

# viabilis

## repense l'aménagement urbain pour répondre aux besoins des territoires, dans le respect de la biodiversité, du patrimoine historique et paysager des sites

### LA BAULE-ESCOUBLAC (44)



Vue générale d'une partie de la fouille archéologique à La Baule-Escoublac

Viabilis, aménageur foncier et promoteur immobilier, repense l'aménagement urbain pour répondre aux enjeux environnementaux et sociaux des territoires.

Fort de son expertise en développement durable, Viabilis conçoit des projets alliant préservation de la biodiversité et valorisation du patrimoine historique.

### SAINT-ARME (35)



En collaboration avec les collectivités locales, l'aménageur crée des logements adaptés aux spécificités de chaque territoire, favorisant la mixité des usages et l'intégration des constructions dans leur environnement. Viabilis contribue ainsi à créer des lieux de vie de qualité, où il fait bon vivre aujourd'hui et demain.

### BOURG-DES-COMPTES (35)



## Un aménagement durable et respectueux de la biodiversité

Viabilis se distingue par son **engagement en faveur d'un aménagement durable**, plaçant au coeur de ses préoccupations **la préservation de la biodiversité, la gestion des eaux pluviales et la protection des zones humides**. Ces enjeux sont intégrés dès la phase de conception – objectifs environnementaux précis et grille d'analyse pour le suivi des indicateurs – jusqu'à la phase d'exploitation avec des fiches techniques thématiques encadrant la gestion des espaces aménagés.

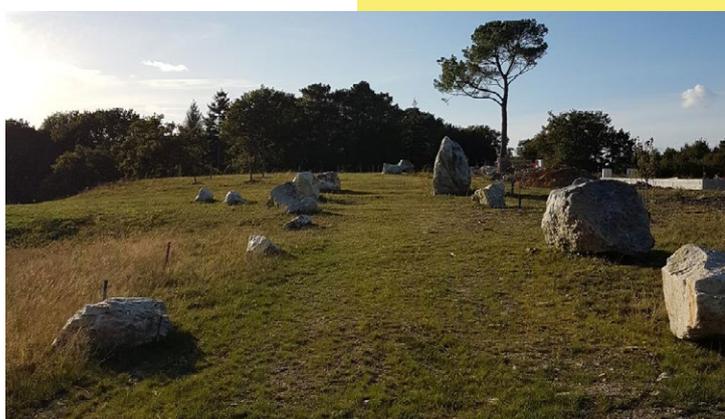
Chaque projet est conçu en tenant compte des **spécificités du site**, avec des **actions concrètes pour protéger la flore et la faune locales**. Parmi les initiatives notables, des nichoirs ont été installés au **Domaine de La Pierre Blanche à Bourg-des-Comptes (35)** pour conserver les chiroptères. Le site a été renaturé, les arbres et les haies préservés, et un corridor noir créé pour favoriser la biodiversité. Pour protéger les amphibiens, des mesures ont été prises au **Clos du Bois Brûlé à Vallet (44)**, incluant la préservation de la mare et du bois, et la création d'un corridor écologique.

Ce travail a valu à Viabilis **Le Trophée des Possibles 2024**, récompensant son engagement pour la biodiversité, soutenu par une **Charte du Développement Durable** reposant sur plusieurs principes :

- **Favoriser** l'infiltration des eaux pluviales et privilégier les techniques alternatives;
- **Limiter** les mouvements de terre, préserver la terre végétale, valoriser la ressource locale et optimiser la gestion sur site;
- **Promouvoir** les modes de transport doux tout en réduisant les nuisances;
- **Préserver** les milieux riches en biodiversité et encourager les continuités écologiques;
- **Construire** des quartiers économes en énergie avec des bâtiments durables;
- **Intégrer** les projets dans leur environnement en créant des trames vertes et en valorisant la diversité paysagère et des habitats.



DOMAINE DE LA PIERRE BLANCHE  
BOURG-DES-COMPTES



Aujourd'hui, Viabilis doit également composer avec de nouveaux défis. La **raréfaction des terrains disponibles** se fait de plus en plus pressante, tandis que la demande en logements ne faiblit pas. Les **contraintes liées à l'assainissement**, particulièrement au niveau des intercommunalités, pourraient ralentir certains projets, nécessitant une collaboration renforcée avec les acteurs locaux.

...



## Une préservation du patrimoine paysager et historique de chaque lieu

La **préservation du patrimoine historique et paysager** est au cœur de la démarche de Viabilis. Elle repose sur les éléments patrimoniaux à préserver – identifiés au PLU ou classés –, les échanges avec les collectivités et un diagnostic approfondi du site. En témoignent **Les projets de La Pierre Blanche à Bourg-des-Comptes et de La Monniais à Cesson-Sévigné**, qui allient renaturation des espaces paysagers et réhabilitation des bâtis historiques.

### LA BAULE



Fouilles Archéologiques - Dégagement du niveau de démolition d'un bâtiment antique, dont le mur est visible, à droite de l'image.

Viabilis développe des quartiers qui s'intègrent harmonieusement dans leur environnement historique et paysager. Situé dans le Site Patrimonial Remarquable du château, le lotissement de **La Briqueterie à Châteaugiron (35)** répond à des critères rigoureux de préservation et de valorisation du patrimoine : conservation de la végétation existante, mise en valeur de l'ancienne briqueterie par un aménagement paysager, et utilisation de matériaux évoquant la brique à l'entrée. Cette opération est le fruit d'une collaboration entre Viabilis, les élus locaux, le service urbanisme de Châteaugiron, et l'architecte des Bâtiments de France.

La démarche de Viabilis va au-delà de la simple mise en valeur du bâti. À **La Baule**, des fouilles archéologiques ont mis au jour des vestiges gallo-romains, offrant un éclairage nouveau sur l'histoire de la région et l'ancienne agglomération des Namnètes.

## Des projets adaptés à chaque territoire et intégrés au tissu urbain existant

Viabilis s'engage à concevoir des **projets intégrés au tissu urbain existant, prenant en compte les besoins actuels et futurs des usagers** : installation de MAM, logements dédiés aux seniors, création d'aires de jeux pour les jeunes. Sous différents modes de gouvernance — concessions d'aménagement, appels à projets, projets privés en collaboration avec les communes — et selon les particularités du territoire, **Viabilis réinterroge en permanence sa manière de concevoir la ville en collaboration avec les collectivités.**

La réussite des quartiers développés par Viabilis repose sur **une relation de confiance et de long terme avec les collectivités locales.** À **Bréal-sous-Montfort**, par exemple, Viabilis a réalisé plus de 400 logements à travers huit opérations distinctes sur une quinzaine d'années. Des présentations en conseil municipal, des réunions publiques pour les riverains, des ateliers et balades urbaines dans le cadre des zones d'aménagement concerté (ZAC) sont régulièrement organisés au sein de nos différentes opérations pour **favoriser l'appropriation du territoire par les habitants.**

“ *Le respect de nos engagements, le soin apporté aux démarches environnementales et l'ancrage local de nos équipes sont autant d'atouts qui nous permettent de répondre de manière fine aux enjeux propres à chaque collectivité et aux attentes des futurs habitants.* ”

**François Guguen,**  
Directeur Général Viabilis.

Un exemple concret est **l'opération du Rocher à Saffré (44)**, intégrée au programme Premier Réinventer Rural, avec la création de 73 logements. Ce projet se veut un modèle d'urbanisme adaptatif, proposant une forme d'habitat rural innovante, engagée et solidaire, en phase avec les défis environnementaux actuels et les politiques publiques orientées vers le développement durable.

- Avec notamment **6 lots** réservés aux primo-accédants, 14 logements multigénérationnels et 8 logements sociaux, il favorise la mixité sociale et intergénérationnelle.
- La **mutualisation des services** au sein du quartier stimule les interactions entre résidents, promouvant le vivre ensemble et réduisant l'empreinte carbone.
- **Un réseau de mobilités douces** relie le site au centre-bourg, limitant l'usage de la voiture pour les courtes distances, et réduisant l'impact environnemental des trajets quotidiens.
- Sur le plan environnemental, **des matériaux biosourcés** sont privilégiés pour des lots ciblés, l'imperméabilisation des sols est limitée pour **prévenir les risques d'inondation**, et **la zone humide à proximité est préservée** et valorisée par une alimentation par les eaux pluviales du lotissement.
- Une « maison du projet » sera également construite pour **favoriser les liens sociaux** et **l'implication des habitants** dans le développement du quartier.

## Viabilis s'ancre dans une démarche de sobriété foncière

Pour **densifier et renforcer l'attractivité des centres-bourgs**, les communes mettent en œuvre des stratégies de réaménagement, qui visent à revitaliser les centres historiques, réutiliser les biens vacants, diminuer les temps de trajet et favoriser la mobilité douce. Viabilis accompagne activement les collectivités dans ces projets, en apportant son expertise pour concevoir des programmes urbains cohérents et durables. Cela nécessite une réflexion approfondie sur la programmation des projets afin d'assurer une intégration réussie dans le cadre fixé par les communes.

Par ailleurs, **Viabilis intègre le bien-être et la qualité de vie des futurs habitants dans chaque projet**. Les lieux de vie sont stratégiquement positionnés pour établir des liaisons douces avec le réseau existant, en tenant compte de l'orientation des jardins, du traitement des vis-à-vis, de la constructibilité des lots et de l'ensoleillement. Un soin particulier est apporté à la végétalisation des limites publiques/privées, créant ainsi des espaces agréables pour tous les résidents. **Le projet de Saint-Armel**, récemment labellisé Habitat Qualité de Vie (HQV), illustre parfaitement cette démarche.

### SAINT-ARMEL – ZAC DES BOSCHAUX



© Dimitri Lamour



© Dimitri Lamour

“ La gestion de la densité, indispensable à la sobriété foncière implique, plus encore aujourd'hui, une parfaite maîtrise des problématiques d'intégration des futurs logements dans leur environnement naturel et des usages actuels et futurs. Une opération doit pouvoir être évolutive, responsable et résolument tournée vers l'avenir.

**François Guguen**,  
Directeur Général Viabilis.

### A propos de Viabilis

- + de 70 collaborateurs
- + de 750 lots actés par an
- + de 230 programmes réalisés
- + de 10 000 lots vendus depuis la création en 2004

[www.viabilis.fr](http://www.viabilis.fr)

[www.facebook.com/viabilis.fr](https://www.facebook.com/viabilis.fr)

[www.instagram.com/viabilis\\_fr](https://www.instagram.com/viabilis_fr)

[www.linkedin.com/company/viabilis-fr](https://www.linkedin.com/company/viabilis-fr)

