

Commune de Molac (56)

Chemin du Grisouis

SNC Les Grisouis

« Les Aubépines »

PA 2 – Notice descriptive

NOTA : Le document fourni ne vaut pas accord pour l'exécution des travaux.



SOMMAIRE

1. SITUATION ET CONTEXTE

1.1 Situation géographique	4
1.2 Situation foncière	5
1.3 Contexte règlementaire	6

2. ETAT DES LIEUX

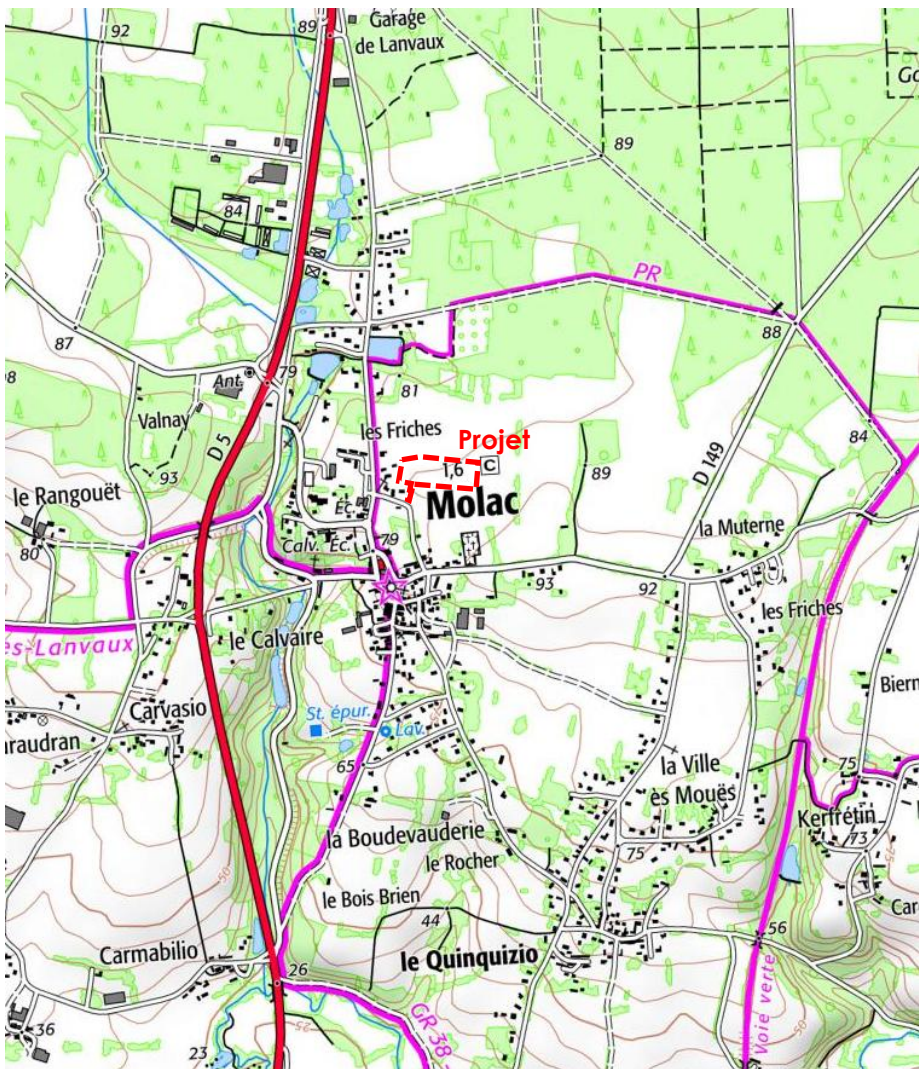
2.1 Topographie	9
2.2 Les accès	10
2.3 Les réseaux	12
2.4 Environnement proche	17
2.5 Ambiances au sein de la parcelle	18
2.6 Géotechnie	19

3. PROJET D'AMENAGEMENT

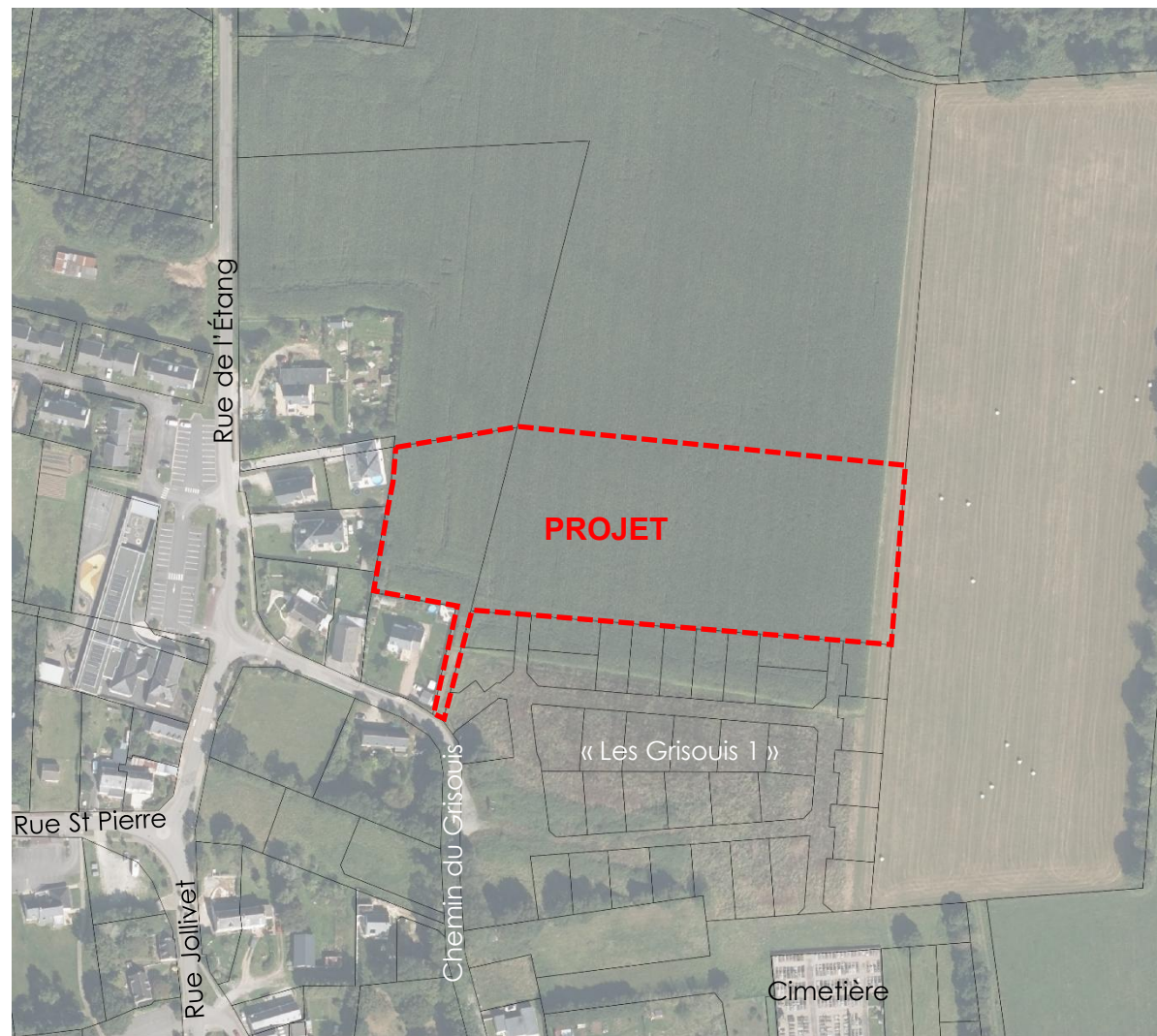
3.1 Programme	20
3.2 Parti-pris d'aménagement	20
3.3 Solutions retenues pour le stationnement	20
3.4 Traitement des parties de terrain situées en limite du projet	20
3.5 Equipements à usage collectif – collecte des déchets	21
3.6 Travaux	21

1.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Le projet se situe au Nord du Bourg de Molac.



Le terrain à aménager est desservi par le Sud par le Chemin des Grisous (accès piéton) ainsi que par deux voies motorisées réalisées dans le cadre de l'opération « Les Grisous 1 ».



1.2 SITUATION FONCIÈRE

Le terrain est constitué de deux parcelles dont les références cadastrales sont :

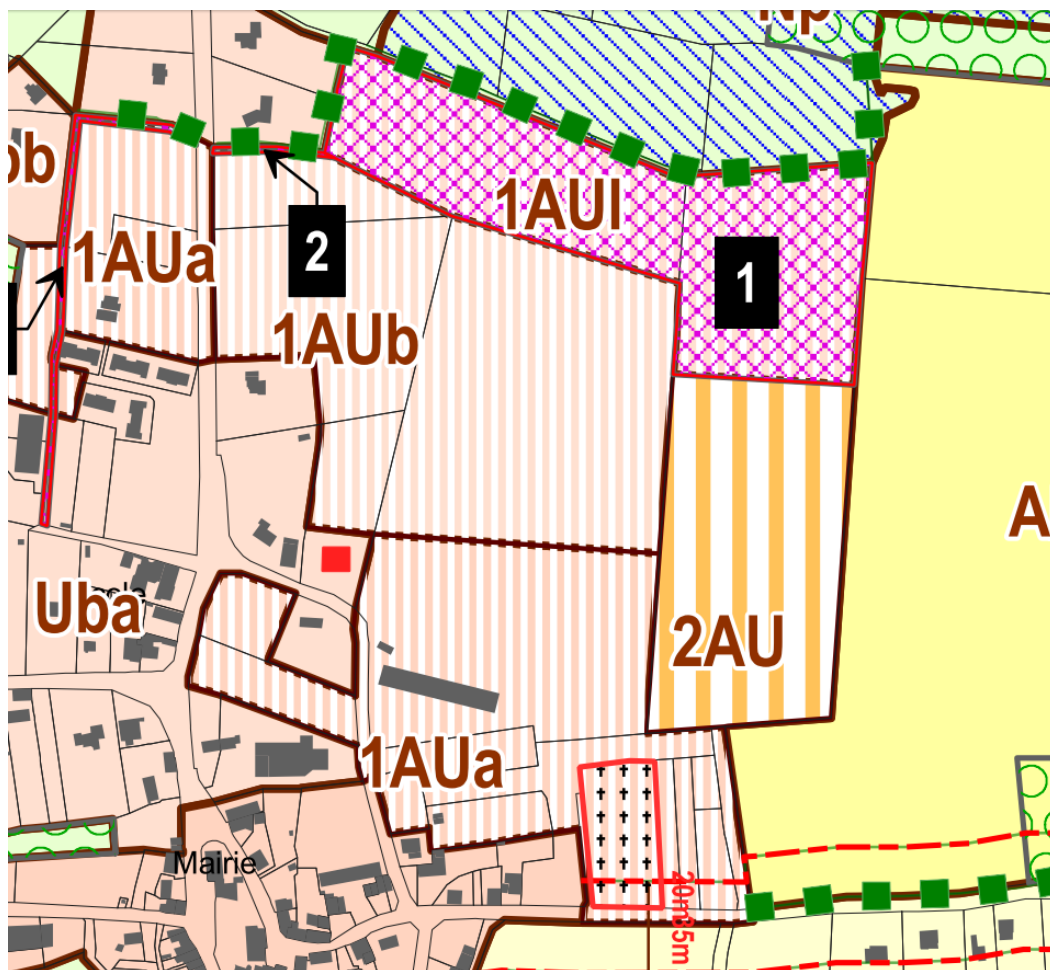
Section ZC, numéros 158 et 261p.

La superficie totale de l'opération est de 15 621 m² environ.

Le projet est desservi par le sud, par le lotissement « Les Grisouis 1 ».



1.3 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE : RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU



- + - + - + - Limite communale
- Espace boisé classé à créer ou à conserver
- Emplacement réservé
- Protection des sites archéologiques
- Zone non aedificandi
- Site Natura 2000 de la vallée de l'ARZ
- 35 m Marge de recul des constructions par rapport aux voies
- Nouvelles constructions non cadastrées
- Limite de zones

Éléments de paysage

- Arbres, talus à préserver au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme
- Patrimoine protégé au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme
- Mur protégé au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme

Liste des emplacements réservés :

N°	Désignation des opérations	Surface approximative en m²	Collectivité bénéficiaire
1	Nouvel ensemble d'équipements de sports et de loisirs	29 100	Commune
2	Chemin piétonnier	1400	Commune
3	Bassin de rétention des eaux pluviales	3890	Communauté de communes

Le projet d'aménagement se situe en zone 1AUb.

1.3 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE : RÈGLEMENT ÉCRIT DU PLU

Le terrain est situé en secteur **1Aub** au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Molac. Il s'agit d'un secteur à caractère naturel destiné à accueillir une opération d'aménagement à vocation d'habitat (et activités compatibles). Les principales règles de cette zone sont :

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble d'au moins 5 lots ou 5 logements.

Accès et Voiries

Les voies doivent présenter une chaussée d'au moins 3,5 mètres de largeur.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations, peuvent être implantées à la limite des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent être implantées en limites séparatives.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de la parcelle lorsqu'elle relève d'un assainissement collectif.

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.

Hauteur maximale des constructions

Egout de toiture	Faitage ou point le plus haut	Acrotère ou sommet du plan vertical de la façade
4,00 m	8,50 m	4,00 m

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de Paysage

Les clôtures préexistantes de qualité telles que les murs de pierre, les talus bocagers doivent être conservées et entretenues.

Sauf justifications apportées par le concepteur pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement existant, les types de clôtures suivants sont interdits :

- Les plaques de béton moulé ajourées ou non
- Les parpaings ou les briques laissés apparents
- Les brandes
- Les clôtures supérieures à 1,50 mètre

Stationnement pour les véhicules automobiles

Habitation « logement »	25 % de la surface hors œuvre nette
-------------------------	-------------------------------------

Réalisation d'espaces libres et plantations

Les opérations comportant au moins 5 lots ou 5 logements devront comporter des espaces communs à disposition de l'ensemble des co-lotis en dehors des voies et du stationnement (aires de jeux, plantations, chemins piétonniers...) représentant au moins 10% de la superficie du terrain intéressé par l'opération. La localisation de ces espaces doit favoriser leur fréquentation par les habitants.

1.3 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE : OAP

Orientations

L'avenir des terrains sur l'Est de la rue de l'étang, face au flux routier principal provenant de la rue Saint PIERRE, confirmée dans sa fonction d'accès principal au bourg, est déterminant pour marquer l'entrée dans un espace du centre bourg.

Ce site entre les écoles et les commerces paraît adapté à une opération de logements sous forme d'une petite résidence qui accueillerait des personnes âgées et des familles avec enfants, voire des locaux pour des consultations médico-sociales.

Renforcement de l'aspect urbain de l'intersection (implantations de bâtiments de 3 niveaux – rez-de-chaussée + étage + combles, en référence aux constructions avoisinantes sur le côté Est de la rue JOLLIVET), avec au total une densité du bâti d'au moins 15 logements à l'hectare sur l'ensemble du secteur 1AUa.

Principes

L'intersection des rues Saint PIERRE, de l'étang, et JOLLIVET doit devenir une véritable place urbaine avec une réduction des chaussées qui contribuera à sécuriser la circulation des piétons notamment vers les écoles

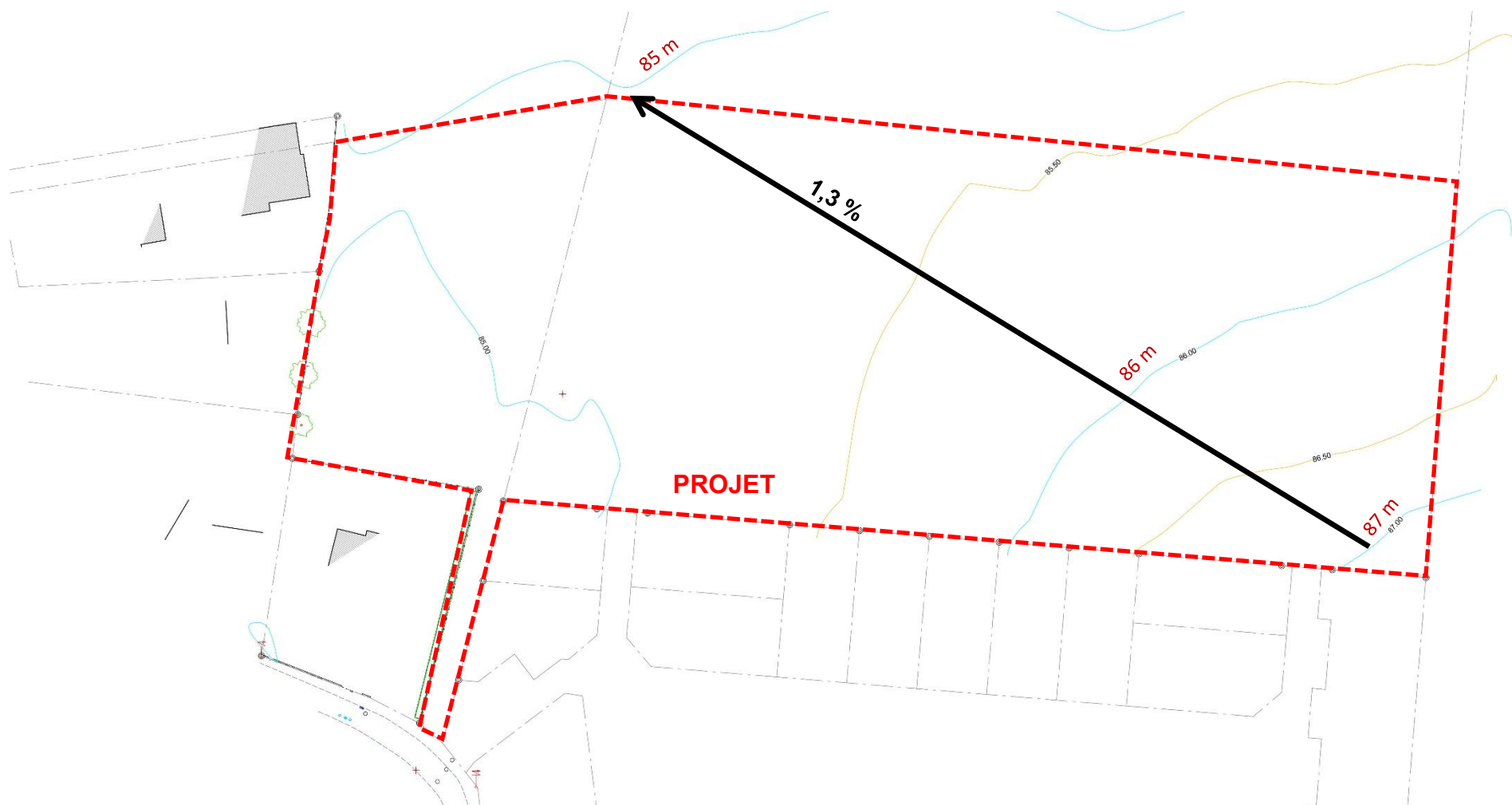
Poursuite du programme d'aménagement des espaces publics commencés autour de l'église et de la mairie.

Possibilité d'organiser une perméabilité piétonnière Est/ouest (chemin de GRISOUIS – rue Saint PIERRE), opportunité de conserver les arbres qui bordent le chemin de GRISOUIS.

PADD DU PLUI DE QUESTEMBERT COMMUNAUTÉ DÉBATTU LE 8 DÉCEMBRE 2025

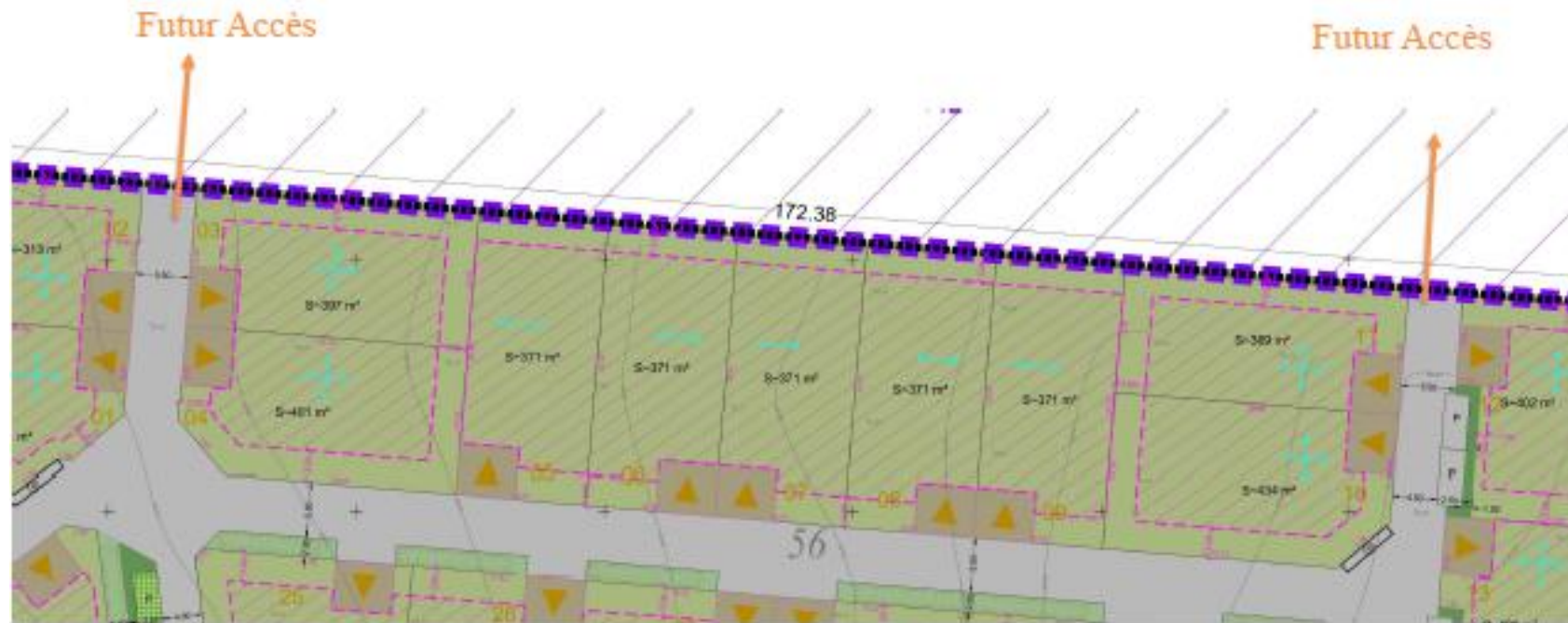
Rôles	Responsabilités			
	Communes concernées	Densité moyenne	Part de logements abordables	Diversité du parc
Pôle principal	Questembert	30 log/ha	25%	+++
Pôle d'équilibre	Malansac	28 log/ha	20%	++
Pôle relais d'attractivité	Berric/Lauzach/ La Vraie Croix	25 log/ha	20%	++
Bourg de proximité	Autres communes	20 log/ha	10%	+

2.1 TOPOGRAPHIE



Le terrain est relativement plat. Une faible pente, de l'ordre de 1,2%, subsiste du Sud-Est vers le Nord-Ouest.

2.2 LES ACCÈS



- 2 accès Ouest et Est
- Largeur 5 m
- Voies futures en enrobé

Lotissement GRISOUIS 2 - MOLAC
Maîtrise d'ouvrage : SNC LES GRISOUIS - Maîtrise d'œuvre : BET LEGAVRE



2.2 LES ACCÈS



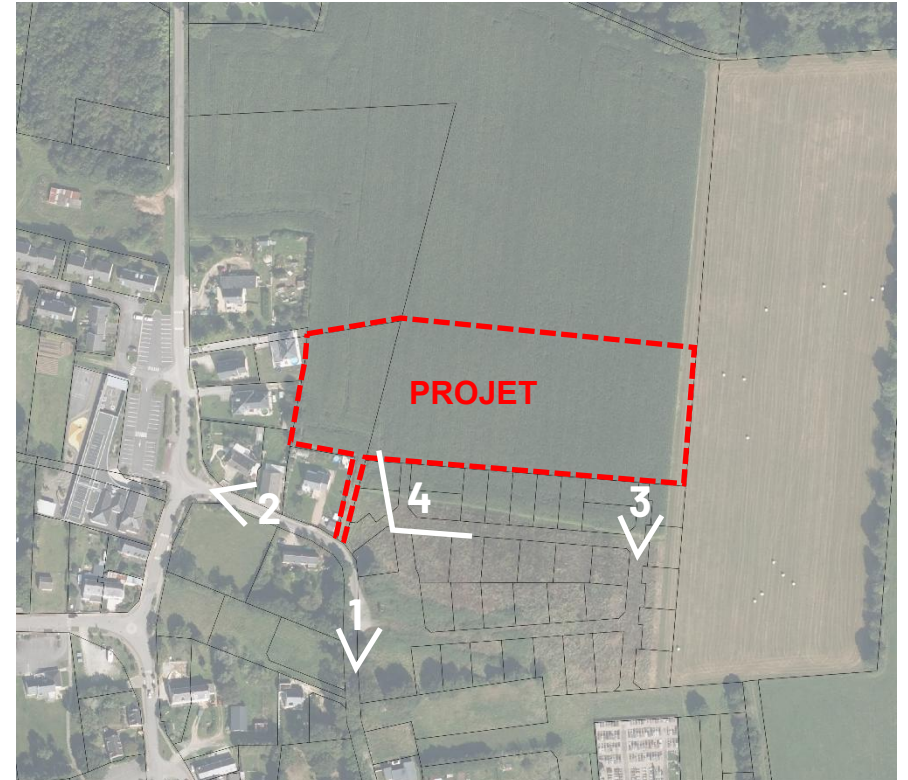
1 : Chemin du Grisouis, vue vers le Nord



2 : Chemin du Grisouis, vue vers l'Est

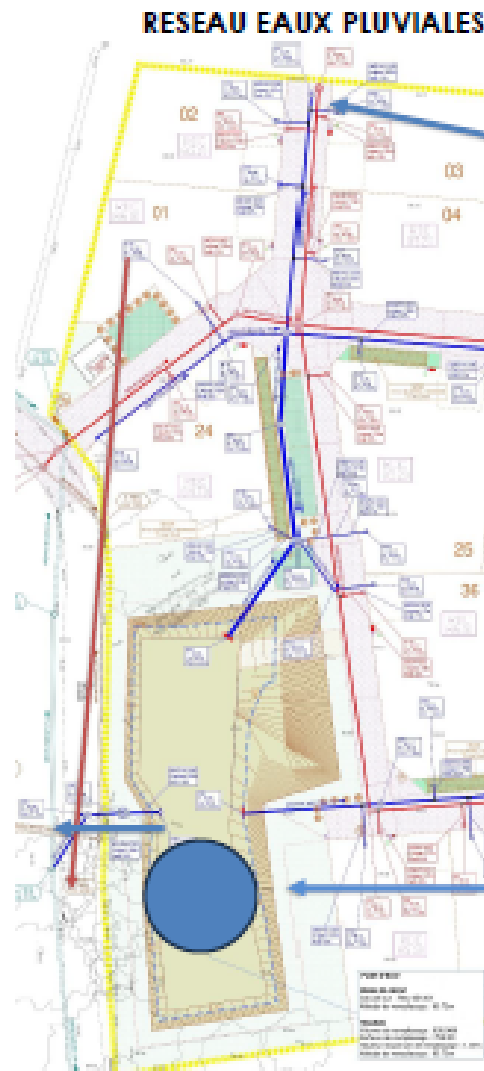


3 : Accès en attente depuis le lotissement « Les Grisouis 1 »



4 : Le projet sera desservi par le lotissement « Les Grisouis 1 », en cours de travaux

2.3 LES RÉSEAUX



Exutoire
Canalisation diamètre 315 –
Profondeur 0,9 m

Exutoire
Réseau existant sous
voirie communale

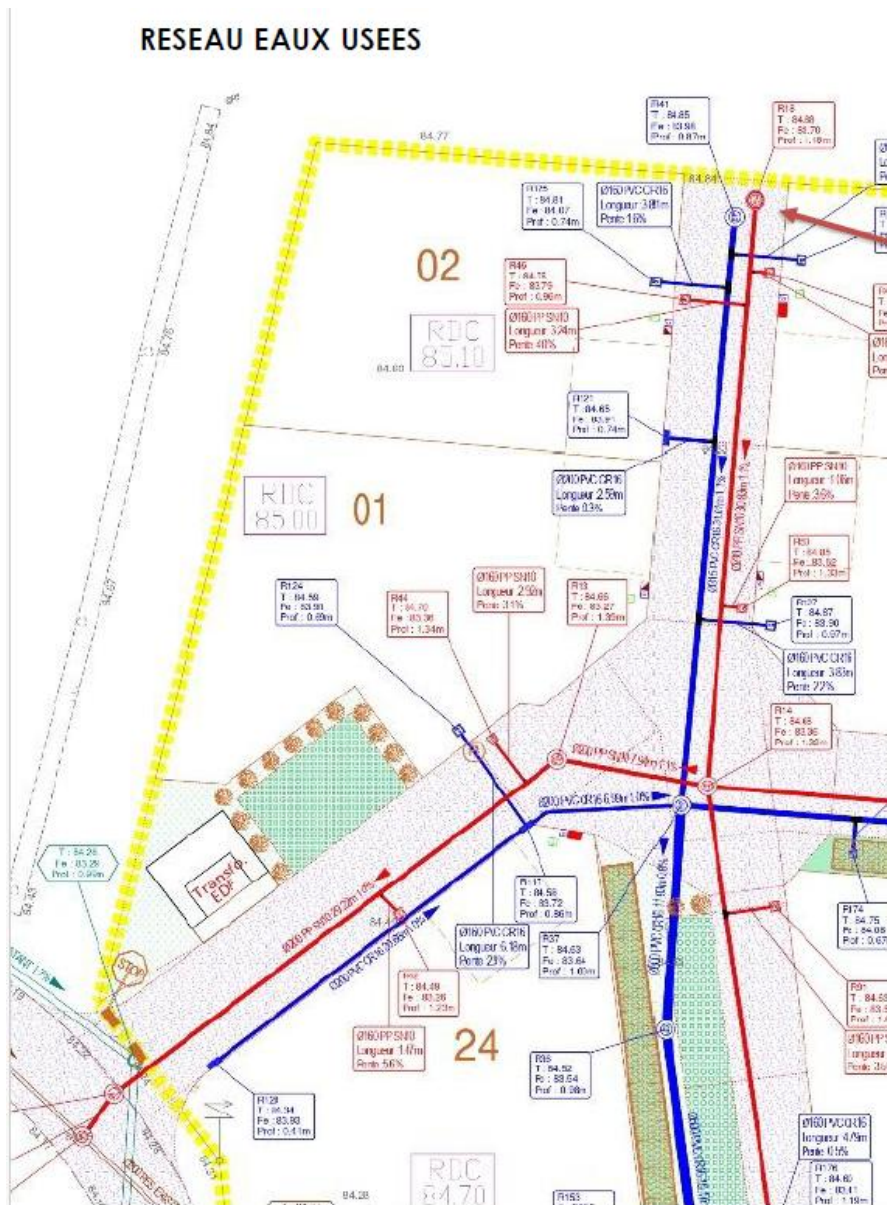
Gestion parties
communes Bassin
Grisouis 1

- Exutoire lotissement canalisation existante au Nord Ouest du lotissement Grisouis 1.
Profondeur 0,9 m fe 83,98
- Gestion à la parcelle préconisée. Récupération uniquement des trop pleins
- Gestion des parties communes par le bassin existant



2.3 LES RÉSEAUX

RESEAU EAUX USEES

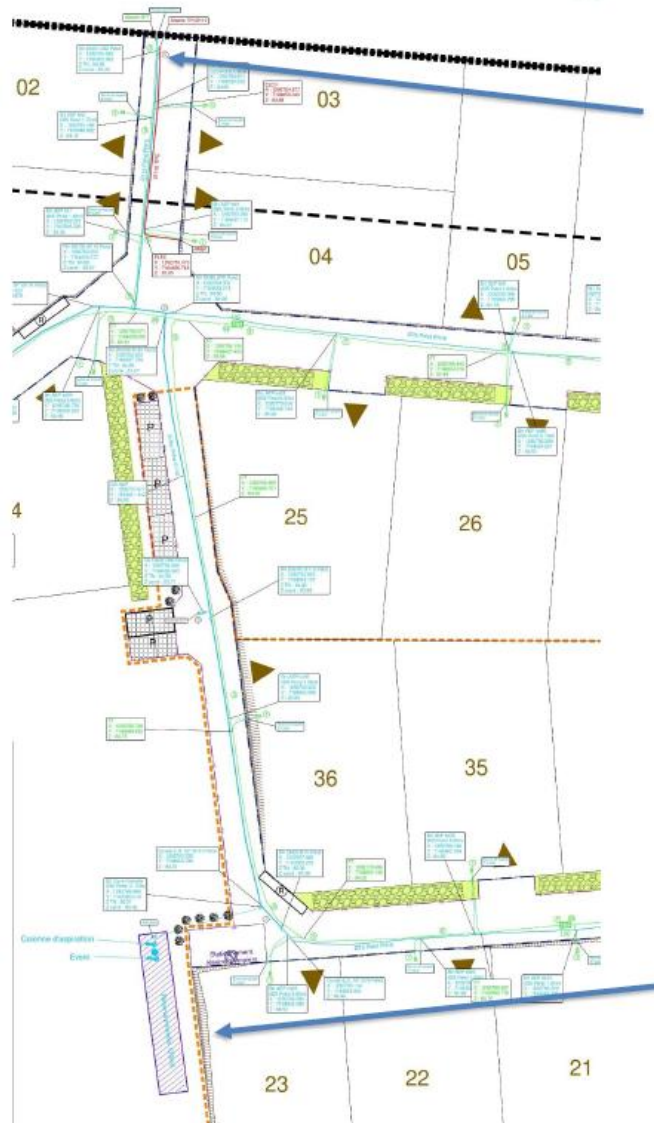


Exutoire
Canalisé diamètre 200
Profondeur 1,2 m

- Exutoire lotissement canalisation existante au Nord Ouest du lotissement Grisouis 1. Profondeur 1,2 m fe 83,70
- Réseau raccordé sur réseau public existant VC chemin des Grisouis
- Raccordement gravitaire possible mais avec faible pente
- Branchement à charge AQUALIA
- Travaux à réaliser suivant prescriptions SIAEP
- Concessionnaire : AQUALIA

2.3 LES RÉSEAUX

RESEAU EAU POTABLE :



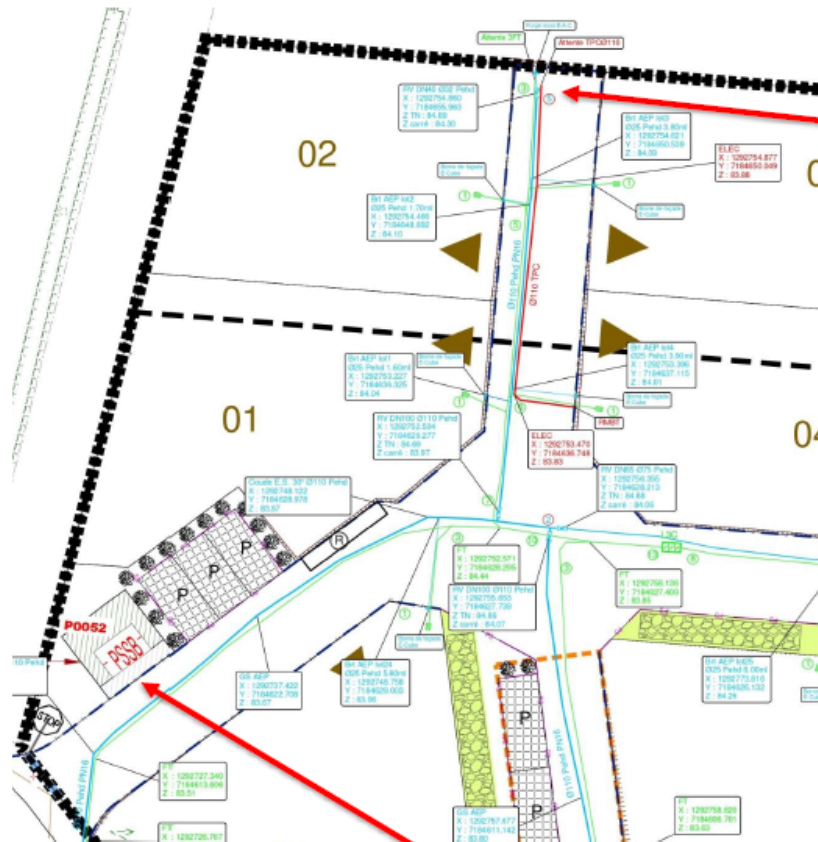
Alimentation projet
à partir de la
canalisation
existante en PEHD
diamètre 110

- Réseau en PEHD diamètre 110 existant
antenne Nord Est Grisouis 1
- Réserve incendie existante 120 m³ Grisouis 1
- Travaux à réaliser sur prescriptions SLAEP
- Concessionnaire AQUALIA

Réserve incendie
existante à 100 m du
projet

2.3 LES RÉSEAUX

RESEAU ELECTRICITE BT :



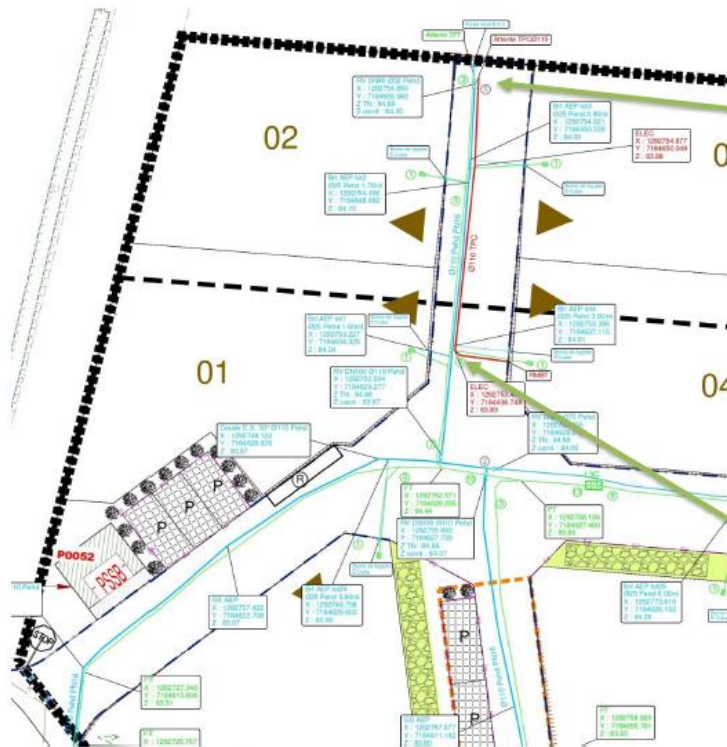
Alimentation projet
à partir du fourreau
existant diamètre
110

- Fourreau existant en limite antenne Nord Est Grisouis 1
- Poste transformateur existant Grisouis 1
- Travaux à réaliser sur prescriptions ENEDIS

Alimentation projet à
partir du
transformateur
existant Grisouis 1

2.3 LES RÉSEAUX

RESEAU TELEPHONE FIBRE :



Alimentation projet
à partir de 3
fourreaux existants

- Fourreaux existant en limite antenne Nord Est Grisouis 1
- Point de raccordement chambre Grisouis 1
- Travaux à réaliser sur prescriptions SOLUTEL

Chambre téléphonique
existante Grisouis 1

RESEAU ECLAIRAGE :

- Eclairage :
 - Non prévu
 - Armoire de commande sinon

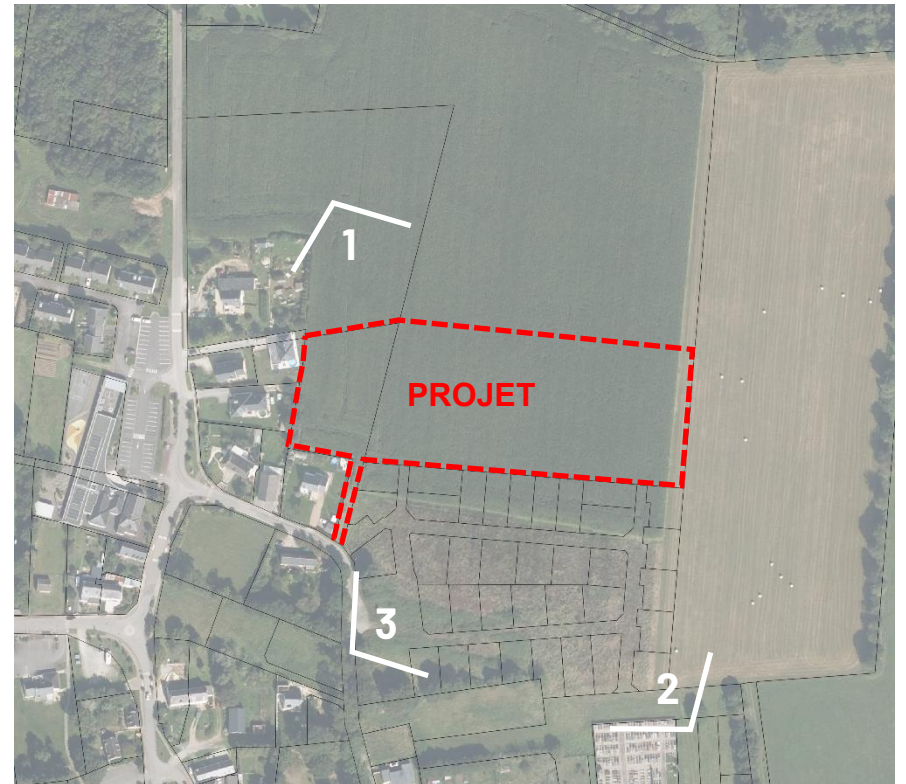
2.4 ENVIRONNEMENT PROCHE



1 : Vue vers le projet depuis la parcelle agricole au Nord



2 : Depuis le parking du cimetière, vue vers le lotissement « Les Grisouis 1 » et à l'arrière plan le projet



3 : Le projet vient étendre une opération en cours de travaux : le lotissement « Les Grisouis 1 », visible au premier plan sur cette photo

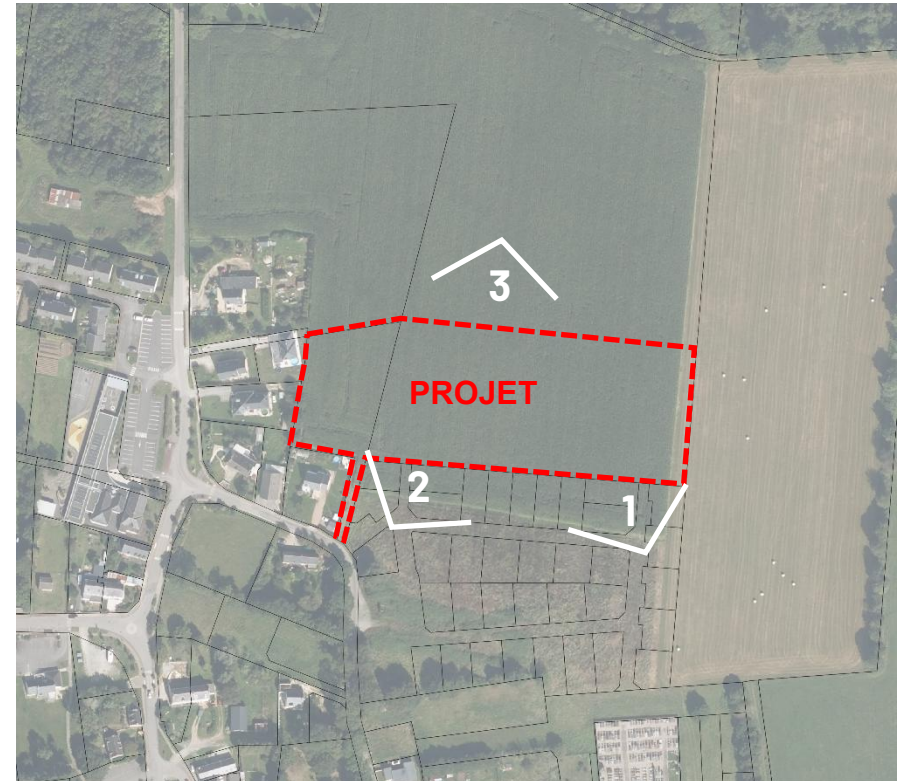
2.5 AMBIANCES AU SEIN DE LA PARCELLE



1 : Vue du site depuis le lotissement « Les Grisouis 1 »



2 : Vue du site depuis le lotissement « Les Grisouis 1 »



3 : Vue d'ensemble du site, actuellement à usage agricole (culture)

2.6 GEOTECHNIE



Localisation des tests de perméabilité (source :AXIS ENVIRONNEMENT, 2026)

Sondage	Profondeur (m)	Horizons	Perméabilité mesurée (mm/h)	Aptitude à l'infiltration
1	1,0	Sable	68	Bonne
2	1,2	Sable	81	Bonne
3	1,2	Sable argileux	75	Bonne
4	1,1	Sable argileux	54	Bonne
5	1,5	Sable argileux	51	Bonne
6	0,5	Limon	27	Moyenne

Résultats des tests de perméabilité (source : AXIS ENVIRONNEMENT, 2026)

L'étude atteste d'un sol constitué de limon surmontant des horizons sableux. Le plan suivant localise les 6 tests Porchet réalisés dont les résultats sont détaillés dans le tableau suivant. Les horizons de surface apparaissent moins perméables que les horizons de fond de sondages. Les sondages ont été stoppé avant 1,5 m, sans aucune arrivée d'eau observée en avril 2026.

Ces résultats sont à mettre en relation avec le tableau suivant présentant l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales en fonction de la perméabilité.

cm/s	mm/h	m/h	m/s	m/j
Sols imperméables				
1,00E-05	0,36	3,60E-04	1,00E-07	8,64E-03
Sols peu perméables				
1,00E-04	3,6	3,60E-03	1,00E-06	8,64E-02
Sols moyennement perméables				
1,00E-03	36	3,60E-02	1,00E-05	8,64E-01
Sols perméables				
1,00E-02	360	3,60E-01	1,00E-04	8,64E+00
Sols très perméables				

Aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales en fonction du coefficient de perméabilité

L'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales apparait bonne jusqu'à 1,5 m de profondeur.

3.1 PROGRAMME

Le projet porte sur la création de 31 lots affectés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, comme permis par le Plan Local de l'Urbanisme de la commune de Molac.

- * Emprise : 15621 m² environ
- * 31 lots libres soit 19,9 logements/ha, compris entre 302 m² et 478 m²; superficie moyenne de 374 m²
- * SP: 150 m² par lot, soit 4650 m² au total
- * 1216 m² de plantations et 686 m² de chemin, soit plus de 10% d'espace vert
- * 2 aires d'apports des conteneurs OM avec 1m² par bac.

3.2 PARTI-PRIS D'AMÉNAGEMENT

- * Un quartier en haut de pente, à cheval sur 2 bassins versants
- * Une partie ouest en impasse, une partie est dans le prolongement du lotissement « Les Grisouis 1 » desservie par une voie en boucle.
- * Des perspectives d'entrées végétalisée en 1^{er} plan, ouvrant des vues lointaines sur la partie agricole et le boisement en arrière plan
- * Une frange paysagère entre espaces urbanisés et espaces agricoles
- * Des cheminements doux permettant un parcours en boucle
- * Une voie principale végétalisée par des noues plantées
- * Des accès groupés par 2 et des ½ tours possibles en fond d'impasses

3.3 SOLUTIONS RETENUES POUR LE STATIONNEMENT

- * 1466 m² de stationnements: 2 stationnements sur lot (31x36m²) et 14 places visiteurs réparties en 3 secteurs (14x25 m²), soit 32% de la SP totale.

3.4 TRAITEMENT DES PARTIES DE TERRAIN SITUÉES EN LIMITE DU PROJET

- * **Limite nord** : le chemin piéton en terre pierre vient à la lisière de la partie agricole. Elle sera délimitée par des ganivelles. Côté lot, le chemin sera accompagné par les clôtures de fond de jardin:
Ces clôtures seront obligatoirement accompagnées de plantations plantées en retrait de 0,60m de la limite de lot.
 - Ganivelles dans la limite de 1,50 m
 - Palissade bois sur poteau bois visibles ou non, lames horizontales fines à clairevoie, teinte naturelle.
- * **Limite sud** (limite avec les jardins du quartier des Grisouis 1) : cheminement doux en enrobé beige, accompagné d'une noue plantée.
- * **Limite Est**: clôture des lots 19 à 22, idem clôtures des lots au nord du quartier
Ces clôtures seront obligatoirement accompagnées de plantations plantées en retrait de 0,60m de la limite de lot.
 - Ganivelles dans la limite de 1,50 m
 - Palissade bois sur poteau bois visibles ou non, lames horizontales fines à clairevoie, teinte naturelle.
- * **Limite Ouest**: constituée par les clôtures existantes.

3.5 EQUIPEMENTS À USAGE COLLECTIF – COLLECTE DES DÉCHETS

La collecte des déchets se fera en conteneurs individuels qui devront être présentés sur les aires réparties dans l'opération.

Dans tous les cas, les acquéreurs devront se conformer aux prescriptions de « Questembert Communauté », autorité compétente en matière de ramassage des ordures ménagères.

3.6 TRAVAUX

Les travaux d'aménagement sont définis par le programme des travaux qui décrit les prestations à réaliser par le lotisseur. Il s'applique aux voiries, aux accès, aux réseaux d'alimentation et d'évacuation.