



URBANISME
AMÉNAGEMENT
ENVIRONNEMENT

www.eolurba.fr

Parc d'Activités de laroiseau
8 rue Ella Maillart
CS 6202 56005 Vannes cedex
Tél. 02 97 47 23 90
contact@eolurba.fr

Lotissement « Les Aubépines » Rue du Grisouis, à MOLAC (56230)

DEMANDE D'EXAMEN CAS PAR CAS PREALABLE A ETUDE D'IMPACT

Au titre du R. 122-3-1 du code de l'environnement

Référence interne EOL 26V0177

Version du 06/07/2026

Demandeur :
SNC LES GRISOUIS
3 Place Albert Einstein
56000 VANNES

Sommaire

Sommaire	2
1. Intitulé du projet	3
2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire	3
2.1. Personne physique	3
2.2. Personne morale.....	3
3. Nécessité d'un examen cas par cas préalable à étude d'impact.....	3
3.1. Retour sur la notion juridique de « projet ».....	3
3.2. Jurisprudence applicable	4
3.3. Application au cas présent et nécessité d'une étude d'impact.....	5
4. Catégories applicables au regard du tableau placé en annexe du R.122-2 du code de l'environnement	6
4.1. Clause Filet.....	6
4.2. Soumission volontaire au titre du III de l'article R 122-2-1	6
5. Caractéristiques générales du projet	7
5.1. Nature du projet y compris les éventuels travaux de démolition	7
5.2. Objectif du projet	7
5.3. Description sommaire du projet.....	7
5.4. Procédures administratives.....	8
5.5. Dimensions et caractéristiques du projet.....	8
5.6. Localisation du projet.....	9
5.7. Modification ou extension d'une installation ou ouvrage existant.....	9
6. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée	10
7. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles.....	11
7.1. Le projet est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?.....	11
7.2. Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?	12
7.3. Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?	12
7.4. Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables.....	13
7.5. Mesures ERC.....	13
8. Auto-évaluation (facultatif).....	14
Listes des annexes.....	15
8.1. Autres annexes.....	15

1. Intitulé du projet

Le projet porté par la SNC LES GRISOUIS vise à l'aménagement d'un lotissement nommé « Les Aubépines » en frange Nord-Est du centre-bourg de MOLAC (56230).

Ce lotissement de 31 lots s'étend sur une emprise d'environ 1,56 ha et concerne les références cadastrales ZC n° 158 et 261p.

Le projet vient prolonger l'opération en cours d'aménagement « Les Grisouis » portée par la société TERRAVIA. Le terrain à aménager est desservi par le Sud par le Chemin des Grisouis (accès piéton) ainsi que par deux voies placées en attente dans le cadre de l'opération « Les Grisouis 1 ».

Ce secteur couvert par une zone 1Aub au PLU en vigueur, a fait l'objet d'un aménagement (tranche 1) de viabilisation des espaces communs du lotissement, et est dans l'attente de la commercialisation des lots (36 lots sur 2,02ha).

Dans la présente demande, nous considérerons les caractéristiques cumulées du lotissement existant (en cours d'aménagement) et du présent lotissement projeté, qui peuvent être assimilées aux deux tranches d'un unique « projet » au titre du code de l'environnement, la voirie créant un « lien fonctionnel » entre les deux opérations. L'emprise cumulée est de 3,58 ha, et la surface plancher projetée à terme pour les 67 lots à bâtir serait d'environ 10 050 m² (à raison d'une hypothèse de 150 m²/lot).

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1. Personne physique

Non

2.2. Personne morale

Type de société :	SNC
Dénomination :	LES GRISOUIS
SIRET :	94361515300013
Représentant de la personne morale :	M. Pierre BESNARD
	M. Jean-Vincent BOUGRO

3. Nécessité d'un examen cas par cas préalable à étude d'impact

3.1. Retour sur la notion juridique de « projet »

Le L122-1 du code de l'environnement précise :

« **Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité.** »

Pour rappel, le L122-1 précise la notion de projet :

« I.- Pour l'application de la présente section, on entend par :

1° Projet : la réalisation de travaux de construction, d'installations ou d'ouvrages, ou d'autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, y compris celles destinées à l'exploitation des ressources du sol ; »

Les services de l'Etat peuvent être amenés à s'appuyer sur ce texte pour justifier de demande d'examen cas par cas / étude d'impact / dossier Loi sur l'Eau même quand sont identifiés plusieurs porteurs de projets et des temporalités différentes. Ceci est rappelé dans le [guide méthodologique national THEMA d'interprétation de la réforme de l'évaluation environnementale d'août 2017](#) (page 21).

L'article R122-3 dispose que :

*« Deux ou plusieurs projets sont considérés comme formant un **ensemble indissociable** lorsqu'ils sont liés entre eux sur le plan technique ou fonctionnel ou lorsqu'ils sont situés dans un même espace géographique et que leurs impacts cumulés sur l'environnement ou la santé humaine sont significatifs. »*

L'appréciation du lien significatif relève souvent de l'autorité environnementale (dans le cadre d'une étude d'impact ou d'un examen cas par cas), de la préfecture (dossier Loi sur l'Eau) ou du juge administratif en cas de contentieux.

Il est à noter que **cette appréciation des incidences cumulées**, dans le cadre de l'analyse de la nécessité d'une étude d'impact ou d'un examen cas par cas, **ne peut s'appuyer qu'en considérant les aménagements réalisés depuis 2017, date de l'entrée en vigueur de la réforme de l'évaluation environnementale** issue de l'ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 et du décret 2016-1110 du 11 août 2016.

L'aménagement « Les Grisous 1 » a été réalisé après 2017, date d'entrée en vigueur de la réforme de l'évaluation environnementale. Selon le code de l'environnement, il convient de démontrer un lien technique, fonctionnel ou des incidences cumulées significatives entre deux aménagements pour pouvoir les assimiler à un unique « projet ».

3.2. Jurisprudence applicable

Le Conseil d'Etat a plusieurs fois contredit des décisions de justice demandant des études d'impact ou examen cas par cas pour des projets proches, car **il a considéré que ceux-ci ne pouvaient pas être assimilé à des projets volontairement fractionnés ou ayant des liens fonctionnels**.

[Arrêt du 28 novembre 2018 \(n°419315\)](#)

Dans cette jurisprudence dite « Commune de La Turballe », le Conseil d'Etat a rappelé qu'une « programmation globale » (par exemple dans un document d'urbanisme) ne remettait pas en cause l'existence de « projets opérationnels distincts », qui doivent être analysés à leur échelle propre.

Ainsi, même si des projets sont prévus dans un même document de planification, ils ne forment pas pour autant un projet unique au sens de l'évaluation environnementale, sauf s'il existe un lien fonctionnel ou une volonté de fractionnement.

[Arrêt du 1er février 2021 \(n° 429790, JurisData n°2021-001326\)](#)

Le Conseil d'État a jugé que la simple similitude de deux opérations de construction, même prévues sur des parcelles adjacentes et s'inscrivant dans un même projet d'urbanisation, ne suffisait pas à caractériser l'existence d'un projet unique qui aurait dû être soumis à une étude d'impact globale.

En l'espèce, les deux opérations étaient distinctes et ne pouvaient être considérées comme un seul projet fractionné, malgré leur proximité géographique et leur inscription dans une même logique d'aménagement.

Le Conseil d'État a donc confirmé que, sauf lien fonctionnel ou intention de fractionnement avéré, chaque projet doit faire l'objet d'une étude d'impact distincte, même s'ils sont proches ou complémentaires.

3.3. Application au cas présent et nécessité d'une étude d'impact

Les deux opérations ont une maîtrise d'ouvrage partiellement commune et présentent des « liens fonctionnels » entre elles : voirie de desserte, réseaux, cheminements. Dès lors, ces deux opérations peuvent être assimilées à un seul et même « projet ».

La première opération « Les Grisouis » a conduit à définir 36 lots à bâtir, tandis que la présente opération « Les Grisouis 2 » conduit à définir 31 lots. **A raison de 150 m² de surface plancher par lot, les 67 lots génèrent une surface plancher cumulée de 10 050 m².** Dès lors, le « projet » entre dans le champ de la rubrique 39 du [tableau placé en annexe du R.122-2 du code de l'environnement](#) en régime d'examen au cas par cas préalable à étude d'impact :

« 39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.

a) *Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m² ; »*

Les deux opérations cumulées, réalisées après la réforme de l'étude d'impact de 2017 et présentant un « lien fonctionnel » avéré, sont assimilable à un unique « projet » au titre du code de l'environnement.

Les caractéristiques cumulées des deux projets conduisent à générer une surface plancher totale potentiellement supérieure à 10 000 m² au regard des droits à construire, seuil imposant la nécessité d'examen cas par cas préalable à étude d'impact (rubrique 39 du tableau en annexe du R.122-2 du code de l'environnement).

A la lumière de ces éléments, il est fortement conseillé d'engager un examen cas par cas préalable à étude d'impact pour sécuriser cette deuxième opération vis-à-vis de l'administration comme des tiers. Ceci peut notamment être exigé par la Police de l'Eau dans le cadre de la transmission d'un porté à connaissance ou d'un nouveau dossier Loi sur l'Eau (à l'appréciation du service instructeur).

4. Catégories applicables au regard du tableau placé en annexe du R.122-2 du code de l'environnement

Le tableau placé en annexe du R.122-2 du code de l'environnement présente les différentes catégories de projets concernées et définit les seuils conduisant à soumettre un projet à examen cas par cas ou directement à étude d'impact le cas échéant.

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
Rubrique 39 : Travaux, constructions et opérations d'aménagement. a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m² ; b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m²	Surface de plancher d'environ 10 050m² cumulés en considérant des typologies de bâtis allant du R+1 sur les emprises de l'existant et du projet. Surfaces cumulées (2 projets) d'environ 4,11 ha. <u>Autre rubrique dans le cadre de la nomenclature IOTA :</u> Rubrique 2.1.5.0 : « 2.1.5.0 – Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant supérieur à 1 ha mais inférieure à 20 ha ».

4.1. Clause Filet

Non

4.2. Soumission volontaire au titre du III de l'article R 122-2-1

Oui

Le seul projet présente des caractéristiques le plaçant en-dessous des seuils d'examen cas par cas. Toutefois, il se raccorde sur une voirie desservant une autre opération récente en cours d'aménagement. Cette voirie créant un « lien fonctionnel » entre les deux opérations, les 2 opérations peuvent être considérées comme une seule entité : il importe de considérer les incidences en cumulé.

5. Caractéristiques générales du projet

5.1. Nature du projet y compris les éventuels travaux de démolition

L'opération s'inscrit dans une zone à urbaniser au Nord-Est de la ville de MOLAC. Le site est en l'état une parcelle agricole ouverte maintenue en prairie de fauche, sans arbres.

L'opération prévoit l'aménagement d'un lotissement de 31 lots libres sur une parcelle agricole ouverte de 1,56 ha en vue de permettre la création de logement, dans la continuité du PLU qui identifie ce secteur comme devant être ouvert à l'urbanisation. Le projet prévoit par ailleurs :

- Un maillage de cheminement doux ;
- Une gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle, complétée par des noues dont l'exutoire se raccorde sur le bassin aérien de l'opération voisine au Sud.
- Une quinzaine de places de stationnements perméables aériennes.

Une étude pré-opérationnelle menée au printemps 2026 a permis de s'assurer de l'absence de zone humide non répertoriée au travers de l'inventaire communal au droit du périmètre du projet.

5.2. Objectif du projet

Le projet a pour objectif de renforcer le parc de logements sur la commune, tout en diversifiant l'offre, en respectant une certaine densité (20 logements/ha), en proposant une réelle insertion paysagère et un maillage de cheminement doux relié notamment aux établissements scolaires à l'Ouest de l'opération.

Le projet proposé suit l'Opération d'Aménagement Programmée (OAP) sectorielle inscrite au PLU.

5.3. Description sommaire du projet

▪ Phase travaux

Les travaux se dérouleront en 2 phases. Ils comprendront :

- Les terrassements généraux ;
- L'aménagement des noues et l'extension du bassin aérien paysager en aval ;
- La pose des réseaux ;
- L'empierrement des voies de circulation ;
- La viabilisation des 31 lots libres ;
- La pose des bordures ;
- Le reprofilage des voiries
- La pose de candélabres ;
- La pose des revêtements définitifs ;
- L'aménagement des espaces verts (plantations) et l'installation des conteneurs de tri.

L'aménagement des lots se fera au rythme des acquéreurs.

Des précautions particulières seront prises en amont du chantier afin d'éviter les atteintes aux milieux naturels situés aux alentours et en aval :

- Sensibilisation des intervenants, rappel des bonnes pratiques, responsabilisation des entreprises ;

- Mise en place de dispositifs de rétention des pollutions, terrassements des ouvrages de rétention depuis l'amont, absence de rejets directs aux milieux naturels ;
- Mise en place de bacs de rétention pour le nettoyage des outils et bennes.

Les nuisances liées aux travaux seront limitées dans le temps (seulement en période diurne) et dans l'espace (optimisation des mouvements de matériaux).

▪ Phase exploitation et démantèlement

Le projet est dédié au logement. L'accès véhicule au site se fera uniquement depuis l'opération située au Sud, via le Chemin du Grisouis. Un cheminement doux permettra le site de relier le site à son environnement proche.

Le projet prévoit une gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales visant à favoriser les revêtements perméables, le cheminement aérien des eaux pluviales, autant que possible, et l'infiltration à la parcelle. Le bassin situé en aval du site, sur l'opération voisine, sera redimensionné pour tamponner le ruissellement supplémentaire. Les ouvrages seront dimensionnés pour gérer une pluie centennale.

Le site n'accueillera pas d'activités susceptible de générer des risques pour la santé, des nuisances pour le voisinage ou pour l'environnement. Aucun sous-sol ne sera permis.

Des conteneurs enterrés placés sur site permettront le tri des déchets, une collecte facilitée tout en limitant le risque de dissémination par envol ou de pollution par ruissellement.

5.4. Procédures administratives

Le projet se trouve soumis à Permis d'Aménager.

Le lotissement limitrophe « Les Grisouis » sur lequel se raccorde l'opération a fait l'objet d'un dossier Loi sur l'eau en régime déclaratif au titre de la rubrique 2.1.5.0 (gestion des eaux pluviales).

La présente opération « Les Aubépines » fera l'objet d'un porté à connaissance au dossier Loi sur l'Eau.

5.5. Dimensions et caractéristiques du projet

Grandeurs (projet « Les Aubépines »)	Valeurs
Superficie totale du projet	2,09 ha
Superficie du bassin versant	2,04 ha
Nombre de logements attendus (projet)	31 logements
Surface de plancher estimée	4 650 m ²
Nombre de parking publics dans les espaces communs potentiellement rétrocédés à la commune	14 places

Grandeurs (lotissement en cours d'aménagement « Grisouis »)	Valeurs
Superficie totale du lotissement existant	2,02 ha
Superficie du bassin versant	4,26 ha
Nombre de logement attendus	36 logements
Surface de plancher estimée (à raison de 150 m ² /lot)	5400 m ²

Nombre de parking publics dans les espaces communs potentiellement rétrocédés à la commune	16 places
--	-----------

Grandeurs (projet + en cours d'aménagement)	Valeurs
Superficie totale des lotissements	4,11 ha
Superficie du bassin versant	6,30 ha
Nombre de logement attendus	71 logements
Surface de plancher estimée (à raison de 150 m ² /lot)	10 050 m ²
Nombre de parking publics dans les espaces communs potentiellement rétrocédés à la commune	30 places

5.6. Localisation du projet

Chemin du Grisouis, 56230 MOLAC
Coordonnées géographiques :

Long : 47°43'59"N
Lat : 02°26'00" O

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

La commune de MOLAC dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 10/12/2010 et dont la dernière procédure a été approuvée le 24/01/2014.
Le PLU identifie le secteur en zone 1Aub et est destiné à accueillir une opération d'aménagement à vocation d'habitat (et activités compatibles).

5.7. Modification ou extension d'une installation ou ouvrage existant

Oui, car il dispose d'un lien fonctionnel avec un précédent aménagement contigu au Sud.

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

Le lotissement voisin a été aménagé par la SAS TERRAVIA en 2025. Il a fait l'objet d'un dossier Loi sur l'Eau (déposé le 12/01/2023, note complémentaire en date du 25/05/2023) en régime déclaratif au titre de la rubrique 2.1.5.0 du R.214-1 du code de l'environnement.

6. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	x		La ZNIEFF de type II « Landes de Lanvaux », d'une superficie de 42 734 hectares recouvre l'ensemble de la commune de MOLAC.
En zone de montagne ?		x	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?		x	
Sur le territoire d'une commune littorale ?		x	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou, un parc naturel régional ?		x	
Territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou en cours d'élaboration		x	Le réseau routier (départementale D5) communal de MOLAC fait l'objet d'un arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport routier (catégorie 3). Le projet se situe à plus de 100m du linéaire de voirie concerné.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?		x	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?		x	L'inventaire communal n'a pas conduit à identifier de zone humide sur site. Les prospections menées sur site dans le cadre du diagnostic n'ont pas conduit à déceler d'indice de présence de zone humide.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?		x	La commune de MOLAC est soumise au Plan de Prévention des Risques Inondation Vilaine aval, approuvé le 03 juillet 2002. Elle est par ailleurs concernée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) PHEC 95 Inondation, et à l'AZI hydrogéomorphologie Arz.
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?		x	Le site se trouve distant de tout zonage réglementaire afférent au PPRI.
Dans un site ou sur des sols pollués ?		x	
Dans une zone de répartition des eaux ?		x	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?		x	
Dans un site inscrit ?		x	
D'un site Natura 2000 ?		x	
D'un site classé ?		x	

7. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

7.1. Le projet est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Incidences potentielles	Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?		x	
Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?		x	
Est-il excédentaire en matériaux ?		x	Le projet prévoit l'optimisation des déblais et remblais afin de limiter les terrassements et le trafic routier. Les matériaux excédentaires se verront valorisés ex situ ou déposé en filière de traitement adaptée.
Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?		x	
		x	
Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	x		Les effluents seront gérés par la station de traitement des eaux usées de MOLAC BOUDEVAUDERIE dont la charge maximale cumulée en entrée est de 96 EH pour une la capacité nominale cumulée de 1000 EH.
Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?		x	A l'échelle des deux opérations : - La partie Sud est occupée par le lotissement en cours d'aménagement ; - La partie Nord (destinée à la présente opération) est occupées par une prairie de fauche agricole.
Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?		x	Le site est localisé à plusieurs kilomètres des périmètres de protection et d'inventaires réglementaires. Il n'est pas occupé par des habitats naturels présentant un intérêt communautaire. Il n'est pas susceptible d'abriter les espèces d'intérêt communautaire identifiées sur les sites Natura 2000. Les incidences du projet ne peuvent qu'être indirectes. Les mesures ERC mises en œuvre permettent d'assurer l'absence d'incidences significatives sur les sites en aval.
Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	x		Le site en l'état correspond à une prairie de fauche exploitée pour l'agriculture, mais identifiée au PLU comme étant destinée à permettre la création de logements.
Est-il concerné par des risques technologiques ?	x		Selon la base de données Géorisques, le site est concerné par les risques suivants : - une éventuelle pollution des sols du fait de sa proximité (moins de 500m) de deux sites industriels potentiellement polluants (Références CASIAS): - SSP4104334 COVED et GEVAL - SSP3816227
Est-il concerné par des risques naturels ?	x		Selon la base de données Géorisques, le site est concerné par : - un faible risque sismique - un faible aléa retrait gonflement des argiles - une importante exposition au radon
Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?		x	
		x	

Incidences potentielles	Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	x		L'installation de logements va générer du trafic au niveau de la voie de déserte ainsi que sur le Chemin du Grisouis, dans le centre-bourg et sur les axes principaux de MOLAC, notamment aux heures de pointe. La contribution du projet au regard du trafic sur l'agglomération reste mesurée.
Est-il source de bruit ?		x	
Est-il concerné par des nuisances sonores ?		x	
Engendre-t-il des odeurs ?		x	
Est-il concerné par des nuisances olfactives ?		x	
Engendre-t-il des vibrations ?		x	
Est-il concerné par des vibrations ?		x	
Engendre-t-il des émissions lumineuses ?		x	
Est-il concerné par des émissions lumineuses ?		x	
Engendre-t-il des rejets dans l'air ?		x	
Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	x		L'imperméabilisation va générer du ruissellement. Les eaux de ruissellement des lots seront infiltrées à la parcelle tandis que les eaux de ruissellement des espaces communs seront infiltrées par les noues (pluies courantes) ou rejeter de manière régulée au réseau par le bassin aérien de l'opération « Les Grisouis » situé en aval, redimensionné en conséquence. Les ouvrages sont ainsi dimensionnés pour gérer une pluie centennale.
Engendre-t-il des effluents ?	x		Les effluents seront gérés par la station de traitement des eaux usées de MOLAC BOUDEVAUDERIE dont la charge maximale cumulée en entrée est de 96 EH pour une la capacité nominale cumulée de 1000 EH.
Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?		x	
Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?		x	
Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	x		L'emprise, aujourd'hui destinée à un usage agricole (prairie de fauche) se verra destinée au logement, dans la continuité du PLU qui identifie ce secteur comme étant destiné à l'extension d'urbanisation depuis 2010..

7.2. Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Non. Il n'est pas identifié d'autre projet à proximité du site.

7.3. Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Non

7.4. Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

Le projet ne se trouve pas localisé en site Natura 2000.

7.5. Mesures ERC

Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

En phase travaux :

- Les entreprises amenées à intervenir sur site seront sensibilisées aux enjeux, responsabilisées quant aux potentielles conséquences de leurs éventuelles négligences, formées à l'utilisation des kits anti-pollution ;
- Les ouvrages de rétention seront terrassés en amont du chantier, un système de filtration sera mis en œuvre pour intercepter les particules ;
- Les travaux se dérouleront en période diurne.

Dans sa conception, le projet prévoit :

- Evitement :
 - o Aménagement d'une parcelle cultivée ouverte, sans arbre ou végétation, présentant des enjeux en termes de biodiversité limités ;
- Réduction :
 - o Limitation du ruissellement en favorisant les surfaces perméables lorsque compatible avec les usages ;
- Compensation :
 - o Infiltration des eaux pluviales à la parcelle par des ouvrages dimensionnés pour gérer une pluie centennale en fonction de la surface imperméabilisée drainée ;
 - o Gestion aérienne et paysagée des eaux de ruissellement des espaces communs par noue et ajustement du bassin aérien de l'opération voisine en aval.
- Accompagnement :
 - o Végétalisation des espaces communs sur la base d'un panel d'essences locales favorables à la biodiversité (entomofaune, avifaune notamment).

8. Auto-évaluation (facultatif)

Le site correspond à une emprise agricole ouverte, sans éléments paysager, aux enjeux de biodiversité limités.

Les prospections pré-opérationnelles ont permis de s'assurer de l'absence de zone humide au droit du périmètre d'aménagement.

Les enjeux relatifs à la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales, mais également à la biodiversité et aux zones humides, se verront développés dans le cadre du porté à connaissance au dossier Loi sur l'Eau (voir annexes).

Le site du projet ne se trouve pas exposé au bruit, aux nuisances, aux risques naturels ou technologiques. Par ailleurs, le projet n'est pas de nature à générer du bruit, des nuisances, des risques ou une circulation importante.

Les nuisances se concentreront en phase de travaux. Des précautions seront prises afin de limiter les incidences directes et indirectes sur les milieux naturels proches, notamment les milieux aquatiques en aval.

A la lumière de ces éléments, il ne nous semble pas pertinent de soumettre ce projet à étude d'impact.

Listes des annexes

1. Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - **non publié**.
2. Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas
3. Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe).
4. Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain.
5. Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé.
6. Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau.
7. Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.

8.1. Autres annexes

Justificatif de maîtrise foncière

Rapport de prospection de zones humides

Porté à connaissance au dossier Loi sur l'Eau



URBANISME
AMÉNAGEMENT
ENVIRONNEMENT

www.eolurba.fr

Parc d'Activités de l'aroiseau
8 rue Ella Maillart
BP 30185 56005 Vannes cedex
Tél. 02 97 47 23 90

contact@eolurba.fr

MANDAT DE DEPOT D'UN DOSSIER D'EXAMEN CAS PAR CAS PREALABLE A ETUDE D'IMPACT

Référence interne EOL 26V0177

Je soussigné **M. Jean-Vincent BOUGRO**, cogérant de la **SNC LES GRISOUIS**, ci-dessous désigné comme « Mandant » déclare sur l'honneur donner mandat à la personne ci-dessous désignée comme « Mandataire », aux fins qu'elle dépose numériquement sur le site Service-public.fr le dossier de ma **demande d'examen cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale** décrite aux articles article R. 122-3-1 du Code de l'Environnement relative au **projet d'aménagement du lotissement « Les Aubépines »** situé Chemin du Grisouis sur la commune de **MOLAC**

Cadre réservé au MANDANT :

Organisme : SNC LES GRISOUIS
SIRET : 94361515300013
Adresse du siège social : 3 Place Albert Einstein
Code postal et ville : 56000 VANNES
Représentée par :
M. Jean-Vincent BOUGRO

Cadre réservé au MANDATAIRE :

Organisme : Bureau d'études EOL
SIRET : 344 693 478 00044
Adresse du siège social : 8 rue Ella Maillart
Code postal et ville : 56000 VANNES
Personne en charge du dossier : M. Sébastien GARDE

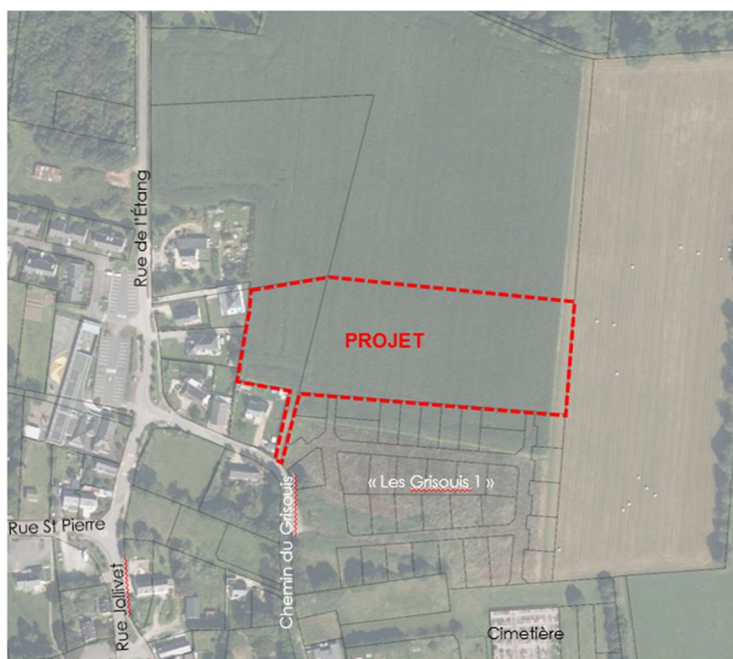
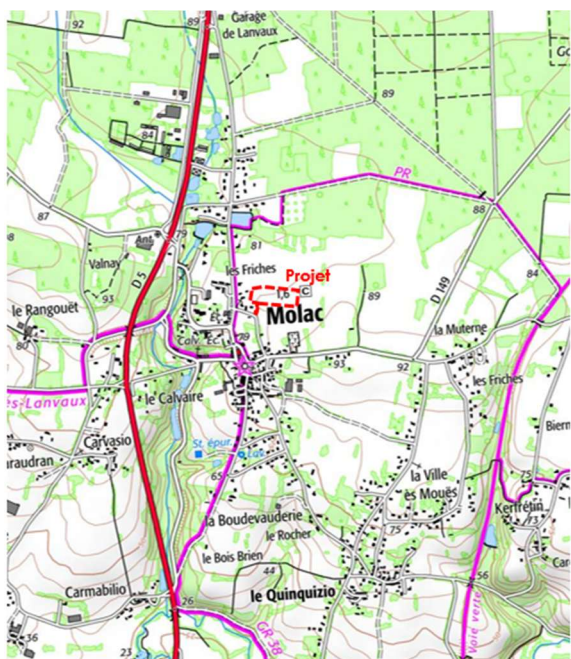
Fait le : 06/07/2026

Signature du mandant :

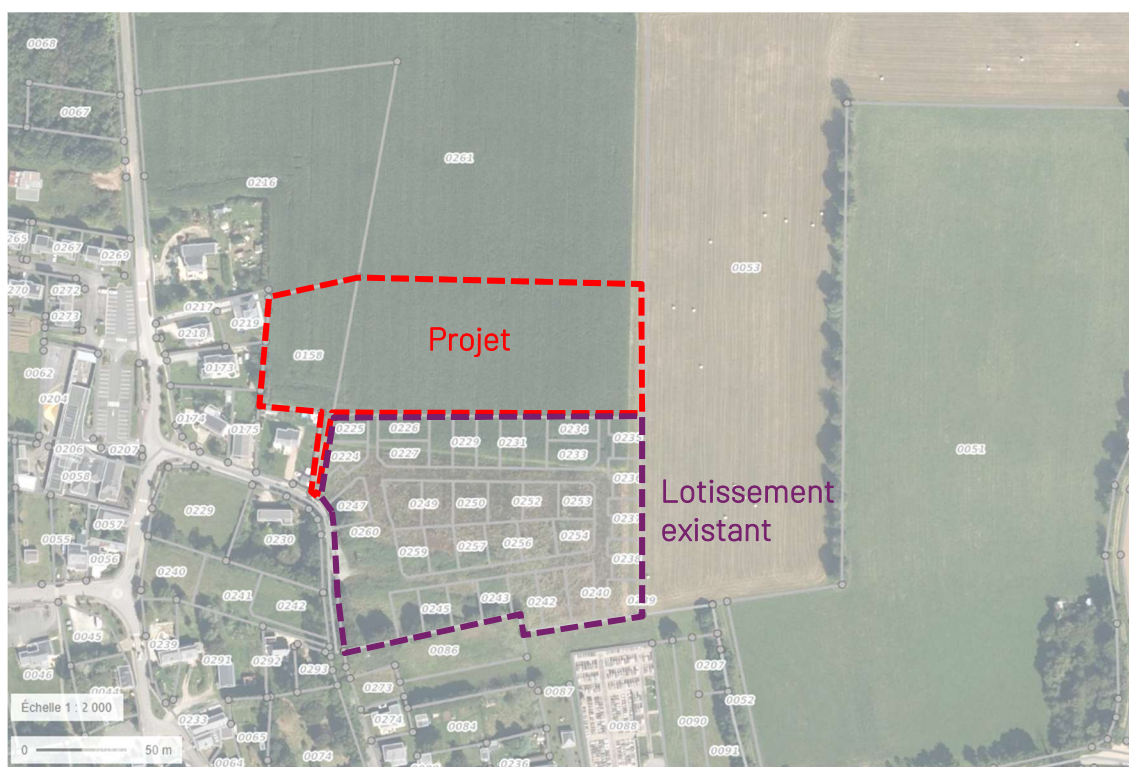
Jean-Vincent BOUGRO

✓ Certifié par  yousign

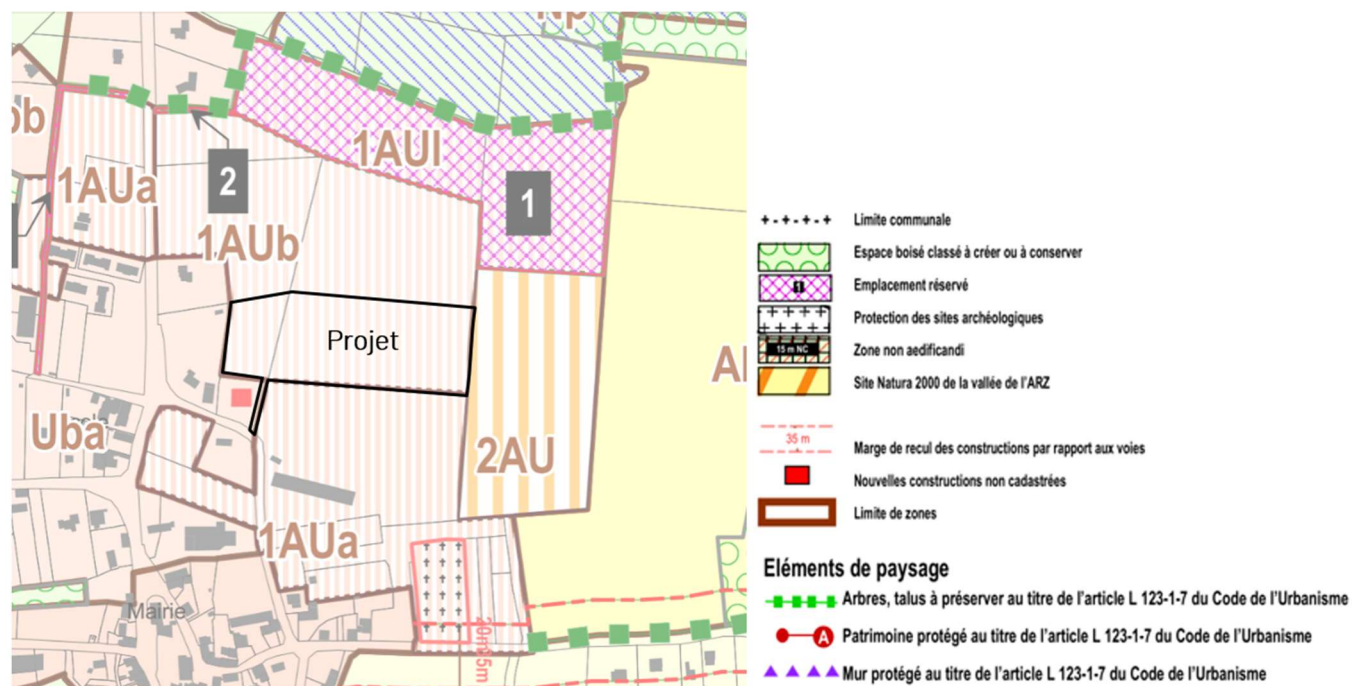
ANNEXE 2 : PLAN DE SITUATION



Localisation du projet (source : Géoportail, IGN)

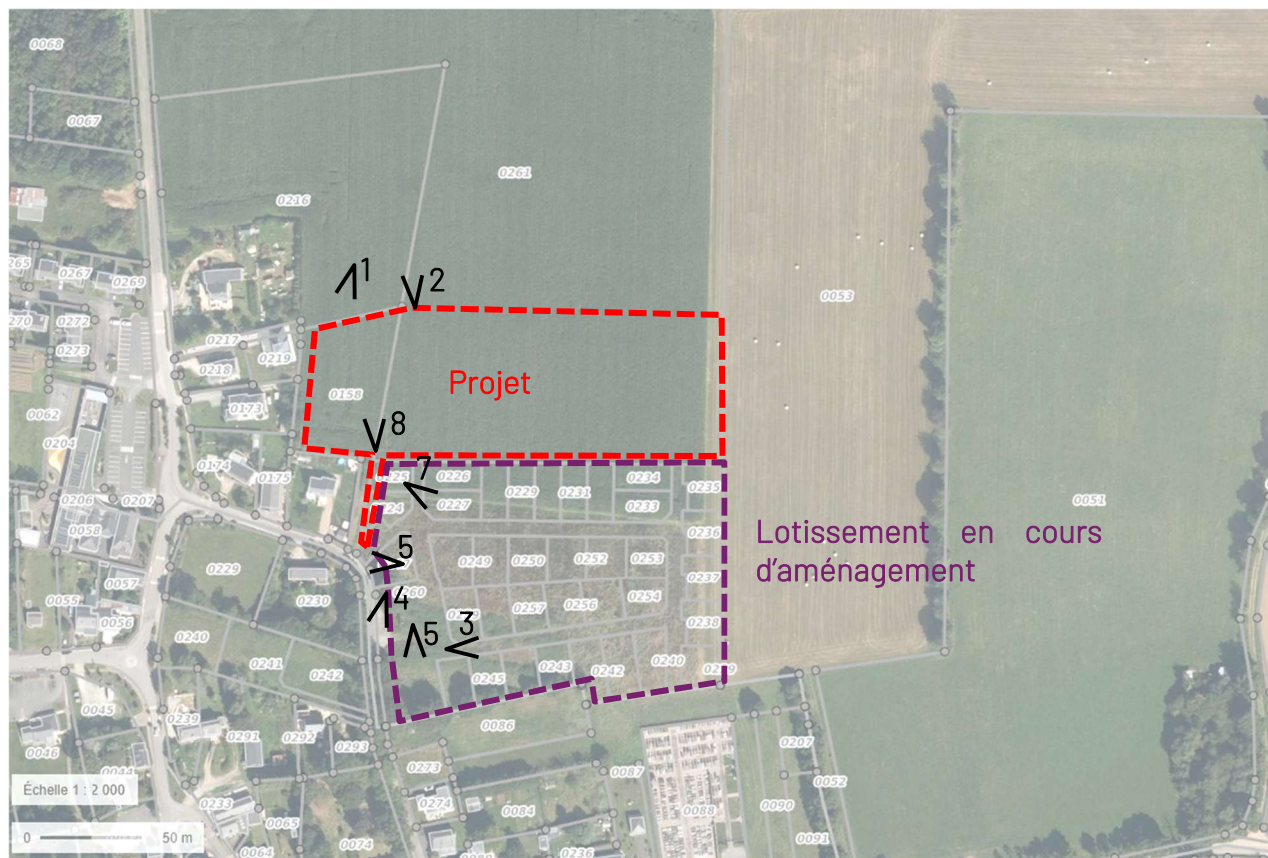


Localisation du projet (source : Géoportail)



ANNEXE 3 : PHOTOGRAPHIES

Environnement immédiat (photographies du 27/03/2026)



Localisation des prises de vues



1 : Maisons individuelles en lisière
Nord-Ouest



2 : Milieu ouvert en direction du
Nord



3 : Espaces communs du
lotissement « Les Grisous » en
cours d'aménagement



4 : Chemin du Grisouis, vue vers le Sud



5 : Chemin du Grisouis, vue vers le Nord-Ouest



6 : Bassin de gestion des eaux pluviales de l'opération « Les Grisouis »



7 : Voiries de déserte de l'opération « Les Grisouis »



8 : Prairies fauchées sur le site du projet « Les Aubépines »

ANNEXE 5 : PLAN DES ABORDS DU PROJET

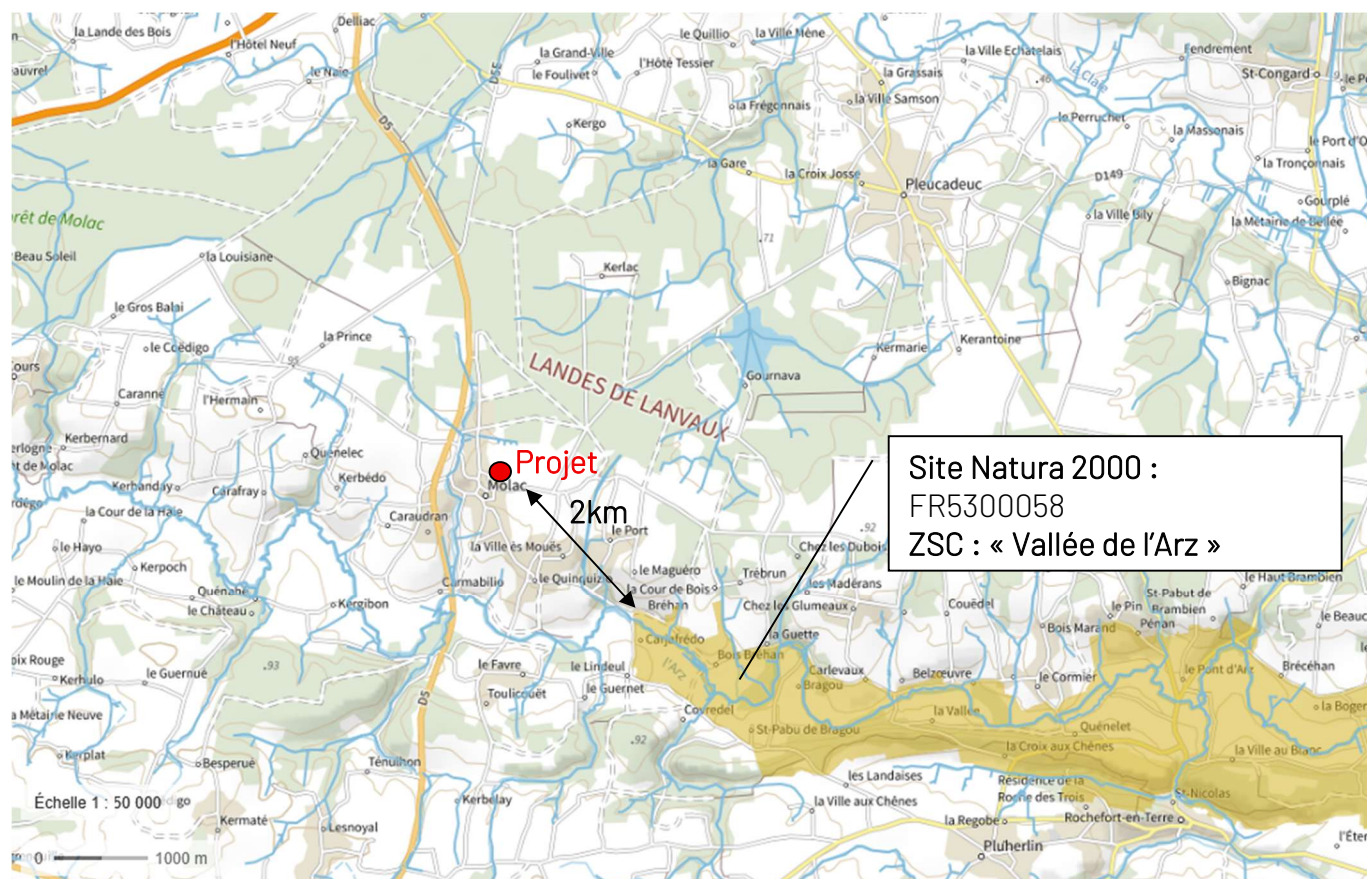
Occupation du sol (source : Géoportail)

Usage du sol

- US1.1 - Agriculture
- US1.2 - Sylviculture
- US1.3 - Activité d'extraction
- US1.4 - Pêche et aquaculture
- US1.5 - Autres productions primaires
- US2 - Production secondaire
- US235 - Usage mixte
- US3 - Production tertiaire
- US4.1.1 - Réseaux routiers
- US4.1.2 - Réseaux ferrés
- US4.1.3 - Réseaux aériens
- US4.1.4 - Réseaux de transport fluvial et maritime
- US4.1.5 - Autres réseaux de transport
- US4.2 - Services de logistique et de stockage
- US4.3 - Réseaux d'utilité publique
- US5 - Usage résidentiel
- US6.1 - Zones en transition
- US6.2 - Zones abandonnées
- US6.3 - Sans usage
- US6.6 - Usage inconnu



ANNEXE 6 : LOCALISATION DES SITES NATURA 2000



Localisation des sites Natura 2000 à proximité du site du projet (source : Géoportail)