

ZAC des Deux Ruisseaux Thouaré-sur-Loire

AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE – Consultation parallélisée

Réunion publique d'ouverture - 23 septembre 2025



ORDRE DU JOUR

- 1/ Contexte & périmètre du projet
- 2/ Chiffres-clés
- 3/ Principales évolutions du plan d'aménagement
- 4/ Plan stabilisé
- 5/ Planning
- 6/ Temps d'échanges

1/ Contexte & Périmètre du projet

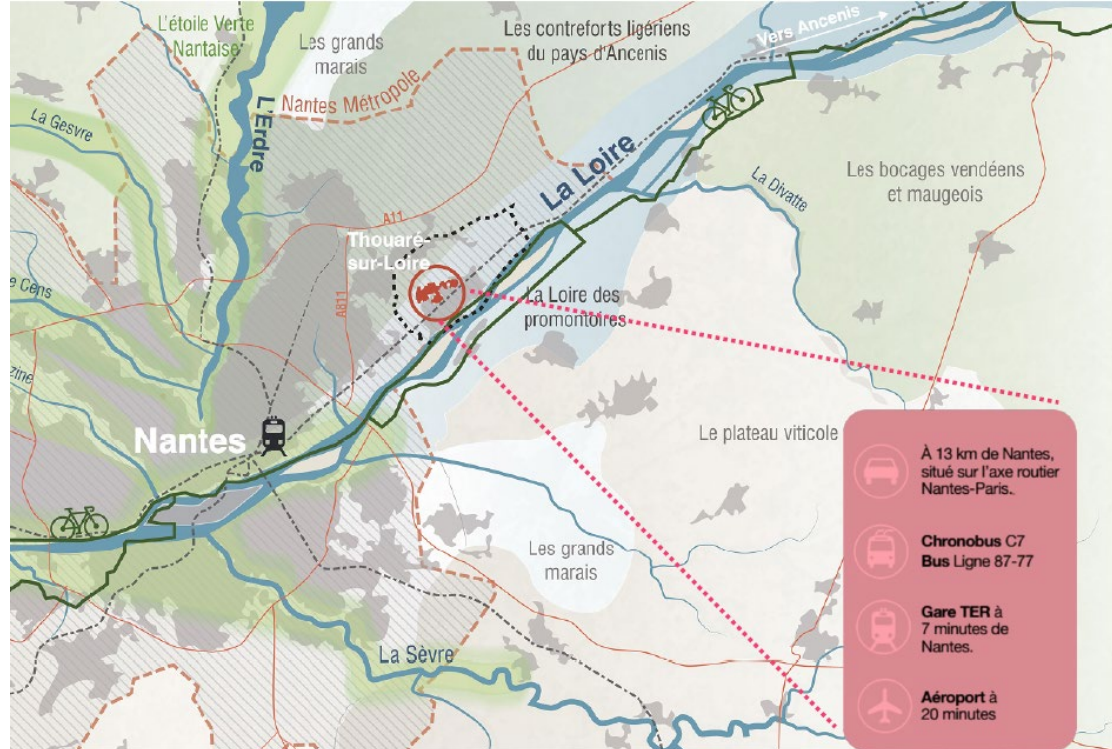
.....

Contexte de l'opération

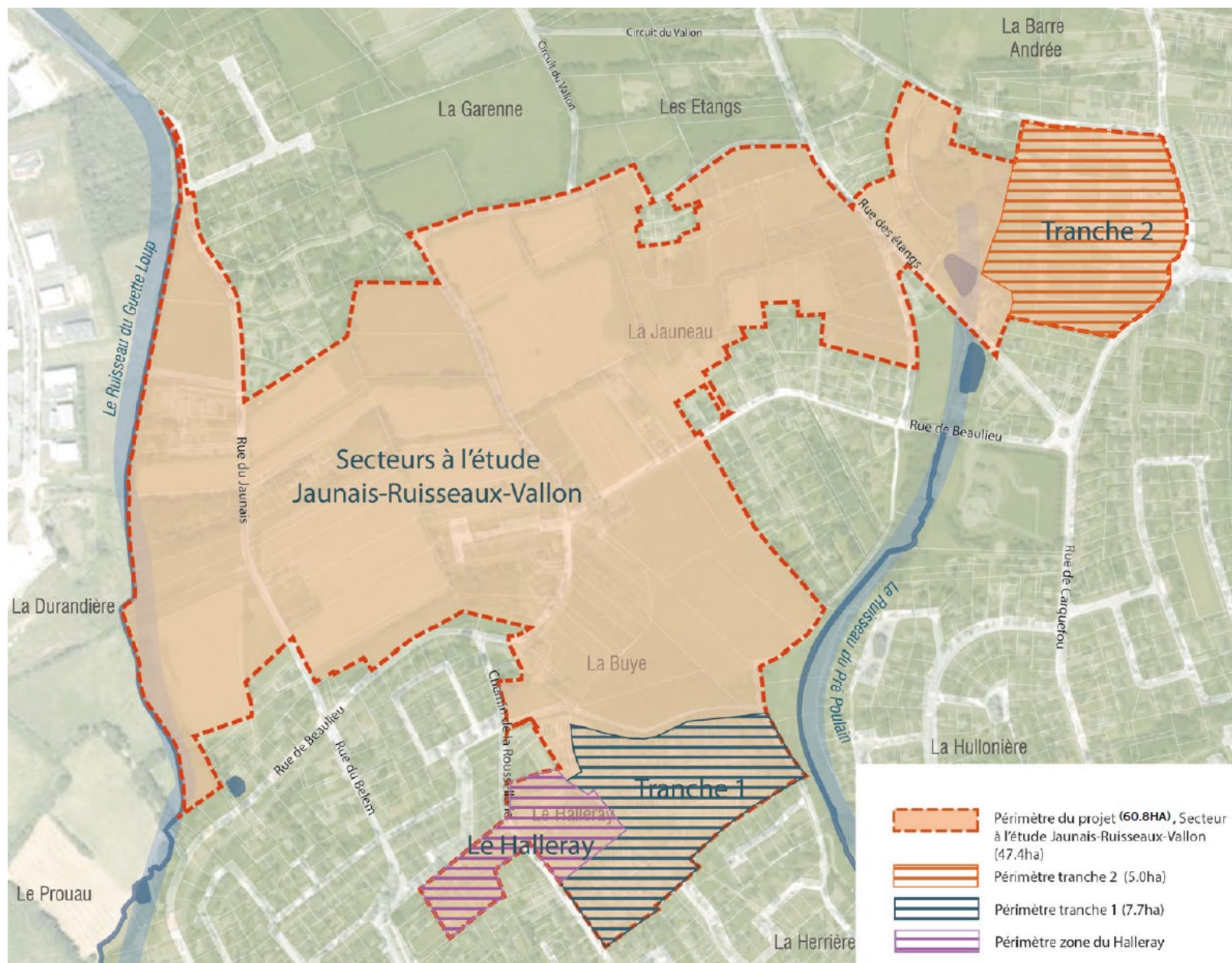
Les Deux Ruisseaux, un site stratégique pour accueillir de nouveaux habitants :

- À 5min à vélo et 20min à pied du centre-bourg,
- Au sein d'espaces de nature et d'un bocage de qualité.

Un projet de ZAC déjà démarré depuis 2005 et deux premières tranches finalisées, comptant presque 400 logements.



Périmètre de la ZAC



2/ Chiffres clés

.....

Programmation prévisionnelle

227 logements collectifs

Un positionnement dans les secteurs d'intensité urbaine ou qui offrent des vues dégagées sur les espaces de nature

16 maisons groupées

Une forme urbaine individuelle et optimisée pour répondre aux enjeux de densité tout en offrant une diversité d'habitat

87 maisons individuelles

Des terrains à bâtir plus ou moins grands pour un habitat personnalisé

→ Environ 330 logements sur le quartier

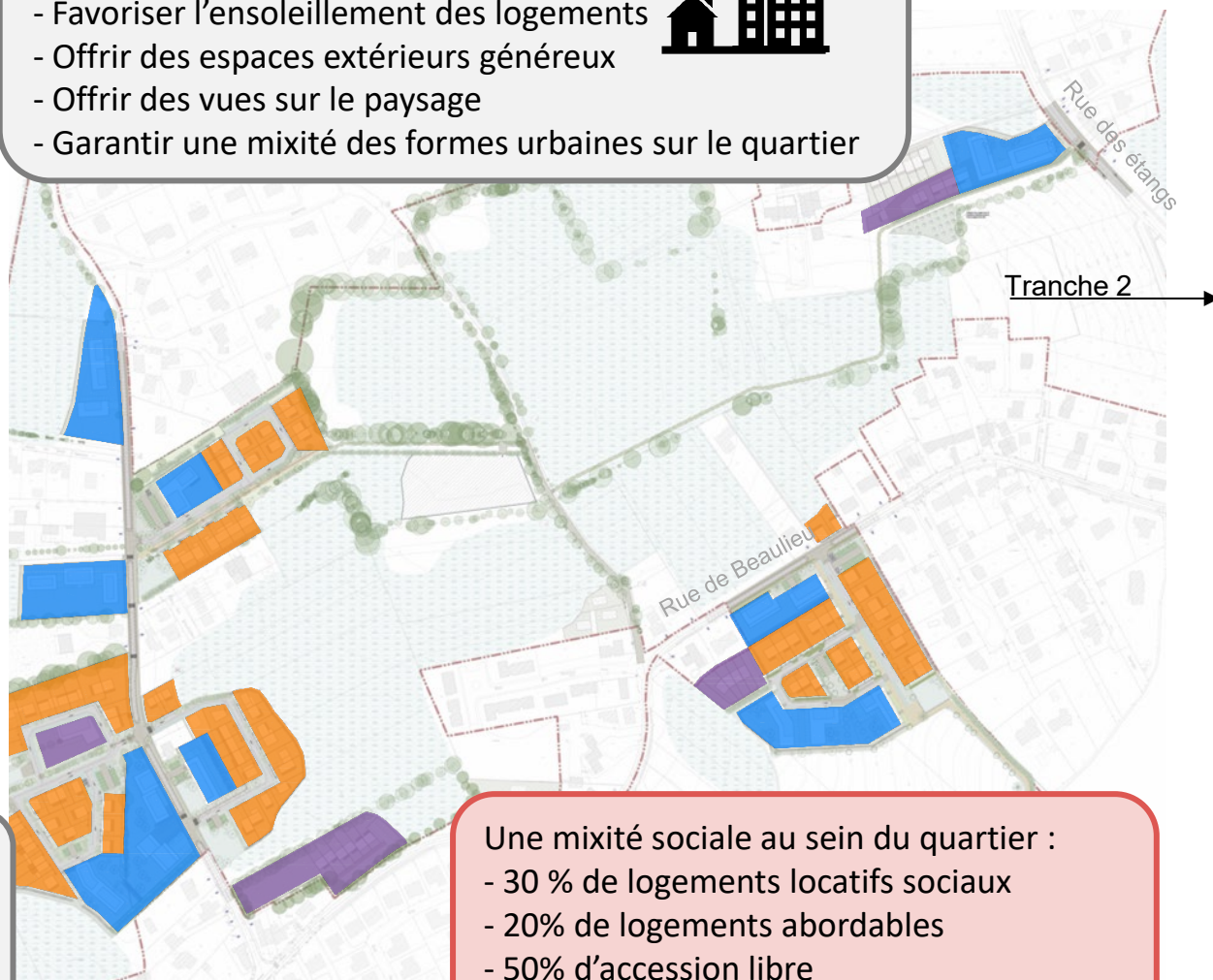
Densité de 30,5 logements/ha

Tranche 1 : 15 logements/ha
(majoritairement de l'individuel)

Tranche 2 : 57 logements/ha

Des implantations réfléchies pour :

- Limiter les vis-à-vis
- Favoriser l'ensoleillement des logements
- Offrir des espaces extérieurs généreux
- Offrir des vues sur le paysage
- Garantir une mixité des formes urbaines sur le quartier



Une mixité sociale au sein du quartier :

- 30 % de logements locatifs sociaux
 - 20% de logements abordables
 - 50% d'accession libre
- répartis équitablement au sein du quartier

Offre de stationnements

Des stationnements sur les parcelles privées

Une réponse en cohérence avec le Plan Local d'Urbanisme

600 Places de stationnement au sein des parcelles :

→ 2 places / logement individuel

→ 1,75 places / logement collectif



Des poches de stationnements visiteurs

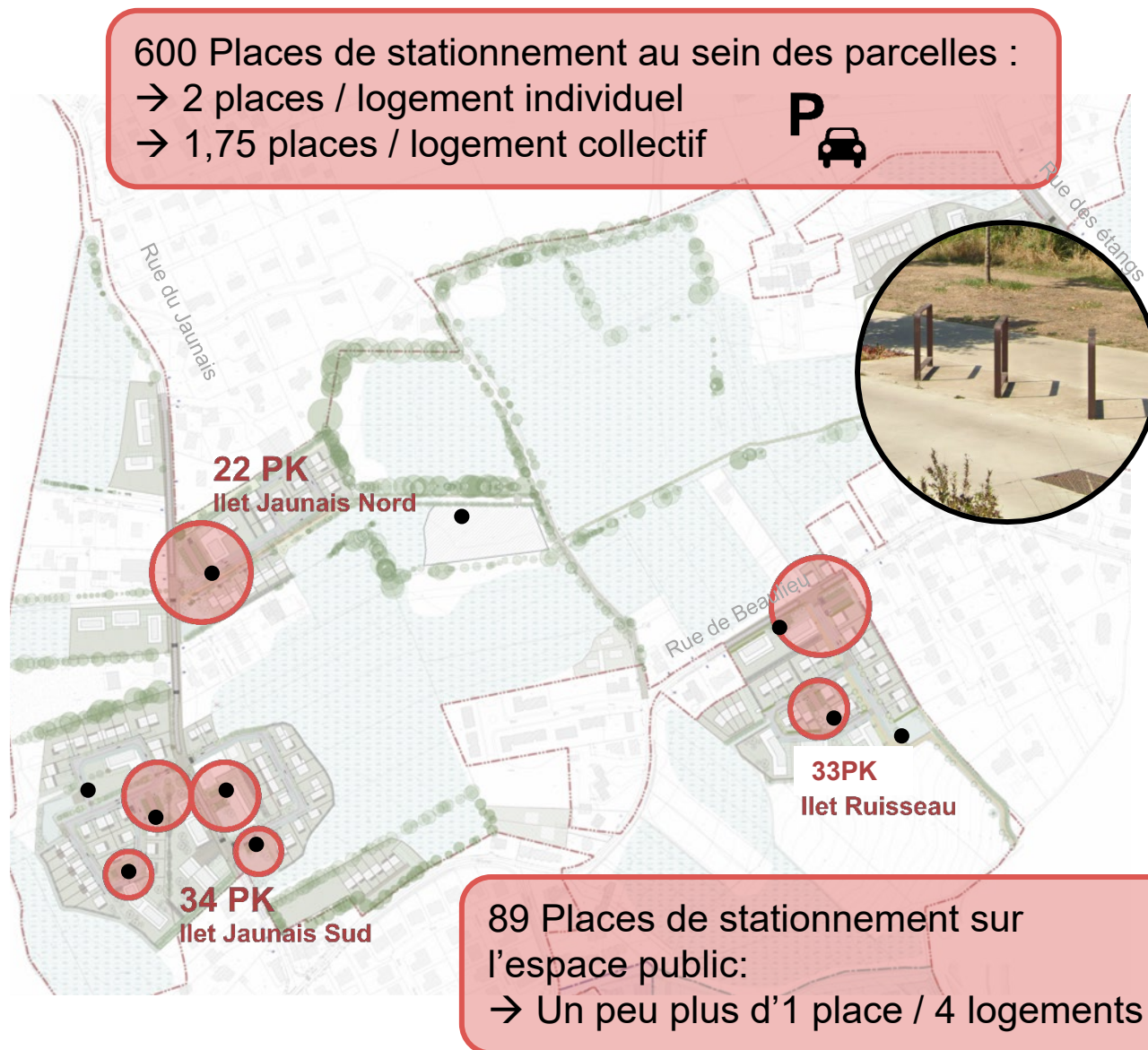
Des parkings situés majoritairement aux entrées des îlots pour compléter l'offre sur les parcelles privées

Une réponse plus étoffée que les exigences réglementaires

Des parkings publics dimensionnés pour répondre aux besoins de la population

De nombreux arceaux vélos sur les espaces publics

90 stationnements vélos sur le quartier



89 Places de stationnement sur l'espace public:

→ Un peu plus d'1 place / 4 logements

Le plateau agricole central

Une valorisation des zones humides

La préservation de la totalité des zones humides identifiées

Une vocation pédagogique

Des vues à donner sur le plateau central et des panneaux d'interprétation à installer

Une vocation agricole

Vergers, permaculture, pâturage ...
Des expérimentations par les acteurs du territoire

Une emprise de 4400m² hors zone humide, au cœur du plateau agricole central, à la programmation à définir



Présentation de l'Avant-Projet / Plan de composition

9,7 ha urbanisés
27% du quartier



Un système d'îlots urbanisés

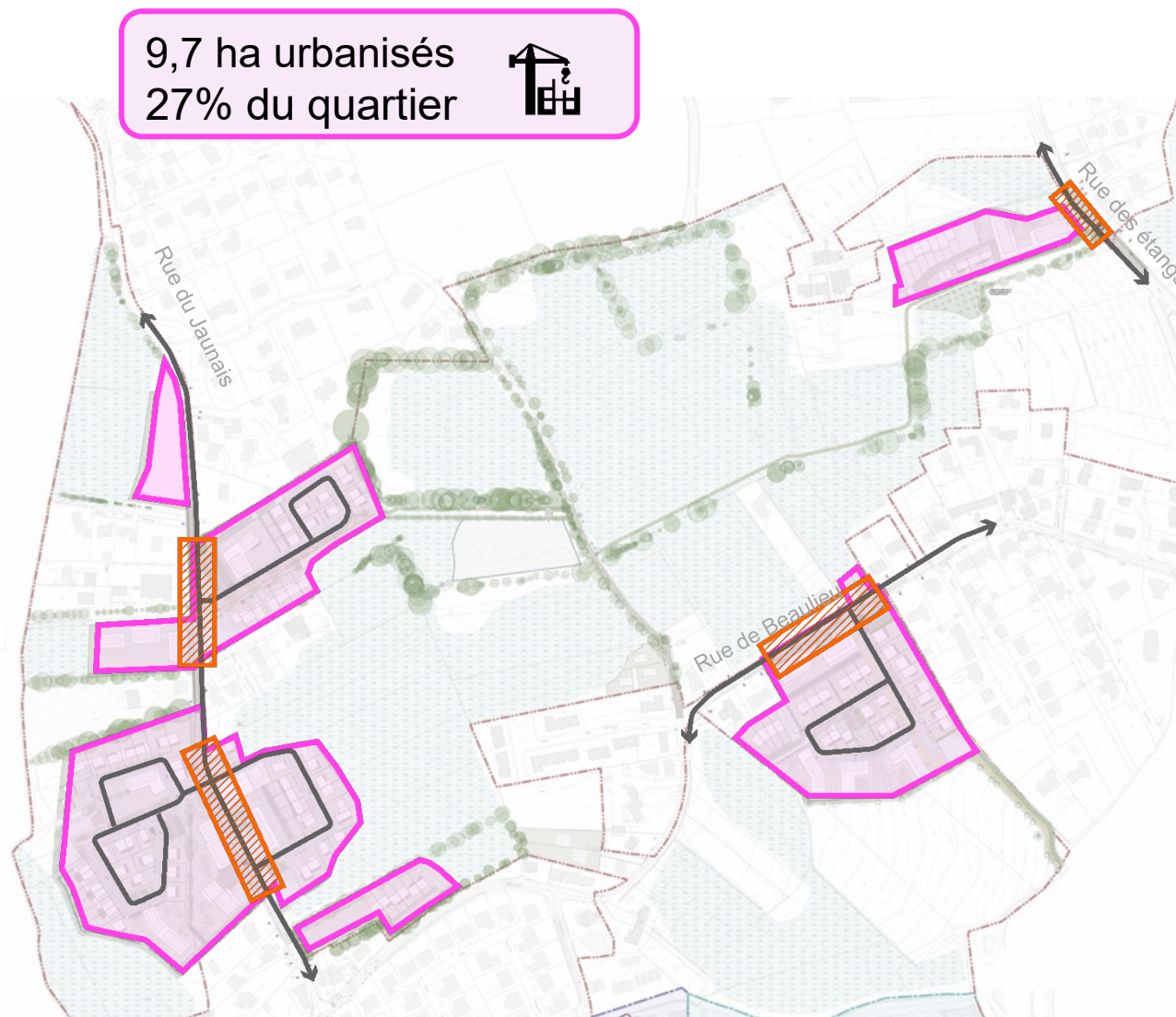
Un archipel en dehors des zones humides

Une desserte en boucles internes

Des rues apaisées, en zone de rencontre, qui se connectent aux grands axes du territoire

Des entrées d'îlots qualifiées

Une ambiance plus urbaine pour marquer l'accès aux îlots



Présentation de l'Avant-Projet / Continuités piétons-vélos

Le Circuit du Vallon
existant valorisé

De nouvelles continuités au
sein des îlots urbanisés

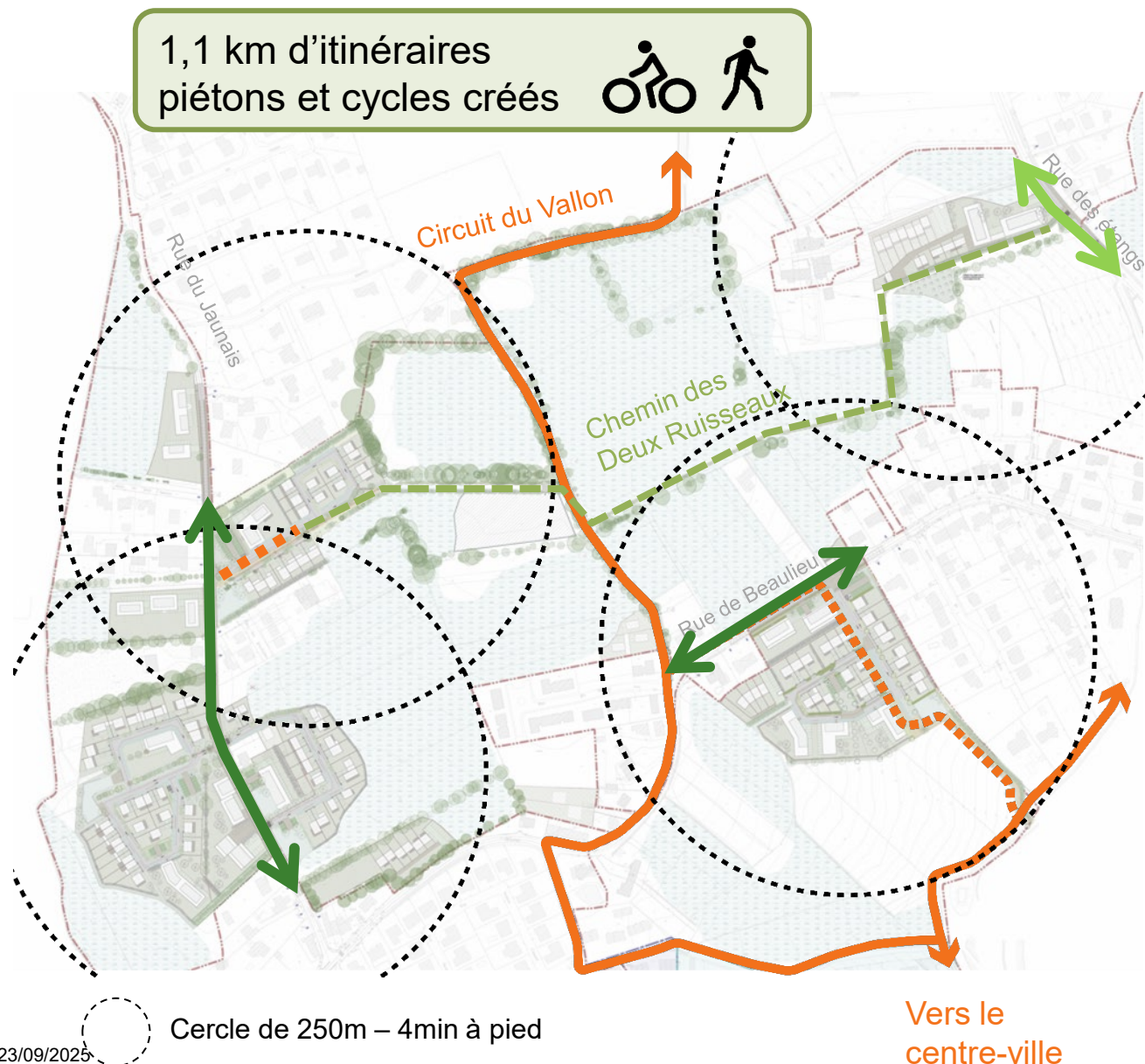
Des chaudières sur les
axes principaux (rue du
Jaunais / rue de Beaulieu)

La création de nouveaux
trottoirs et la sécurisation des
déplacements vélos sur des
emprises contraintes (voies
structurantes)

Un aménagement
cyclable structurant sur
rue des étangs

Une connexion Est-Ouest au
cœur du plateau central, via
un chemin fauché accessible
en saison estivale

1,1 km d'itinéraires
piétons et cycles créés



Cercle de 250m – 4min à pied

Vers le
centre-ville

Présentation de l'Avant-Projet / Système de haies bocagères

Un réseau de haies bocagères existantes préservées

Des haies qui structurent le quartier en clairières et assurent les grandes continuités écologiques

Un confortement des haies bocagères

Au sein des îlots bâtis
Le long des voies
En limite de parcelles

→ Amélioration du confort d'usage (ombrage, fraîcheur) et des continuités écologiques

Une préservation des systèmes racinaires

Un retrait des constructions et aménagements

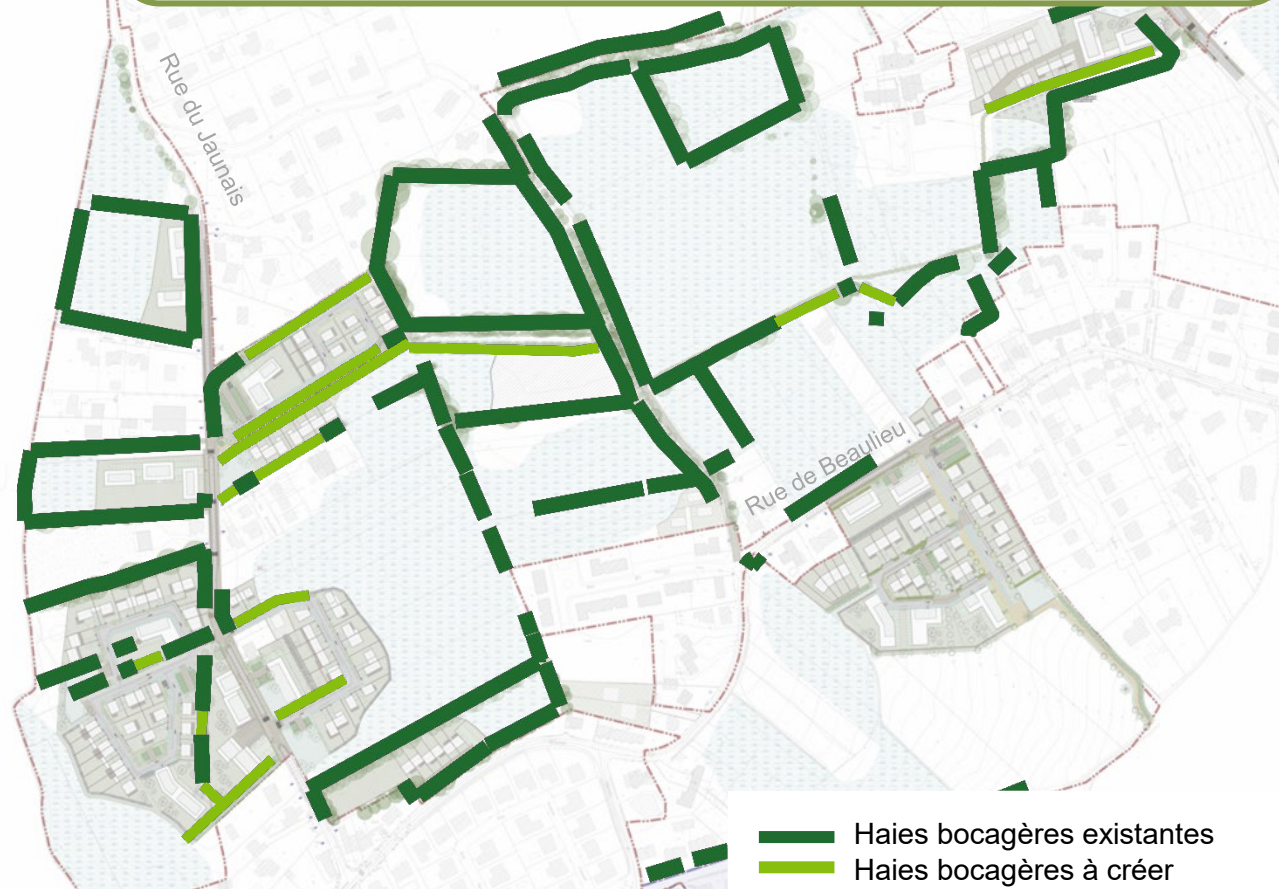
300 arbres existants préservés

260 arbres plantés

7 arbres abattus (principalement des petits sujets)

30 ha d'espaces non aménagés à l'échelle du site

43% d'espaces perméables sur les espaces publics aménagés



3/ Evolutions du projet

.....

Principales évolutions du projet depuis la réunion publique de septembre 2023

Projet initial (sept 2023)

- **Chemin des Deux Ruisseaux** Une voie verte en stabilisé renforcé au cœur du plateau central
- **Réserve pour équipement sur le plateau central** Une réserve de 8000m²



Projet mis à jour (2025)

- Un chemin fauché en saison (été) pour ZERO impact sur les zones humides du plateau
- Une réserve de 4400m² qui n'impacte pas la haie existante et se limite sur la partie Nord



Principales évolutions du projet

Projet initial (sept 2023)

- Mesures de compensation

Préservation de 98,5% des Zones Humides.
Mesures de compensations car impact zone humide de 4000m²



Projet mis à jour (2025)

Préservation de 100% des Zones Humides.
plus aucun impact sur les zones humides du plateau, donc plus de compensation.

- Nouveaux îlots constructibles

Réserve liée au SAGE et réserve constructible Jaunais Sud (5000m²)



Deux nouveaux lots prévus pour une opération de logement collectif et de maisons groupées



4/ Plan stabilisé

.....

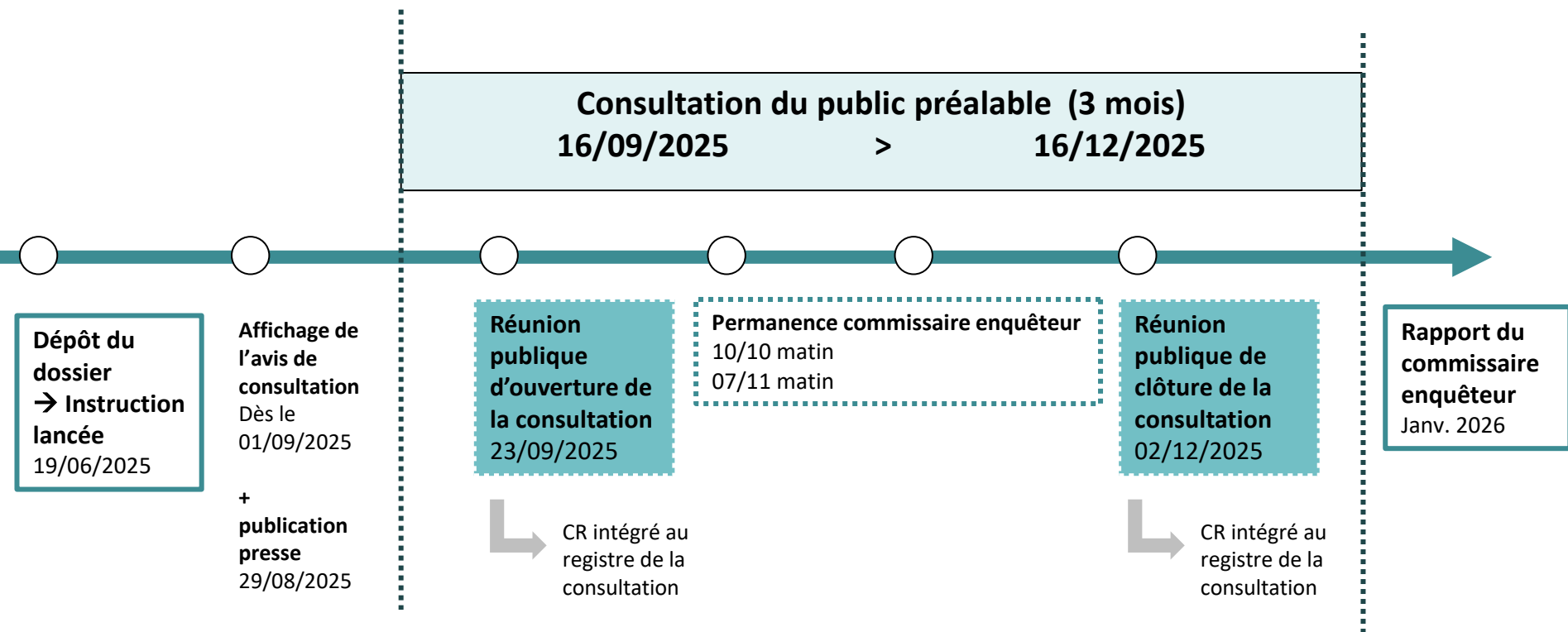
Plan stabilisé



5/ Planning

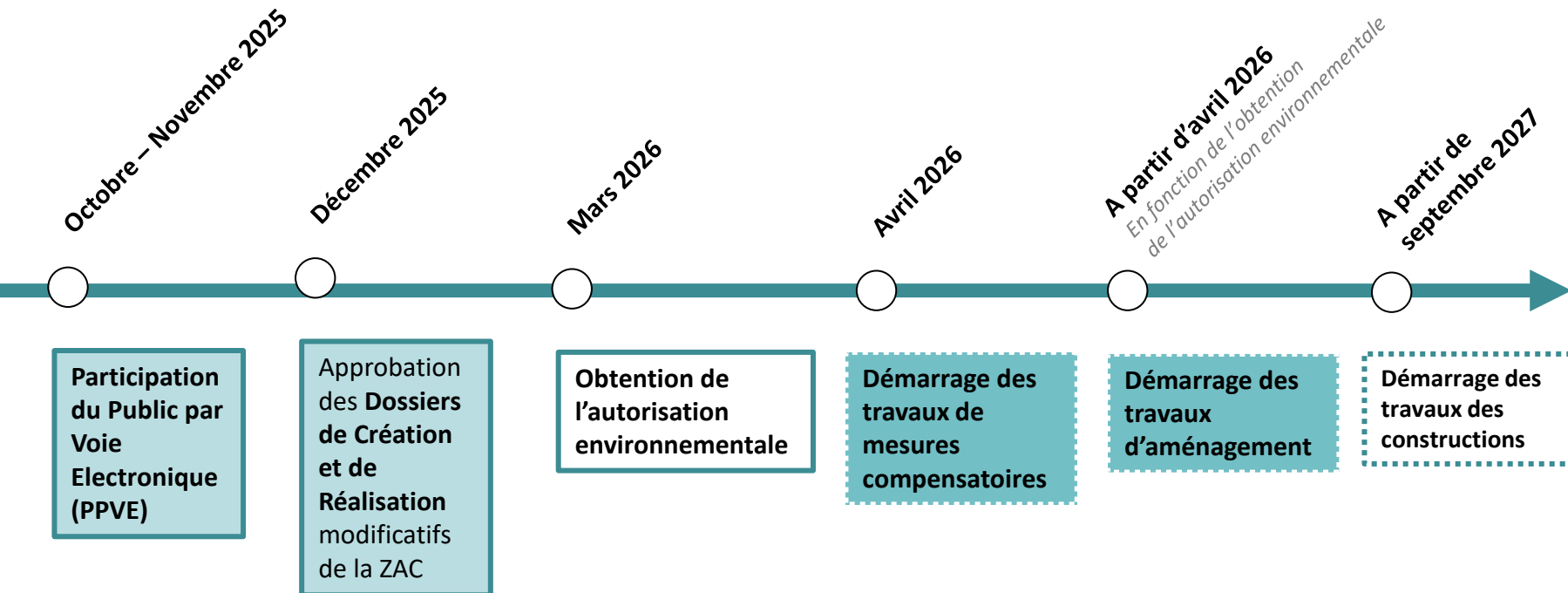


CALENDRIER DE LA CONSULTATION PARALLELISEE RELATIVE A L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE



CALENDRIER DES PROCHAINES ETAPES DU PROJET

→ Dates prévisionnelles



6/ Temps d'échanges



Merci de votre attention

