

ZAC des 2 ruisseaux

Observations recueillies lors de la permanence du vendredi 10 octobre 2025

Observation 1

M. Albesa Didier

Étant co-proprétaire de la parcelle AE N°15 au lieu dit “la lande de la Buye”
Cette parcelle est elle concernée par le projet de la ZAC des 2 ruisseaux

Cordialement

Réponse LOD : La parcelle AE 15 est située dans le périmètre de la ZAC des Deux Ruisseaux.

Il n'est pas prévu qu'elle soit aménagée par LOD. Une partie de la parcelle concernée par les zones humides.

Le plan d'aménagement simule un potentiel de constructibilité sur les parcelles AE 14-15 et 16.

LOD est propriétaire de la parcelle AE 14.



Observation 2

M. Jacky RUAULT

Voisin de la parcelle AE69,
Demande de précision (donnée lors de la permanence)

- Inscriptions lors d'un passage en mairie

2A -M. RUAULT JACKY

lors de son passage en mairie, j'aimerais consulter des plans sur l'aménagement de la ZAC des 2 ruisseaux plus détaillés pouvant me permettre de me faire un bon aperçu. Dans l'attente de prendre rendez-vous avec les personnes du projet. Merci

Réponse LOD : sans objet

2-B - Observation M. Ruault

Souhaite que l'implantation du plot de 17 logements collectifs au niveau de son fond de parcelle (AE69/89 rue du Jaunais) soit déplacée en cœur d'îlot à la rotation pour éviter les vis-à-vis.

Réponse LOD : La programmation est définitive. Les îlots futurs prévoyant les logements collectifs sont définitifs. Dans le cadre, du travail à venir sur les permis de construire, nous serons vigilants à limiter les impacts visuels de projets vis-à-vis des riverains.

- remis lors de la permanence)

De : Isabelle

Envoyé : lundi 10 juin 2024 10:08

À : RUAULT Isabelle

Objet : Fwd : Courrier réponse Mme RUAULT - ZAC Deux Ruisseaux - Concertation préalable

Pièces jointes : image001.jpg ; 2.2.1_Plan masse des aménagements des îlots et principe de nivellement.pdf

De : Audrey Thoreau

Date : lun. 10 juin 2024 à 09:36

Subject : RE : Courrier réponse Mme RUAULT - ZAC Deux Ruisseaux - Concertation préalable

To : Isabelle

Bonjour Monsieur et Madame RUAULT,

Vous trouverez en pièce jointe le plan stade AVANT PROJET correspondant aux aménagements à venir.

Je vous précise que le cahier de prescriptions des collectifs qui seront construits à proximité veillera à les reculer autant que possible de votre propriété.

L'implantation des bâtiments sur le plan est hypothétique à ce stade.

En espérant avoir répondu à votre demande.

Je vous souhaite une bonne journée.

Cordialement,

Audrey THOREAU
Responsable d'opérations

Mis sur le registre dématérialisé le 06/02/2022 à 18H

Observation n°50 (Web)

Par JACKY RUAULT

Déposée le 15 octobre 2023 à 15h57

Propriétaires de la parcelle AE69, nous avons déjà fait part de nos remarques en février 2022 où nous demandions d'éviter l'implantation de constructions trop proches et trop élevées à proximité de notre parcelle, et de privilégier des habitats individuels d'un seul étage. Lors de la réunion publique du 12/09/2023, nous constatons qu'apparaît sur les plans un immeuble collectif d'une hauteur approximative de 15 mètres avec une façade donnant sur notre parcelle engendrant un vis-à-vis énorme. Nous ne pouvons pas accepter un tel préjudice. Nous demandons donc aux acteurs du projet de prendre en compte nos remarques. Nous ne nous opposons pas à l'urbanisation mais faut-il encore qu'elle soit faite dans de bonnes conditions en prenant en compte les souhaits des riverains comme évoqué oralement à la réunion du 12/09. Avec un peu de bonne volonté, nous sommes convaincus que nous trouverons une issue favorable à nos demandes.

Réponse LOD : La programmation est définitive. Les ilots futurs prévoyant les logements collectifs sont définitifs. Dans le cadre, du travail à venir sur les permis de construire, nous serons vigilants à limiter les impacts visuels de projets vis-à-vis des riverains.

La hauteur maximale des bâtiments collectifs est limitée à 13 mètres (et non pas 15m), conformément aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) applicables sur ce secteur. Conscients du caractère pavillonnaire de la rue du Jaunais, le projet prévoit un recul significatif des constructions sur ce lot par rapport à la voirie et aux riverains, ainsi que le maintien des haies existantes.

Ces éléments permettront d'assurer une bonne insertion paysagère et de préserver une harmonie visuelle avec les constructions voisines.

Le projet prévoit un recul de la limite de propriété du futur lot de collectif à plus de 16m de la limite de la parcelle AE69. Ce recul permet l'aménagement, sur l'emprise publique, d'un espace paysagé de plus de 1500m² entre la parcelle AE69 et les lots de collectifs. Cet espace comprend notamment une haie bocagère en limite de la parcelle AE69, d'environ 4-5m de large selon les sujets plantés, qui permettra de créer un filtre visuel masquant les constructions à l'arrière. Cet espace paysagé de 16m de largeur prévoit aussi l'aménagement d'espaces pour la gestion des eaux pluviales qui mettent en recul les futurs lots.

De plus, le dessin actuel des bâtiments est une faisabilité provisoire qui a permis de définir les nombres de logements à prévoir sur chaque lot. Les implantations et gabarits des constructions seront précisés lors de la conception de chaque projet architectural, qui devra suivre les prescriptions du cahier des charges architectural, urbanistique, paysager et environnemental. Ce cahier décline des plans de compositions zoomés par îlot, dans lesquels sont prévues des emprises constructibles maximales.

Les constructions en R+2+c ne pouvant dépasser les 13m au faitage, la distance minimale d'implantation des constructions de 16m (+ un éventuel recul au sein de la parcelle), permet de garantir un rapport hauteur/recul supérieur à 1, limitant les vis-à-vis. De plus, pour rappel, les derniers niveaux seront en attiques, avec une implantation en recul par rapport au volume principal, atténuant d'autant plus la perception des volumes pour les riverains.

Des rencontres et échanges sont prévus entre l'architecte-urbaniste coordinateur de la ZAC et les porteurs des projets de collectifs. Ils seront autant d'occasions de veiller à la bonne prise en compte de l'intégration des nouvelles constructions pour les riverains, tout au long du processus de conception.

Observation 3

Comment sera aménagée la partie non constructible le long des ruisseaux ?
Y aura-t-il du vis-à-vis sur les logements du 309 et 311 de la rue du Jaunais ?

Réponse LOD :

- Le long des ruisseaux du Guette-Loup et du Pré Poulain, quartier Jaunais, il n'y a pas d'aménagement spécifique, les fonds de parcelles sont situés en zones humides. Elles resteront en prairie ou zone naturelle.
- Sur la question du vis-à-vis : Par ailleurs, un cahier des charges architectural, urbanistique, paysager et environnemental spécifique sera mis en œuvre. Celui-ci tiendra compte du bâti existant afin de limiter les impacts visuels et d'usage sur les riverains, et d'assurer une intégration qualitative du projet dans son environnement.

Observation 4

M. Betton Nicolas

- Comment est prévu l'accès aux constructions qui se trouvent à l'arrière (accès à la route des étangs). Rond-point ? stop ? à quel niveau ? Aucune indication sur le plan que j'ai pu consulter ce jour.

- Les immeubles le long de Beaulieu seraient certainement mieux dans le fond du terrain que le long de la route, visibles par tous.

L'implantation des bâtiments sur le terrain indiqué sur ce plan n'obéit apparemment même pas à ce qui est réellement projeté.

- Les plans manquent grandement de précision à mon goût pour que les riverains puissent se faire un avis.

- Le petit bois au sud de l'avenue Beaulieu serait-il touché ?

Réponse LOD : A venir

Observation 5

Maryonne TUAL

Le Jaunais - RN23 - rue du Belem

Remettre en cause si nombreuses constructions

- Largeur de la voirie
- Sécurité piétons vélo véhicule
- Palette de retournement le gouverne
- Flots de véhicule heure de pointe

SUGGESTION :

1 voirie, allant vers Ste Luce (entreprises artisanales // RN23 O→ derrière restaurant le Circus)

RUE DE BEAULIEU

- largeur voirie et sécurité
- idem passage car - ARRET DE BUS A SECURISER

Détermination des terrains

AK 7, 8, 9 et 10 décrits en zone humide, alors que nous avons documents en AOP ??

Quel en sera la destination future ?

Adresse 851, 849 rue de Beaulieu

La Buye, Thouaré / Loire

Au lieu dit "Le Jaunais"

Parcelle 401, 402, 403 ou AE63, 64, 65 dont 2 sont achetées par LOD.

Quel en sera la destination future ?

Merci d'avance

Réponse LOD :

Sur les questions de sécurité, cf. réponses contributions n°10.

La demande « Suggestion » et « rue de Beaulieu, ne sont pas compréhensibles.

Sur la détermination des terrains : les parcelles AK 7 et 8 n'existent pas. Nous vous remercions de nous transmettre les références cadastrales actuelles.

Les parcelles AK 9 et 10 : elles sont situées en zones humides. Ces zones vont faire l'objet d'une modification du PLUm afin de les répertorier en zones naturelles.

La réponse à la question sur les parcelles AE 63-64 et 65 a été traitée et annexée au compte rendu de la réunion publique d'ouverture.

Observation 6

Aménagement du carrefour Rue de Beaulieu / Impasse des muriers (cf remarque consultation n°12)

Voir si la parcelle intersection rue de Beaulieu / impasse des muriers, du côté du STOP, si elle appartient à LOD (?) peut être incluse dans le périmètre du projet au titre de l'aménagement du carrefour.

Réponse LOD : la parcelle AK 15 appartient à LOD, la parcelle AK 14 appartient à un propriétaire privé.

Dans le cadre de travaux d'aménagement, il n'est pas prévu de requalifier ce carrefour.

Observation 7

Suggestions

- Déplacement du terminus ligne 87 vers la rue du Jaunais.
- Quid de l'aménagement du carrefour Beaulieu, Jaunais, la Barre, Belem ?
- Densité de véhicules qui va augmenter et générer des bouchons, engorgement.
- Zone très humide ne va-t-elle pas générer des inondations suite au bétonnage ? En cas de fortes pluies, le guette loup et le pré-poulain risquent d'avoir une augmentation de leur débit (cf les inondations des immeubles sis au Sable Blanc).

Réponse LOD : A venir