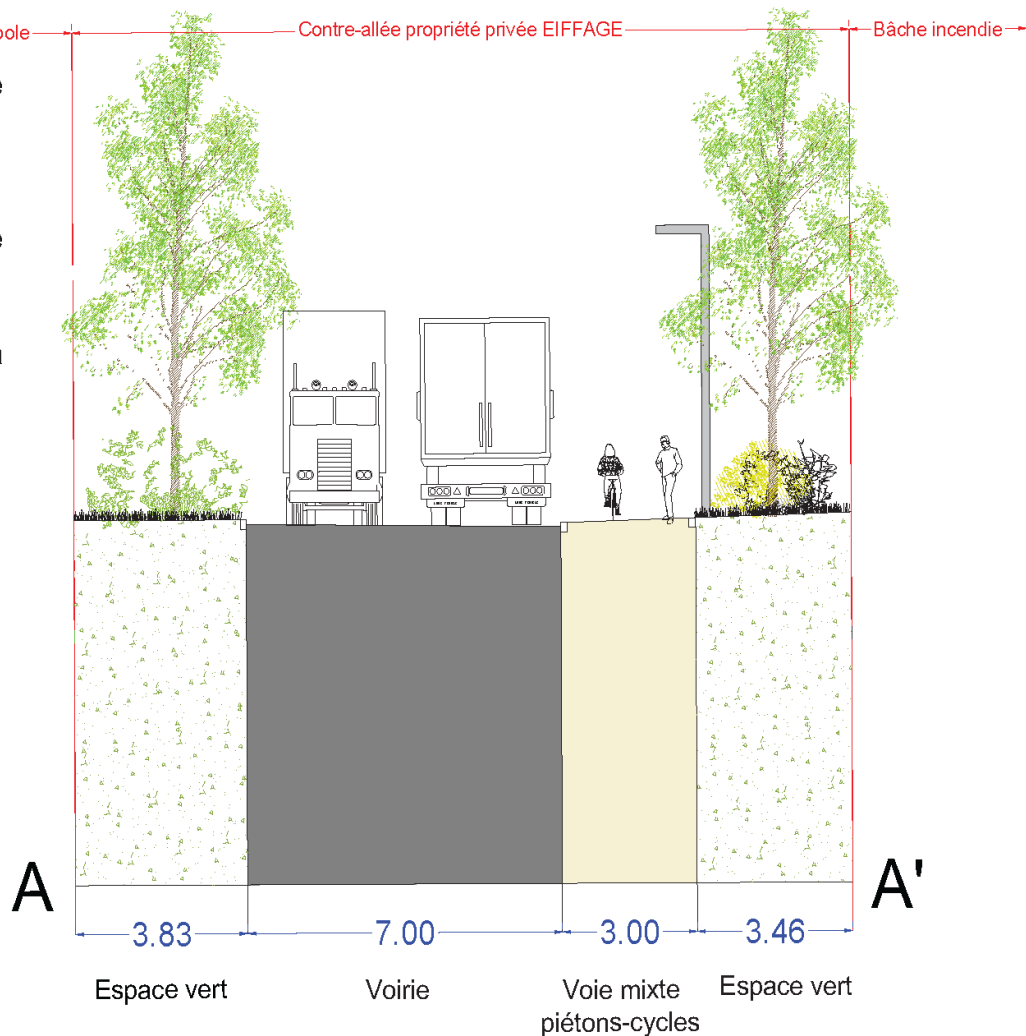
La voirie - enrobé



Bordures - granit



Cheminements piétons-cycles
- enrobé à liant végétal





Le traitement des voies de circulation

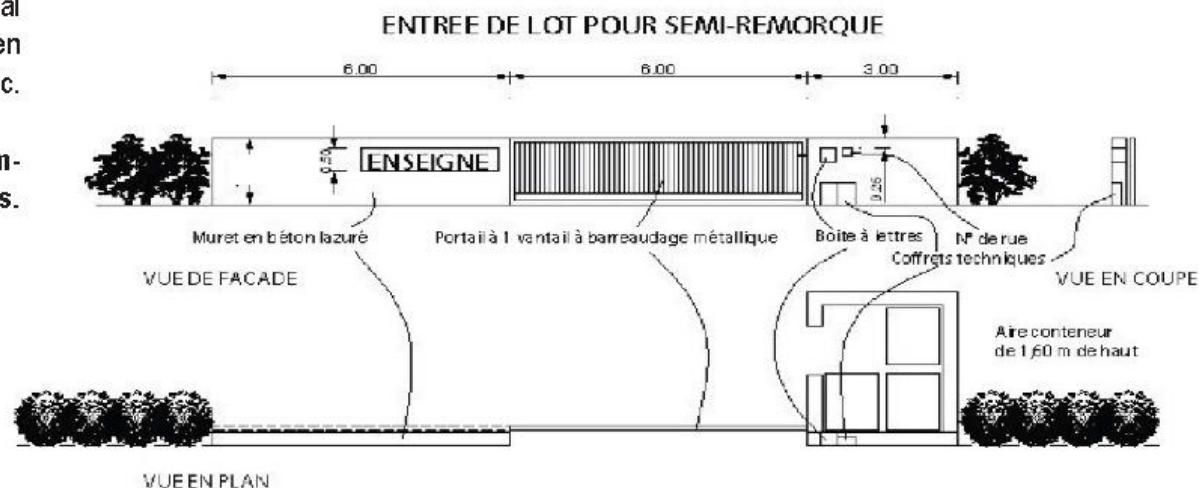
Les accès aux lots

Chaque entrée de lot fait l'objet d'un aménagement d'un muret intégrant les éléments techniques (coffrets, boîte aux lettres, portails, etc...) d'une hauteur maximal de 2m. Une enclave pour le transformateur est pris en compte afin qu'il soit accessible depuis l'espace public.

Le muret d'entrée de lot est réalisé par Eiffage Immobilier, dans le cadre de l'aménagement des lots.



Exemple de traitement d'un muret technique intégrant le portail
- source : UNIVERS

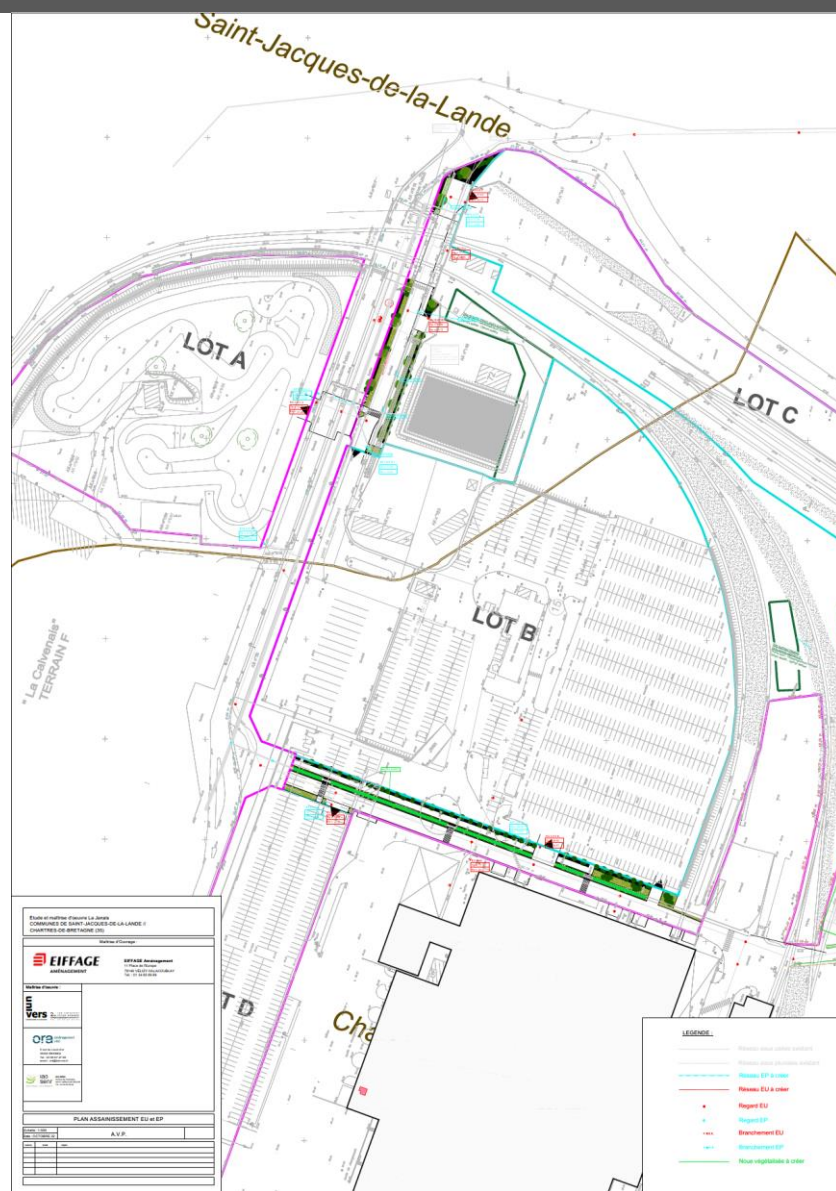


Exemple de muret technique intégrant le portail et l'aire conteneur - source : UNIVERS

+ Les réseaux

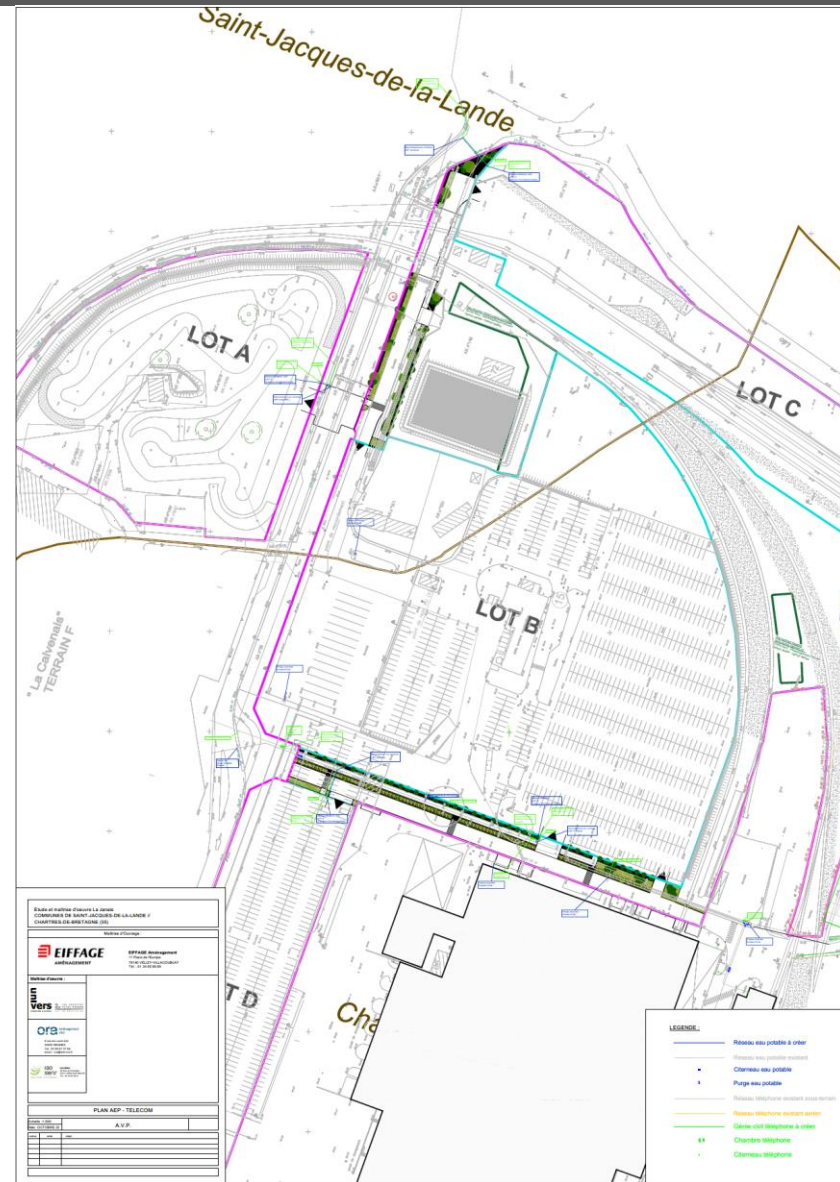
Les réseaux rigides

- Les branchements EU et EP des lots sont existants.
- La gestion des eaux pluviales est aérienne sur la voie EST/OUEST avec la collecte via une noue dont la surverse se rejette dans la canalisation EP Ø1600.
- La collecte des EP de la contre-allée » se fait via des grilles EP.
- Les lots ont une gestion intégrée des eaux pluviales dont les surverses sont collectés via un branchement EP



Les réseaux souples

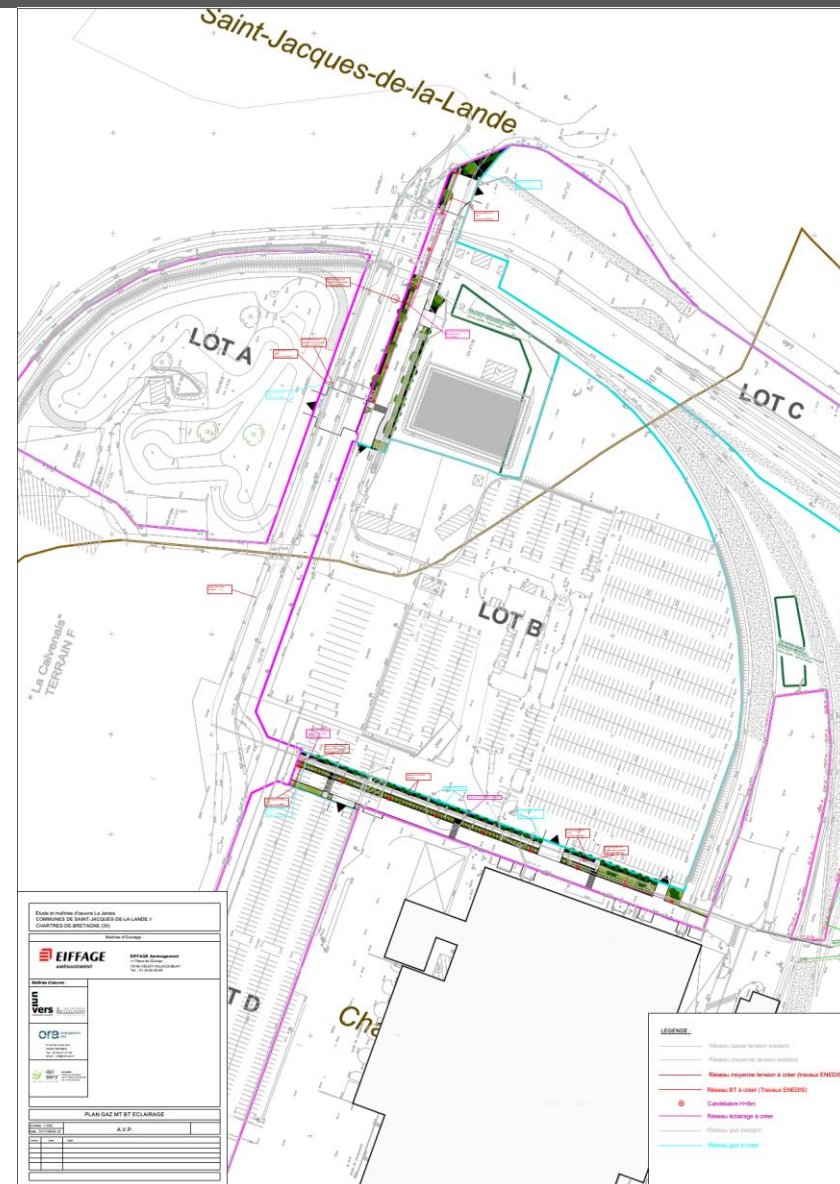
- Réseau **AEP** :
Réalisation des branchements des lots depuis la rue Pierre et Marie Curie et voie Est-Ouest
(Travaux CEBR)
- Réseau **TELECOM** :
Réalisation des branchements des lots depuis la rue Pierre et Marie Curie et voie Est-Ouest
(Travaux EIFFAGE Aménagement)



+ Les réseaux

Les réseaux souples

- Réseau **MT-BT** :
Réalisation des branchements des lots depuis la rue Pierre et Marie Curie et voie Est-Ouest
(**Travaux ENEDIS**)
Mise en place de transformateurs complémentaires
- Réseau **GAZ** :
Réalisation des branchements des lots depuis la rue Pierre et Marie Curie et voie Est-Ouest
(**Travaux GRDF**)
- Réseau **ECLAIRAGE** :
Mise en place du matériel d'éclairage sur les voies privées.
Pose d'une armoire d'éclairage privée
(**Travaux EIFFAGE Aménagement**)



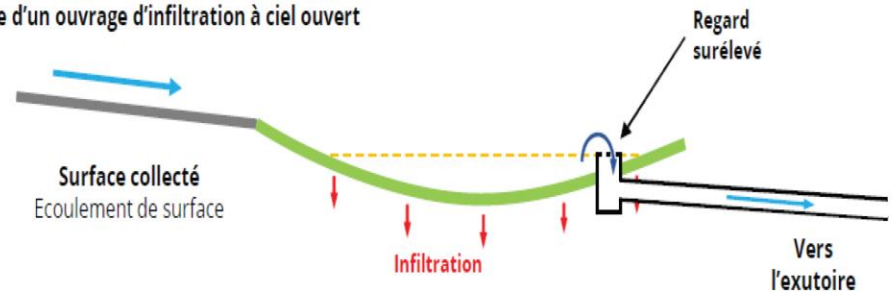
La gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales des espaces publics est réalisée par infiltration, sous la forme de noues paysagères pour une régulation des pluies à 30 ans. Ces noues sont aménagées le long de l'axe Est-Ouest.

Les noues feront l'objet de passerelles piétonnes en bois permettant des traversées piétonnes depuis la voirie vers la voie mixte piéton-cycles.

Les noues feront également l'objet de plantations décrites par la suite.

Schéma de principe d'un ouvrage d'infiltration à ciel ouvert



Source : IAO SENN



Exemples de noues paysagères avec passerelles piétonnes



Les espaces communs

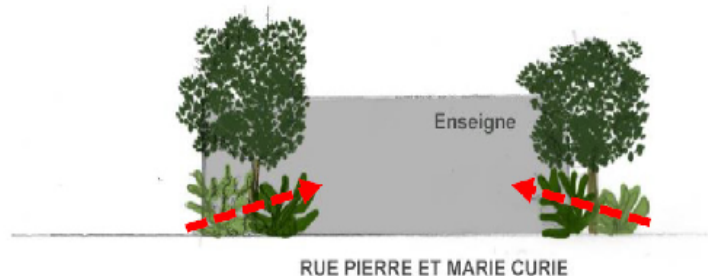
Le traitement des espaces verts

Sur le projet, des espaces verts seront aménagés sur l'axe Est-Ouest, ainsi que le long de la contre-allée d'accès au lot B et C.

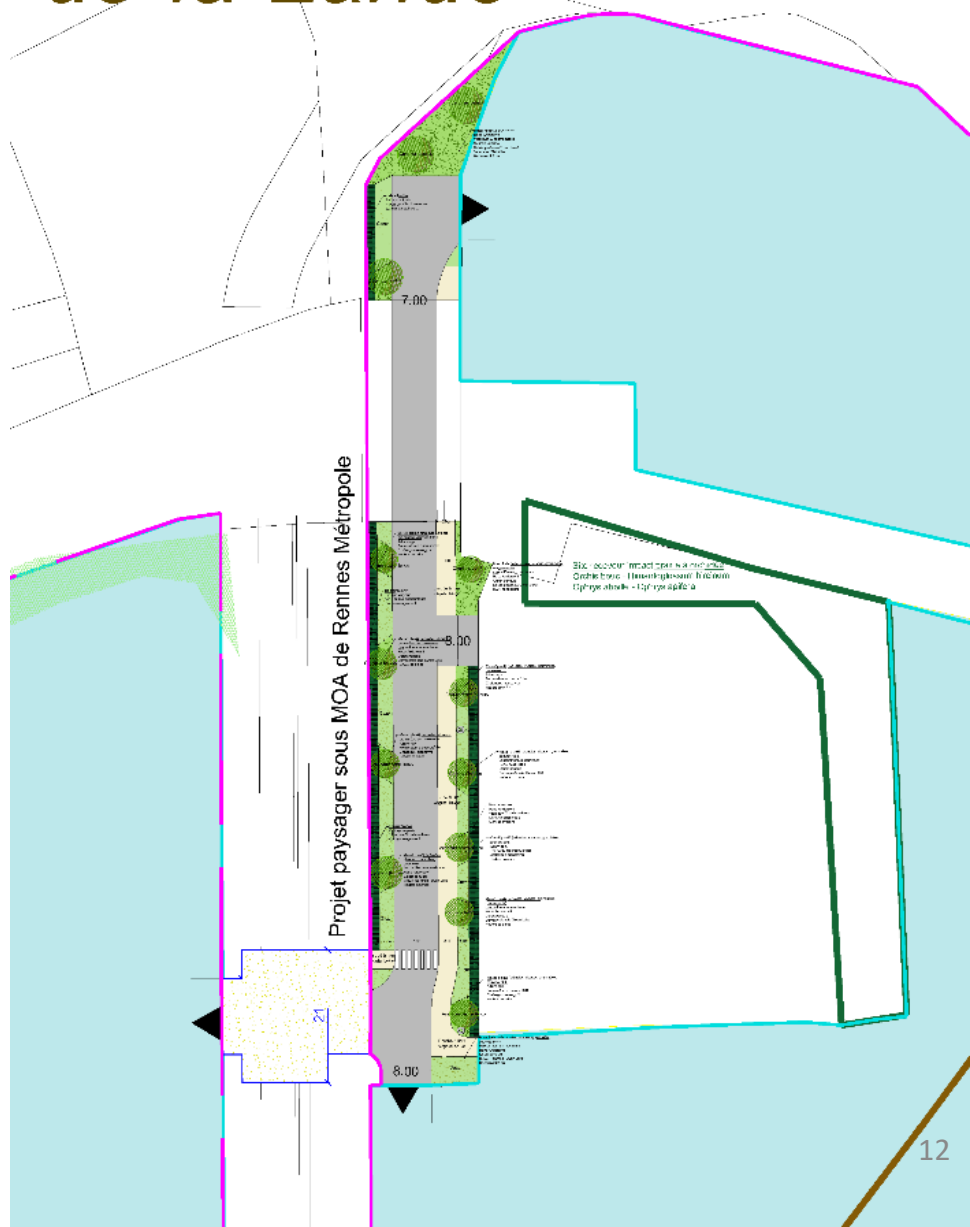
Afin de mettre en valeur les entrées des lots et les enseignes, un travail sur les vues sera entrepris. Les aménagements paysagers prévoient la mise en place de massifs composés d'une strate arborée, d'une strate arbustive et de couvre-sol installé en biais de sorte à créer des percées visuelles vers les bâtiments et les enseignes.

Par ailleurs, le talus présent le long du lot A sera élargi et fera l'objet de plantations complémentaires afin de densifier la masse végétale et limiter les vues vers les voies ferrées.

Accompagnement visuel vers les bâtiments industriels et les enseignes par les aménagements paysagers



-de-la-Lande





Les espaces communs

Le traitement des espaces verts

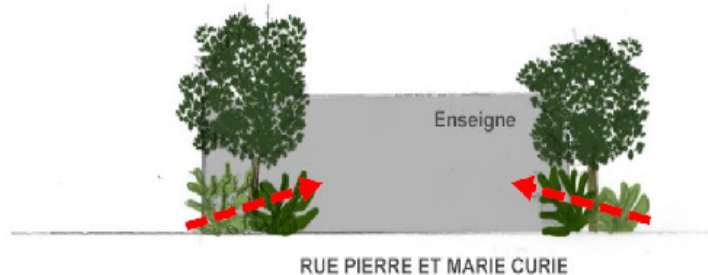
La contre-allée

Sur le projet, des espaces verts seront aménagés sur l'axe Est-Ouest, ainsi que le long de la contre-allée d'accès au lot B et C.

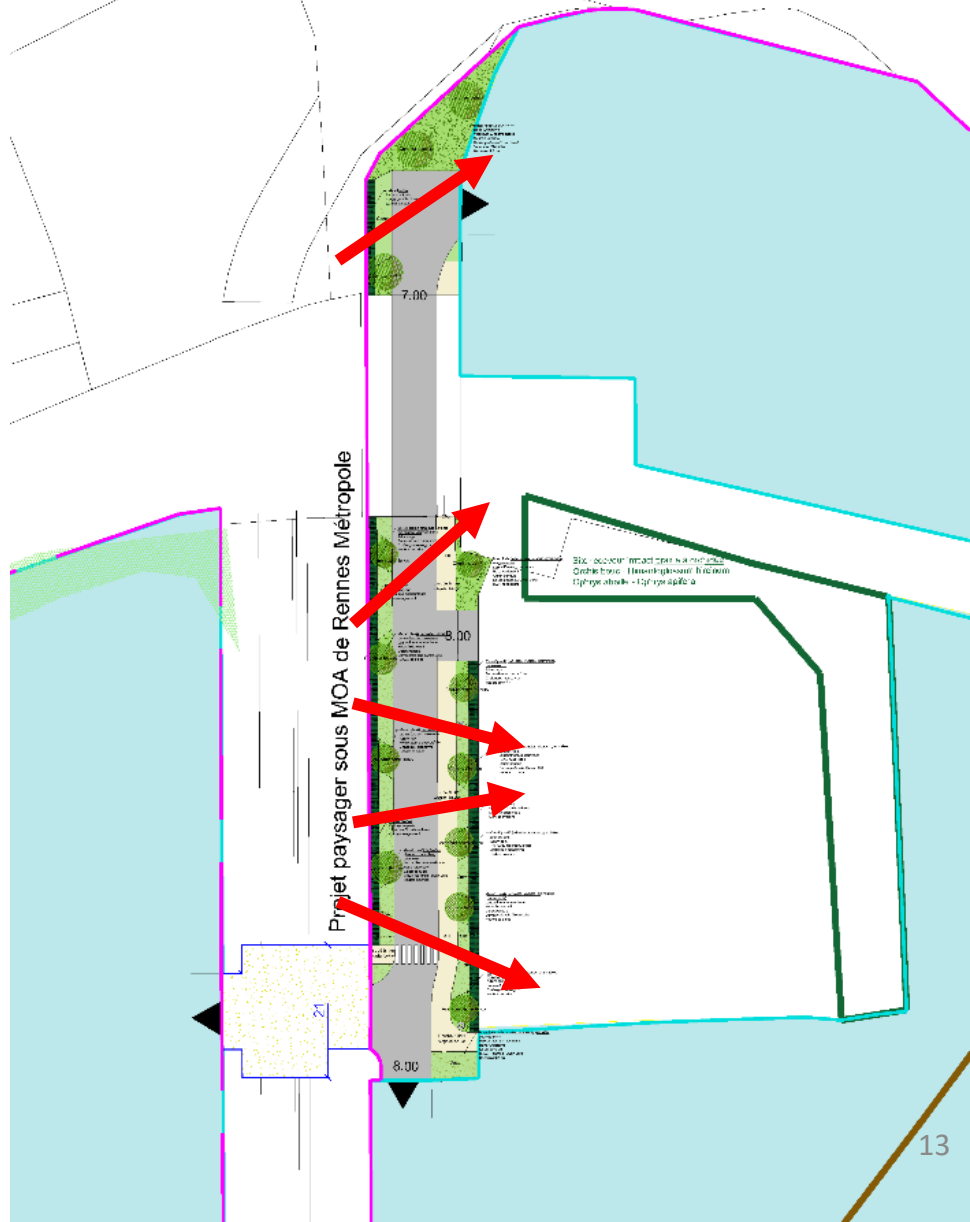
Afin de mettre en valeur les entrées des lots et les enseignes, un travail sur les vues sera entrepris. Les aménagements paysagers prévoient la mise en place de massifs composés d'une strate arborée, d'une strate arbustive et de couvre-sol installé en biais de sorte à créer des percées visuelles vers les bâtiments et les enseignes.

Par ailleurs, le talus présent le long du lot A sera élargi et fera l'objet de plantations complémentaires afin de densifier la masse végétale et limiter les vues vers les voies ferrées.

Accompagnement visuel vers les bâtiments industriels et les enseignes par les aménagements paysagers



-de-la-Lande





Les espaces communs

Le traitement des espaces verts

La contre-allée

Les prescriptions végétales sur les espaces publics sont des plantations résistantes, notamment à la chaleur et à la pollution et demandant peu d'entretien.

Un travail sur la saisonnalité a été réalisé afin d'avoir un fleurissement tout au long de l'année.

Le long de la contre-allée, un aménagement de massifs sera réalisé en comprenant différentes strates (arborée, arbustives, herbacée et muscinale), permettant de jouer sur les hauteurs et l'ampleur des massifs, afin de créer un rythme le long de la voirie et jouer sur les vues vers les bâtiments et les enseignes.

Une haie arbustive est plantée le long de la limite Eiffage Aménagement/Rennes Métropole afin d'avoir une séparation visuelle entre les espaces publics et les espaces privés propriété d'Eiffage Aménagement.

Concernant l'axe Est-Ouest, un accompagnement végétal de l'axe de circulation sera entrepris par la plantation d'arbustes le long de la frange du lot B et de noues paysagères plantées.

cf plan des espaces verts provisoires.



Erable champêtre
(*Acer campestre lienco*)



Viorne d'hiver
(*Viburnum x bodnantense*)
Floraison : novembre à mars



Sauge commune (*Salvia pratensis*)
Floraison : mai à juillet



Grande marguerite (*Leucanthemum maximum*)
Floraison : juin à septembre



Sureau noir (*Sambucus nigra*)
Floraison : juin
Production des fruits : septembre



Charme commun
(*Carpinus betulus*)



Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea L.*)
Floraison : avril à juin



Herbe aux écouillons (*Pennisetum alopecuroides*)
Floraison : juillet à novembre



Les espaces communs

Le traitement des espaces verts

La contre-allée



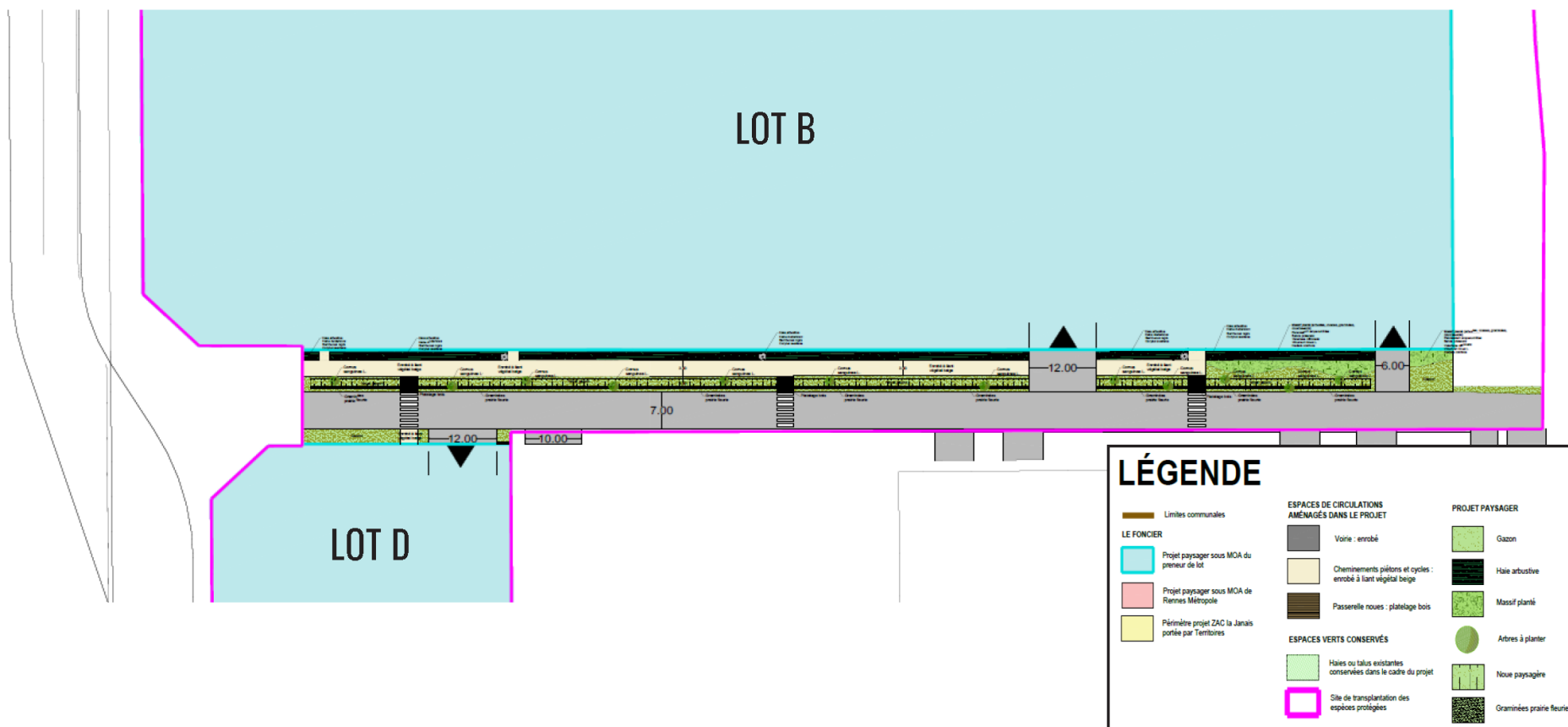


Les espaces communs

Le traitement des espaces verts

La voie Est-Ouest

Concernant l'axe Est-Ouest, un accompagnement végétal de l'axe de circulation sera entrepris par la plantation d'arbustes le long de la frange du lot B et de noues paysagères plantées (arbustes et graminées).





Les espaces communs

Le traitement des espaces verts

La voie Est-Ouest

Le traitement des franges paysagères

Dans la continuité de la voie mixte piétons-cycles et afin d'assurer une frange paysagère avec le lot B, les plantations d'une haie arbustive, ainsi que plusieurs massifs (à proximité de l'accès VL pour les salariés) seront réalisées.

Elles permettront également de limiter l'effet d'Ilot de Chaleur Urbain sur le secteur de projet.

Une attention particulière est prise quand à la diversification des périodes de floraisons et productions de fruits des arbustes afin de créer des ambiances végétales différentes en fonction des saisons.



Viorne tin (*Viburnum tinus* L.)

Floraison : novembre à avril



Viorne d'hiver
(*Viburnum x bodnantense*)

Floraison : novembre à mars



Charme commun
(*Carpinus betulus*)



Lila commun (*Syringa vulgaris*)

Floraison : avril à juin



Erable champêtre
(*Acer campestre lienco*)



Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea* L.)

Floraison : avril à juin

+ Les espaces communs

Le traitement des espaces verts

La voie Est-Ouest

Le traitement des noues

Le traitement des eaux pluviales sur l'espace public est réalisé par un système de noues paysagères, permettant l'infiltration des eaux pluviales, participant à désimperméabiliser les sols et assurer un traitement qualitatif de l'espace public.

En complément de sa vocation esthétique, la végétalisation des noues permet également de conserver la capacité d'infiltration du sol grâce aux rhizomes et racines.

L'aménagement d'une végétation de prairie adaptée aux milieux humides permettra une facilité d'entretien (simple tonte ou fauchage), tout en ponctuant ces noues d'arbustes de type cornouillers, permettant ainsi de recréer de la hauteur.



Noues composant des arbustes, permettant de rythmer et créer différentes séquences paysagères

AMBIANCE VÉGÉTALE



Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea* L.)

Floraison : avril à juin



Scabieuse des champs
(*Knautia arvensis*)

Floraison : juin à septembre



Végétation de prairie aménagée dans une noue



Noue plantée séparant la voirie de l'espace cycles



Sauge des prés
(*Salvia pratensis*)

Floraison : mai à juillet



Achillée sternutatoire
(*Achillea ptarmica*)

Floraison : juillet à septembre



Les espaces communs

Le mobilier urbain

La ligne et les coloris de mobilier urbain s'inscrivent dans la continuité de l'opération de la ZAC de la Janais, à savoir des lignes épurés et de couleur gris clair.

Il est à noter que les corbeilles doivent privilégier un système de tri sélectif 2 bacs.

Potelets et bornes



Borne rétractable Vision inox - Univers et cité



Potelet Vision inox - Univers et cité



Potelet Acropole acier - AREA

Corbeilles



Corbeille Alliage inox et acier -
Univers et cité



Corbeille Marguerite inox - AREA



Corbeille Evolution acier - Univers et cité

+ Les espaces communs

Le mobilier urbain

Les voiries et espaces piétonniers

Un éclairage public est prévu à la fois pour les voies de circulation et les espaces piétons et cycles. Le mât d'éclairage intégrera une version «Technifonction» avec applique pour piétons et cycles afin de mutualiser le passage des réseaux et des mâts d'éclairages.

L'ensemble du matériel devra avoir une température de couleur de 3 000K maximum et exclusivement en LED.



Mâts d'éclairage Taiga LED - ECLATEC



Mâts d'éclairage Jeny - TECHNILUM



Mâts d'éclairage avec applique piétons et cycles



Les points de vigilance

- Carrefour de la contre-allée : besoin de précisions pour gérer les interfaces
- Prise en charge des intersections temporaires : qui prend en charge ?

