

ZAC des Deux Ruisseaux - Thouaré-sur-Loire (44)

Consultation publique

Réponses aux questions et observations posées par écrit*

à l'issue de la réunion 23 septembre 2025 en mairie de Thouaré-sur-Loire

➤ Question/observation 1

Résidente à MATIERE

Sur la question des eaux usées, nous ne sommes actuellement pas reliés au réseau, il est prévu un réseau de refoulement sur l'îlot Matière mais est-ce que ça concerne les maisons existantes ?

Il n'y a déjà aucun stationnement pour notre « îlot » existant, ce qui est problématique dès qu'il y a des visiteurs. Qu'est-il prévu ? Actuellement le "terrain" peut être utilisé, ce qui ne sera plus le cas demain.

Le projet évoque le respect de l'environnement mais les terrains qui vont être construits sont actuellement l'habitat naturel de faune et flore très riche (chevreuils, etc.) ... Que de gâchis.

Il est question de chaudière mais il y a nécessité de réelles pistes cyclables pour sécuriser la circulation, notamment sur la rue des Étangs qui est un axe principal.

Réponse

- **Sujet Eaux usées :** Le sujet du dimensionnement du réseau EU a été évoqué avec la Direction du Cycle de l'Eau de Nantes Métropole et est en cours d'études. Un raccordement pour les maisons limitrophes de la Rue des Étangs pourrait s'envisager mais celles à l'Est semblent être situées trop en contrebas pour envisager un raccordement, ce qui impose de conserver un refoulement « privé ».
- **Sujet parking îlot existant :** Aucun réaménagement au sein du hameau existant de la Matière n'est envisagé car ce hameau ne se situe pas dans le périmètre de l'opération de la ZAC des Deux Ruisseaux.

Concernant les stationnements au sein du futur îlot de la Matière, l'opérateur qui réalisera les futurs logements devra respecter les règles du PLUm, intégrant à la fois des stationnements privatifs et une offre de stationnements visiteurs.

- **Sujet Protection Environnement :** Les terrains urbanisables du secteur de la Matière ne sont pas des lieux d'habitat de faune ou de flore protégés (un diagnostic écologique complet a été réalisé). Les habitats d'intérêt à proximité (boisement et haies existants notamment) sont préservés.
- **Sujet requalification de la Rue des Étangs :** Dans le cadre de la ZAC des Deux Ruisseaux, seule la traversée de la rue des Étangs et le quai bus seront réaménagés, car situés dans le périmètre. La rue des Étangs est identifiée comme axe magistral vélo par Nantes Métropole au sein de son Schéma Directeur Cycles. Une réflexion sur la requalification plus globale de cette rue est en cours d'études par Nantes Métropole.

➤ **Question/observation 2**

En tant que propriétaire (indivision),

Je vous demande quelles parcelles sont impactées.

La Jaunais AEG3 ! 2 parcelles ont été vendues à LOD. Nous dire si elles sont impactées.

Nous expliquer à quoi sert la taxe SHOB votée en augmentation : 273 € / m² habitable.

Nous sommes impactés en tant que propriétaires. Les clients fuient ces terrains, ne voulant pas la payer (convention LOD).

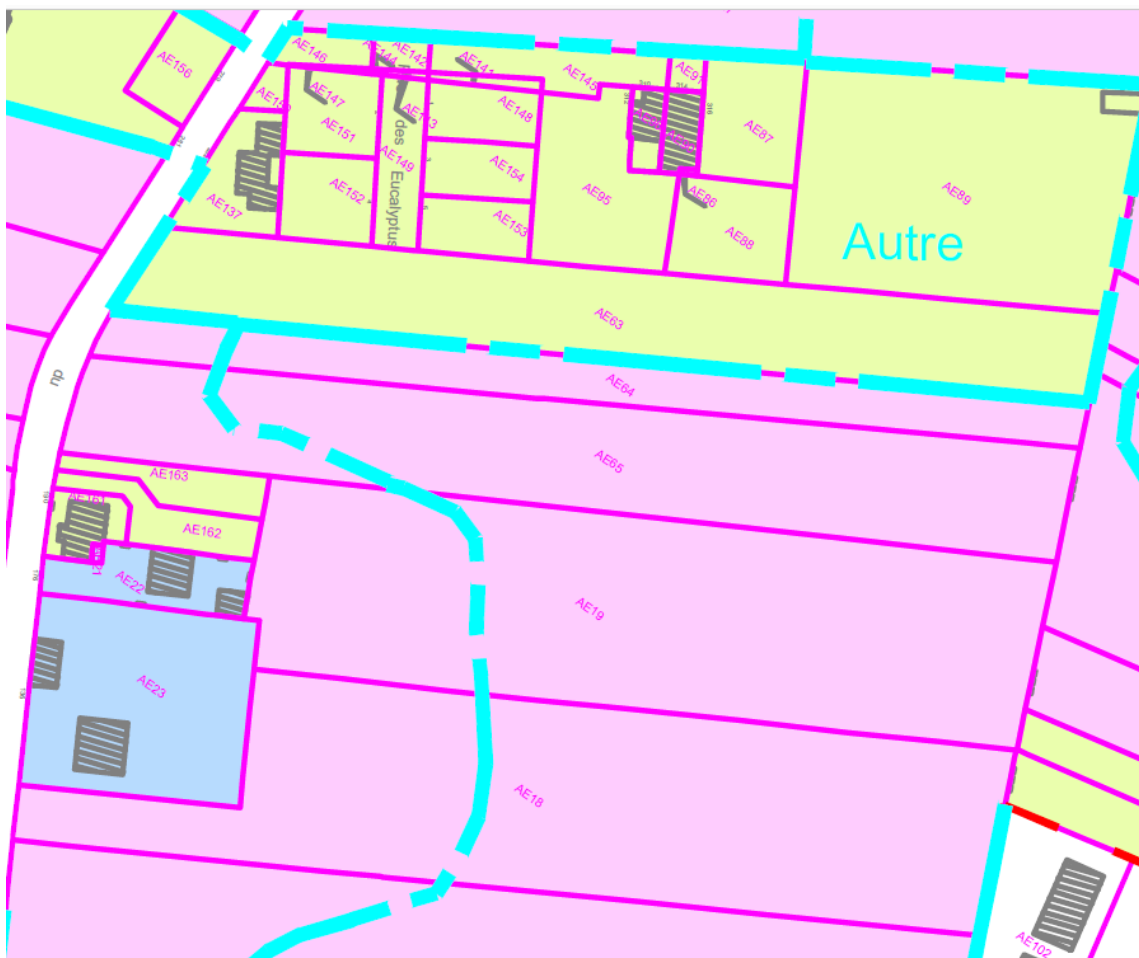
Est-ce que les futurs logements (constructeurs) paieront cette taxe injuste ?

Je vous rappelle que LOD a acheté des terrains ici à 8 € → 16,90 €.

(Signature)

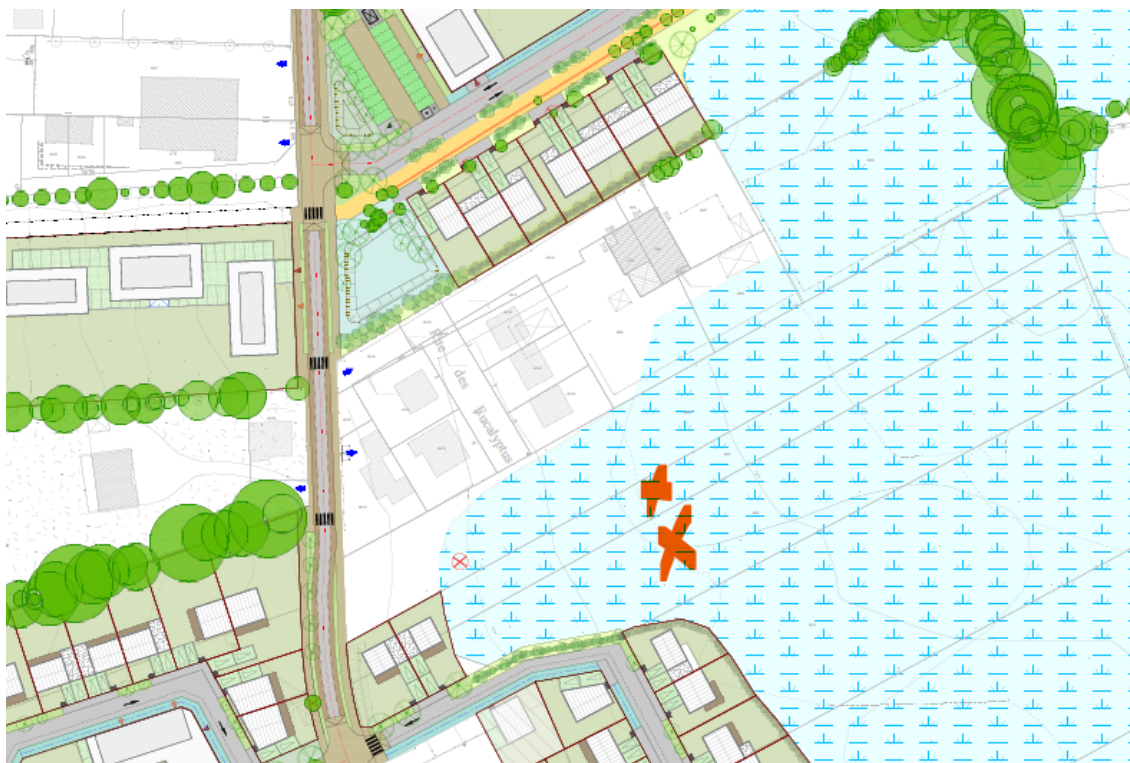
Réponse

1/ La parcelle AE 63, est une parcelle privée dont une grande partie est située en zone humide, il ne sera pas possible d'édifier des constructions sur la zone humide de la parcelle AE 63 :





2/ LOD a acquis les parcelle AE 64 (2 136 m²) et 65 (5 134m²) . Ces parcelles sont en grandes partie en zones humides, seuls deux lots à bâtir pourront être construits sur ces parcelles.



3/ L'article L.111-4 prévoit que, lorsqu'un terrain situé dans le périmètre d'une ZAC n'a pas été cédé, loué ou concédé par l'aménageur, une convention de participation doit être conclue entre la collectivité (ici, Nantes Métropole) et le constructeur.

Cette convention fixe les modalités de participation du constructeur au financement des équipements publics de la zone. Elle est obligatoire et constitue une pièce à joindre au dossier de permis de construire ou de lotir.

Sur la commune de Thouaré-sur-Loire, cette participation a été instaurée par délibération du Conseil métropolitain en 2008.

Le montant fixé est de 203,20 € HT/m² de surface de plancher (SP), actualisable selon l'indice TP01 de l'INSEE au mois de signature de la convention.

Pour information, cet indice était de 635,6 en 2008. Les valeurs actualisées peuvent être consultées sur le site de l'INSEE.

4/ Les acquéreurs de LOD ne seront pas redevables de cette participation, dans la mesure où elle ne s'applique que si le terrain n'a pas été acquis auprès de l'aménageur.

➤ Question/observation 3

En tant que propriétaire et indivisionnaire (4), quelles parcelles (rue de Beaulieu) vont être impactées ?

Merci de me préciser les n° de ces parcelles impactées.

Réponse

Les parcelles situées sur la rue de Beaulieu impactées par le projet sont : AE 83, AK 82, AK 85, AK 17, AK 18, AK 21.

➤ Question/observation 4

Suggestion :

Pour permettre le respect des priorités à droite sur la rue du Jaunais, la mise en place de panneaux « stop », comme sur la rue de Beaulieu, me semblerait pouvoir être une solution efficace.

Réponse

La mise en place d'une signalisation de type « Stop » donnant la priorité à l'axe principal va favoriser une augmentation de la vitesse sur la rue de Jaunais.

Une priorité à droite engendre une nécessité de ralentir à l'approche des carrefours, c'est donc cette hypothèse qui a été privilégiée.

***Remarque : les questions et observations recueillies à l'issue de la réunion étaient manuscrites ; pour plus de lisibilité elles ont été retranscrites. Les réponses sont faites par l'aménageur.**