

VIABILIS Aménagement

Création du lotissement d'habitations « Piessard –
Petit Renaud », à Saint-Saturnin (72)

Demande d'examen au cas par cas / *Annexes*

30 mars 2026



FICHE SIGNALÉTIQUE

Maitre d'ouvrage / Porteur du projet

Raison sociale :	VIABILIS Aménagement 
Adresse :	Parc Édonia Bâtiment O – Rue de la Terre Adélie 35 760 SAINT-GREGOIRE
Téléphone :	02.22.25-09.93
Interlocuteur :	Mme Aurore MAUBOUSSIN – Responsable Pôle Montage a.mauboussin@viabilis.fr

Site du projet

Nom et localisation du projet	Création du lotissement d'habitations « Piessard – Petit Renaud », à Saint-Saturnin (72)
Parcelle cadastrale	Section ZO, numéros 13, 24, 104 (en partie) et 109 (en partie)

Bureau d'études en charge de l'étude

Raison sociale :	DM EAU 
Adresse :	ZA de La Chauvelière - 8, rue Charles Lindbergh - 35 150 JANZE
Téléphone :	02.99.47.65.63
Site internet :	http://www.dmeau.fr
Représentant :	Samuel MOREAU - Gérant s.moreau@dmeau.fr
Interlocuteurs en charge du dossier :	Julien MACQUET – Chargé d'études j.macquet@dmeau.fr

Références du rapport d'étude

Titre :	Demande d'examen au cas par cas relative au projet de création du lotissement d'habitations « Piessard – Petit Renaud », à Saint-Saturnin (72)
Version	30 mars 2026 (V3)

IV. ANNEXE 4 : NATURE DU PROJET



1. DESCRIPTION DU PROJET ET DE SA PROGRAMMATION

Le projet propose des maisons individuelles et un îlot de logements collectifs avec des prescriptions d'implantation et d'accès, afin d'assurer leur intégration dans la topographie et les apports solaires passifs.

Le projet comprend 107 logements sur une surface d'environ 5,12 ha, soit une densité de 20,9 logement par hectare

Il réunit le programme suivant :

- 95 maisons individuelles sur des lots dont la surface varie de 275m² à 579m², avec 62 lots ayant une surface inférieure à 400m² ;**
- 12 logements minimum aidés (PLUS/PLAI/PLS), soit 11,2% de logements aidés.**

La programmation urbaine a été défini en prenant en compte les objectifs définis dans l'OAP de secteur soit :

- ❖ **80 logements minimum à produire ;**
- ❖ **Une densité de l'ordre de 15 logements / hectare ;**
- ❖ **10 % minimum de logements aidés ;**
- ❖ **40 % minimum de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²).**

De ce fait, la programmation et la densité urbaine du projet s'avère plus ambitieuse que les objectifs définis dans l'OAP sectorielle.

2. AMENAGEMENTS PREVUS SUR LE TERRAIN, MODALITES D'ACCES ET DE DESSERTE

Le lotissement sera desservi par la voie du Petit Renaud, laquelle fera l'objet d'un réaménagement. À l'Est du site, une voie en boucle à sens unique assurera la desserte des lots, complétée par des antennes permettant de rejoindre la voie du Petit Renaud et de créer des cheminements plus directs.

À l'Ouest, le secteur sera organisé autour d'une voie en boucle à sens unique depuis la voie du Petit Renaud. Une voie en double sens desservira la partie Sud du lotissement et sera prolongée afin de permettre le passage des véhicules de services, notamment ceux de la collecte des déchets et des secours vers Le Petit Coutant. Cet accès sera interdit pour tous les autres véhicules.

Une borne amovible ou tout autre système permettra de garantir le passage des véhicules de répurgation/pompiers tout en bloquant le passage des véhicules légers qui devront se retourner.

Les voiries seront mixtes et mesureront 5m de large. Des rétrécissements sont prévus par endroits afin de créer des systèmes de chicanes et faire ralentir les usagers.

La voie du Petit Renaud aura un cheminement piéton dédié. Une liaison piétonne près des bassins à l'Ouest permettra de relier le chemin du Moulin de Coutant et les nouveaux quartiers de l'Antonnière.

Le projet prévoit également la réalisation de deux places de stationnement aérien par logements, dans des enclaves privatives ouvertes sur la rue, facilitant leur utilisation. Une place par logement seulement pourra être réalisée pour le collectif (locatif social).

Le stationnement public et paysager est organisé sous forme de poches dans l'ensemble du quartier. Elles assureront l'accueil des visiteurs. Ces places seront réalisées en revêtement perméable.

Par ailleurs, le projet vise à assurer au maximum les apports solaires passifs, avec une implantation du bâti privilégiant au maximum les ouvertures vers le Sud.

3. TRAITEMENT DES ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

La lisière arborée en frange Sud-Ouest sera préservée, et fera l'objet d'un renforcement végétal par la plantation de nouveaux sujets, participant ainsi à la continuité écologique du site et à l'amélioration du cadre de vie.

En outre, le projet prévoit, au Sud-Est, la **plantation de haies en fond de lot, en limite agricole.**

Le projet préserve et renforce donc les habitats écologiques les plus intéressants.

D'une manière générale, pour avoir un meilleur taux de reprise en milieu naturel des plants, les travaux de plantations ont lieu en automne avant les périodes de gels, ou en mars-avril avant les périodes de dessèchement estival.

En outre, les interventions d'engins de chantier respecteront ainsi des marges de recul suffisante par rapport aux arbres, pour éviter les dégradations du système racinaire.

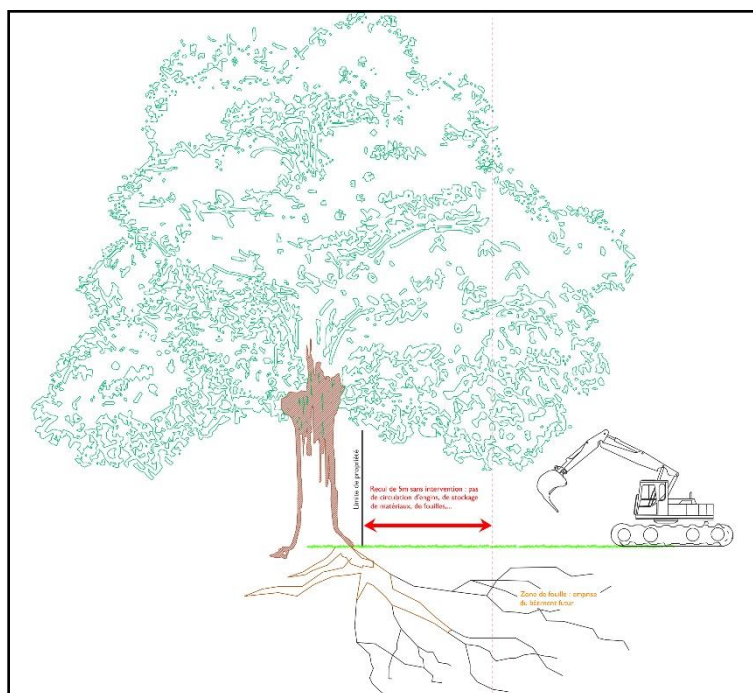


Figure 2 : Schéma de principe illustrant le principe de marge de recul à respecter – (YRIS 2023)

Par ailleurs, et pour garantir l'insertion du projet dans l'environnement et offrir un espace agréable aux futurs usagers du site, de nombreux espaces paysagers seront créés sur l'ensemble de l'opération. Des espaces verts engazonnés, des noues paysagères, des talus plantés et des massifs jalonnent l'ensemble des espaces extérieurs. Les essences préconisées seront adaptées à l'environnement écologique du site, ainsi qu'à l'exposition des différentes poches d'espaces verts.

⇒ Des éléments de biodiversité tels que quelques hôtels à insectes pourront être disposés aux emplacements stratégiques et leur

conception ne devra pas permettre la cohabitation entre plusieurs espèces afin de limiter la prédation et le transfert de maladie. Leur destination serait ciblée sur les chrysopes, bourdons, coccinelles et papillons, les abeilles solitaires nichant plus facilement en terre.

- ⇒ Des nichoirs pourront être installés sur les arbres plantés espacés d'au moins 15 mètres, voire plus selon les oiseaux, et éloignés des hôtels à insectes. Les dimensions seront variables en fonction de l'espèce ciblée.

La trame végétale aura pour but d'apporter un confort thermique en période estivale, par la présence d'espaces ombragés, tout en servant de support à la biodiversité. L'intérêt sera également de limiter le ruissellement de surface et le phénomène d'îlot de chaleur urbain par temps de canicule.

Les places de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, de part la plantation d'espèces arborées, et un revêtement perméable sera mis en œuvre afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

4. MODALITES DE GESTION DES MATERIAUX ET DE TRAITEMENT DES DECHETS

Les entreprises chargées des travaux assureront une gestion soignée des déchets de chantier pour éviter toute pollution visuelle. En cas de présence de déchets dangereux, ces derniers seront évacués hors du chantier selon les filières autorisées, bordereaux de suivi des déchets. L'entreposage des déchets se fera sur une zone prédéfinie du chantier, dans des bennes étanches ou sur rétention, au besoin, fermées (envols).

En cas de nécessité de dépôt ou d'extraction de matériaux, ceux-ci s'effectueront dans des sites spécifiques, autorisés et dans le respect de la réglementation en la matière. Une attention particulière sera apportée à la localisation des zones de stockage des engins et des matériaux. Les stockages prolongés de matériaux ou de matériel seront limités dans la mesure du possible.

L'utilisation des matériaux sains extrait sur le site du projet permettra de limiter leur mise en dépôt. Le dépôt des excédents de déblais hors du site permettra également de préserver les sites naturels sensibles.

Les matériaux présentant des anomalies en métaux hors espaces verts et jardins privatifs, seront recouverts par des revêtements de type enrobé, béton. La traçabilité des mouvements de terres sera assurée en phase travaux pour préserver la mémoire du site.

5. GESTION DE L'ECLAIRAGE PUBLIC

Afin de réduire les risques de perturbation et /ou de collision, la pollution lumineuse sera réduite en limitant l'éclairage et en appliquant quelques principes tout en respectant la réglementation vis-à-vis des habitants et personnes à mobilité réduite. L'éclairage sera réduit au minimum indispensable, il sera sobre et homogène, de moindre impact sur les environnements, réduisant au maximum la pollution lumineuse et répondant à la réglementation en vigueur. L'éclairage sera strictement encadré de manière à ne pas perturber la biodiversité et notamment le déplacement des chiroptères, et orienté vers le sol. sol et respecteront la préconisation ci-après afin de réduire le risque de perturbation.

Il respectera les préconisations suivantes :

- Un angle de projection de la lumière ne dépassant pas 70° à partir du sol ;
- Une orientation des réflecteurs vers le sol ;
- L'abat-jour doit être total, le verre protecteur plat et non éblouissant ;
- Un type d'ampoule moins nocif pour la biodiversité nocturne (LED ambrée) ;
- Une mise en place de bornes d'éclairages au sol avec orientation vers le bas du faisceau lumineux et un déclenchement automatique sur les zones de déplacements piétons ;
- Un arrêt total de l'éclairage de Mai à Septembre entre 22h et 6h.

L'éclairage sera assuré par des foyers lumineux posés aux points caractéristiques des voies afin d'en souligner la position plutôt que d'en assurer un niveau d'éclairement important et uniforme.

De plus, au regard de la proximité d'alignements boisés en frange Sud-Ouest du terrain, aucun éclairage ne sera orienté de manière spécifique vers les lisières arborées du site (déviation du faisceau à prévoir pour maîtriser l'effet de halo ou équivalent).