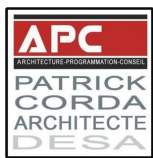


LE CLOS CESAR

Ancien Stade Paul Lebugle

4 Avenue de Chambord - Rue d'Entre-Deux aux Vallées
45190 **BEAUGENCY**

MAÎTRISE D'OUVRAGE	AMO
 IMMOBLEU PROMOTION IMMOBLEU PROMOTION ILE DE FRANCE SARL 8 Quai de Bir-Hakeim Les Rives de Marne 94410 SAINT-MAURICE Tél : 01 45 11 75 90 SIRET : 880 945 893 00019 APE : 6810Z Tél : 01 45 11 77 21 - Fax :	 IMMO CONSEILS 265 Avenue Daumensil 75012 PARIS
AMO	MAÎTRISE D'ŒUVRE
 APC AMO 60 rue de Wattignies - 75012 Paris Tél : 01 43 41 94 48 - Fax : 01 43 41 41 01	 SASU Atelier Patrick Corda APC 60 rue de Wattignies - 75012 Paris Tél : 01 43 41 94 48 - Fax : 01 43 41 41 01 Inscrit à l'ordre des architectes IDF n° S13619 SIRET N°52358384700018
BUREAU D'ETUDES FLUIDE - THERMIQUE	BUREAU D'ETUDES STRUCTURE
 P.CETECH 8 Quai Bir Hakeim 94410 SAINT-MAURICE Tél : 01 45 11 76 00	 BET BUCHET 29 Rue Jean Mermoz 78000 VERSAILLES Tél : 01 39 02 16 14
PAYSAGISTE	BUREAU D'ETUDES HQE
 SYMBIOSIS 17 Rue Charles Derby 92140 CLAMART Tél : 06 79 94 16 61	 POSITHERM 170 Boulevard de Stalingrad 69451 LYON CEDEX 06 Tél : 04 78 68 79 54

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

MODIFICATIONS	DATE	IND.

NOTICE DESCRIPTIVE

Phase : **PC**

MAI 2025

Ind :

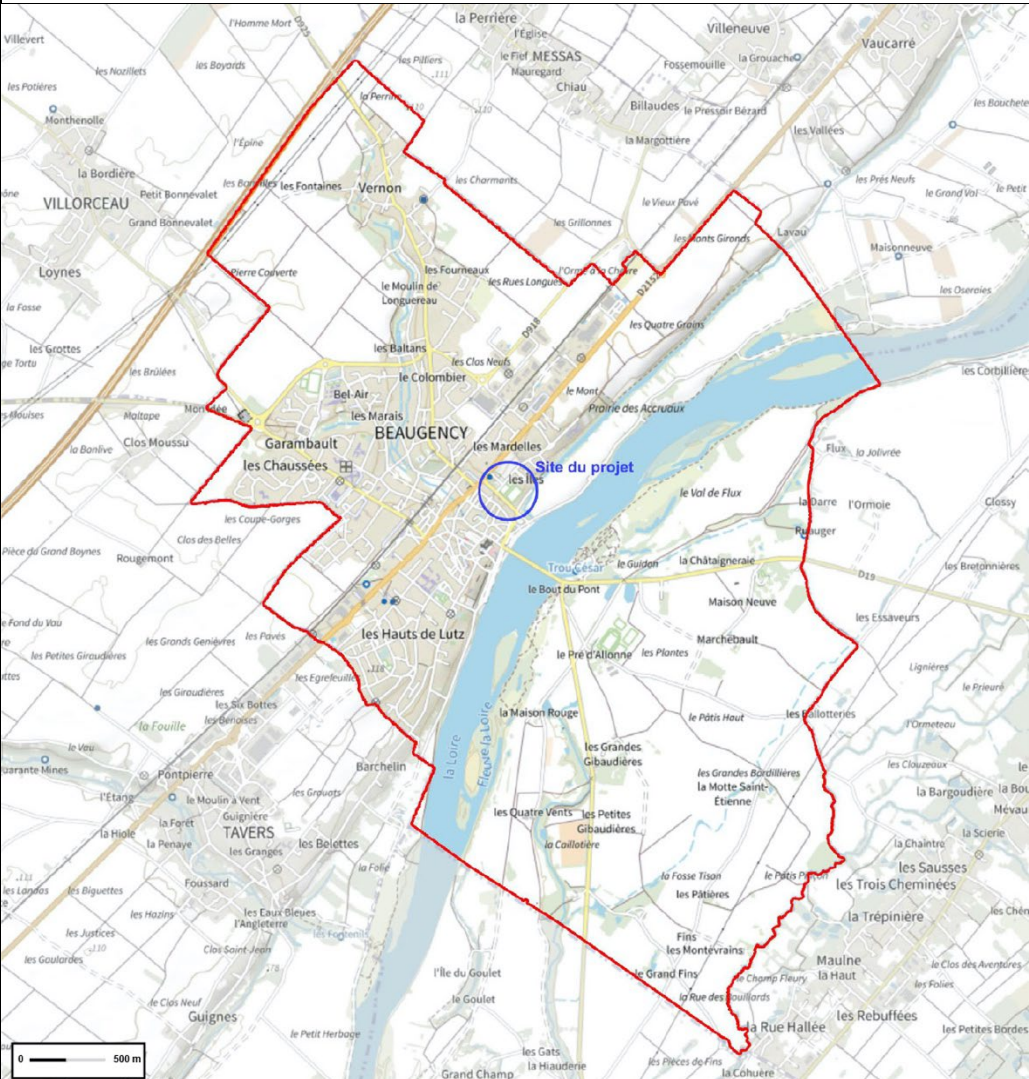
PC4-1

Ech :

Le Clos César*



*Hommage à la tour César, Monument Signal Historique emblématique de Beaugency

Projet	Projet comprenant 1 hôtel 3*, une résidence seniors, des logements collectifs, une crèche, des Locaux d'activités et/ou commerces sur 1 niveau de stationnement.
Adresse	4 Avenue de Chambord - Rue d'Entre-Deux aux Vallées 45190 BEAUGENCY
Situation	
Parcelles	Parcelle 000 F 581 (Avenue de Chambord) : Surface du terrain (cadastrale) : 1.495 m² Parcelle 000 F 582 (Avenue de Chambord) : Surface du terrain (cadastrale) : 13.573 m² SURFACE CADASTRALE TOTALE : 15.068 m²
PLU	Zone du projet : zone UB



PREAMBULE

La première fois que l'on accède au centre-ville de Beaugency, on ne peut qu'être séduit par l'harmonie qui s'en dégage. Ses rues pavées, ses façades blanches, ses toitures grises en ardoise, les œuvres d'art qui comme des accroches aux ciels du passé viennent jaloner la ville.

Ces signaux tels que : la tour César, la tour Saint-Firmin, le château de Dunois, l'ancienne Abbaye, la tour dite de l'horloge, sont d'autant plus présents qu'ils donnent des repères aussi bien depuis le paysage lointain que depuis les rues adjacentes. Le pont de Beaugency qui ouvre la voie aux visites des châteaux de la Loire, les deux mails présents sur la ville, sont des repères patrimoniaux de l'histoire de Beaugency que l'on se doit de préserver.

Le projet que nous proposons se veut être une greffe urbaine dans un tissu existant où chaque volume est la résultante de son vis-à-vis. Il ne s'agissait pas de venir poser un volume visant le maximum de m² à bâtir mais bel et bien de venir offrir une nouvelle centralité autour d'une place publique animée par des commerces complétés d'une offre hôtelière à la hauteur du potentiel touristique de la ville.

Le PLU permettait de construire à minima 23 000 m² de surfaces, nous sommes à ce jour à 13 459 m², après avoir conclu nos échanges avec la ville, l'Architecte des Bâtiments de France et les représentants de la commission du Patrimoine de l'Unesco.

La programmation proposée est, là aussi, la résultante d'une analyse portée par la maîtrise d'ouvrage consistant à faire une offre qui réponde aux attentes d'un parcours résidentiel à l'échelle de la ville. Ainsi des logements en accession libre, sont complétés par une résidence seniors et des logements pour des officiers du contingent militaire basé à Orléans. Quelques villas/maisons de standing nous ont paru être une valeur ajoutée au projet, elles bénéficient d'un accès piétons autonome ainsi que de jardins privés.

Une crèche, vient compléter l'offre. La position de la crèche dans le projet est importante puisqu'elle se trouve à proximité immédiate de la résidence senior ce qui permettra de réels échanges intergénérationnels.

La partie commerce n'est pas laissée pour compte car nous proposons des locaux pour du commerce ou des activités de proximité. Parmi ces locaux, un point détente et rencontre pourrait faire partie des options de destination, proposé sous la forme d'un restaurant bistrannique qui, grâce à sa terrasse, viendrait animer la placette centrale.

Cette placette centrale est en fait le cœur du projet puisqu'elle répartit les accès hôtel, commerces, parc mais marque aussi, une étape, façon belvédère, vers les bords de Loire.

L'embranchement créé du fait de la conservation du terrain naturel nous permet de proposer une assise qui, les soirées d'été, permettra de faire vivre un cinéma à ciel ouvert, un bal musette du samedi soir ou tout simplement de lézarder au soleil en lisant un bon livre.

Dans l'axe de la place, on trouve le Parc du Clos César.

Comme décrit précédemment, au-delà d'un jardin dessiné dans le respect des perspectives des jardins à la française, c'est aussi un jardin nourricier, écologique et pédagogique.

- › Nourricier puisqu'il permet la production de légumes grâce à un potager partagé par les résidents dont une serre de production qui seront dédiés à cette permaculture locale.
- › Ecologique puisque toutes les eaux de pluies seront récupérées par des noues et canalisées à travers les aménagements du parc pour alimenter en eaux tous les espaces verts du projet.
- › Pédagogique puisque l'idée est d'accompagner les résidents et les promeneurs de « Tables de communications » sur les différentes essences de faune et flore présentes dans le parc, voire un Escape Game qui au travers d'une application dédiée permettra d'animer ce parc privatif. Cette proposition serait soumise à certaines conditions (à définir), rendant ponctuellement accessible le parc au public (Digicode sur horloge, Week-end, journées du patrimoine etc.).

Cette perméabilité du parc avec le public est aussi présente dans l'offre d'un parcours de santé côté Sud-Est offrant de espaces de repos, et du matériel de sport tels que rameurs, vélo elliptique, agrès etc.

Les abords du terrain n'ont pas été laissés pour compte dans l'organisation du projet puisque sur sa face Nord-Est et sa face Sud -Est, un espace vert que nous avons appelé le bocage, vient créer un tampon végétal entre la résidence et les propriétés voisines. Cet espace vert d'une surface de plus de 2 500 m² sera protégé, planté et préservé dès le démarrage du chantier. La noue existante coté Sud-Est sera renforcée et ce n'est pas moins de 55 arbres qui y seront plantés sachant que ce sont 120 arbres qui seront plantés sur l'ensemble de la résidence.

Ces arbres qui, à la livraison, auront une taille de 6/7 mètres bénéficieront du temps du chantier pour prendre de l'ampleur et participer, dès la livraison de la résidence, à préserver l'intimité des voisins.

Le stationnement a fait l'objet d'un soin particulier puisqu'au-delà du fait qu'aucune voiture ne pourra traverser la résidence, l'ensemble des stationnements attribués à l'opération sont en infrastructure et desservent chaque bâtiment par le sous-sol.

Là aussi une application connectée permettra de mettre en relation les visiteurs avec les résidents afin de bénéficier de places visiteurs dédiées en sous-sol.

Les locaux vélos et autres locaux techniques sont aussi positionnés au sous-sol afin de libérer les rez-de-chaussée de toutes contraintes techniques.

Deux places de stationnements livraisons et autocars (hôtel) sont proposées sur l'avenue de Chambord. Ces places en dehors de l'assiette foncière du projet, feront l'objet d'une réflexion portée par la ville. L'Avenue de Chambord, qui en complément du projet, pourra faire l'objet de travaux portés par la ville afin de ralentir la circulation, réorganiser les pistes cyclables, élargir les trottoirs à certains endroits et planter des arbres.

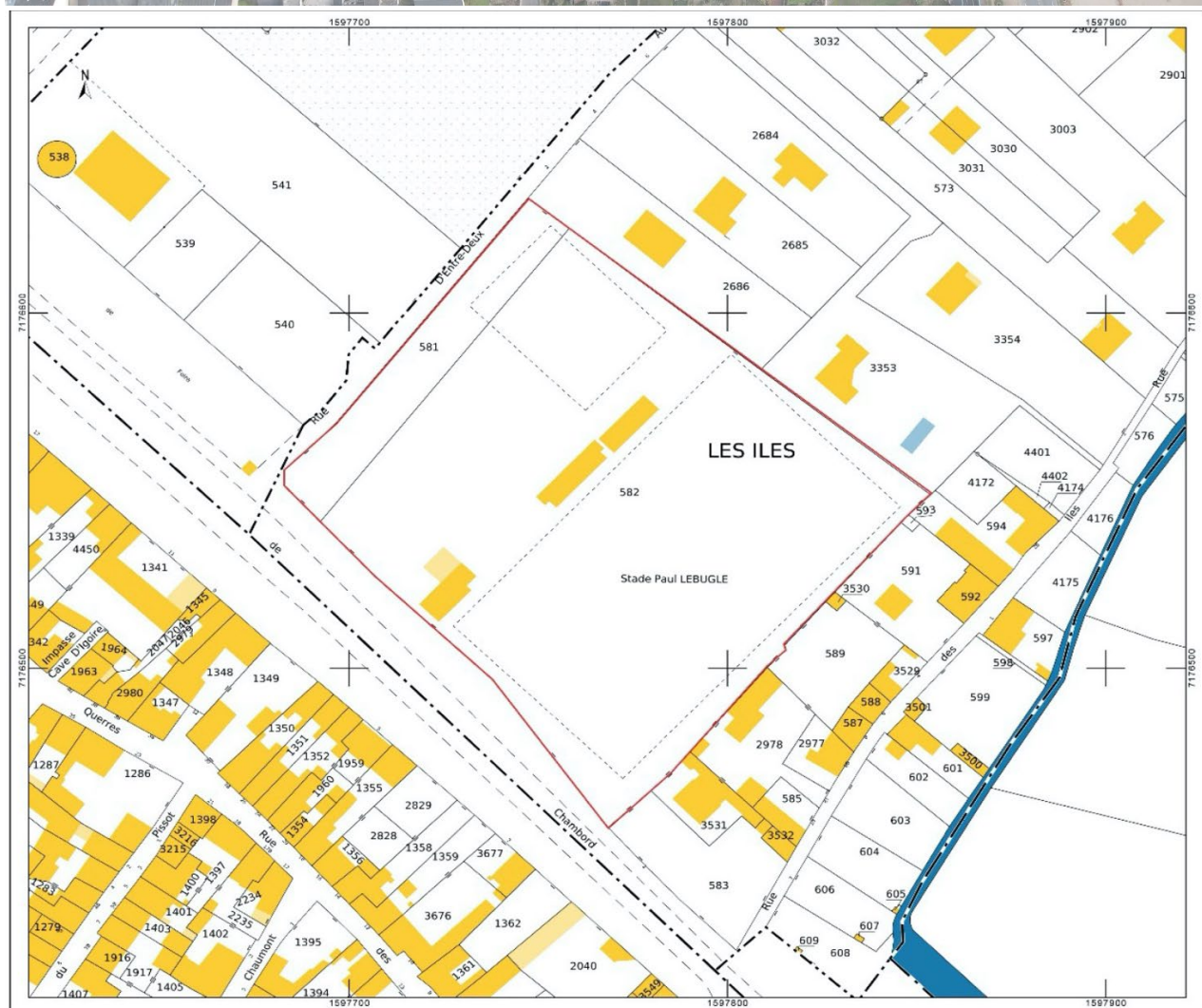
En ce qui concerne les façades, c'est une proposition qui se veut élégante tout en restant économe afin de préserver l'équilibre financier de l'opération.

Ainsi les sous-bassement sur l'avenue seront habillés en pierre, en étage courant des bas-reliefs viendront animer les façades en rendant hommages au monde viticole et au Clos Jeannette d'antan.

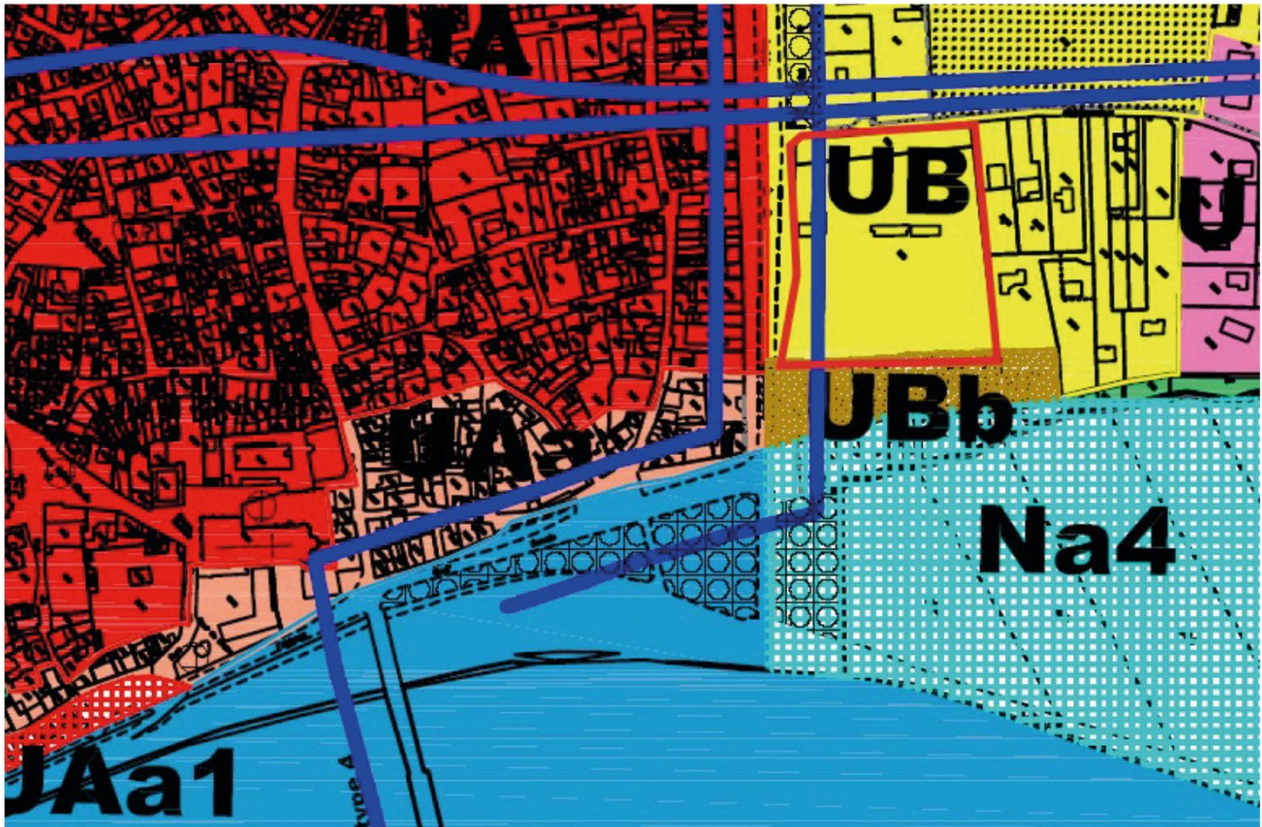
Les derniers niveaux en attiques et leurs toitures en ardoise, zinc ou tuile agrémentés de lucarnes viendront couronner l'ensemble.

Il est important de rappeler que la volumétrie proposée faisant l'objet de cette demande de permis de construire, est la résultante de plusieurs réunions de travail entre la ville, les Architectes des Bâtiments de France, les représentants de la Direction Régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) et de la commission du patrimoine de l'Unesco.

Ces échanges ont permis de sculpter les volumes proposés pour qu'ils s'intègrent au mieux dans le paysage Balgentien au détriment d'un certain nombre de m² commercialisables mais comme souligné en introduction notre équipe n'a pas cherché à couler des m³ de béton mais à proposer une résidence de standing, à taille humaine dans un écrin de verdure :

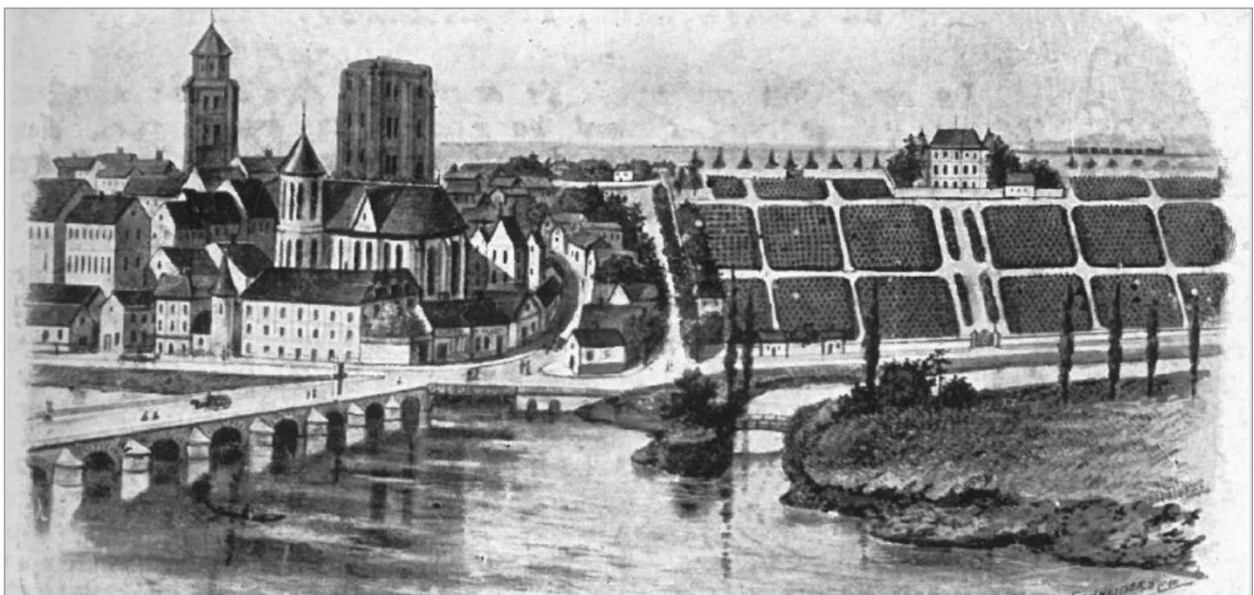
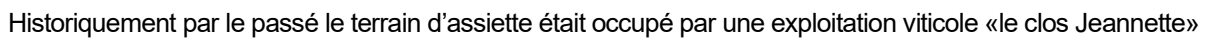


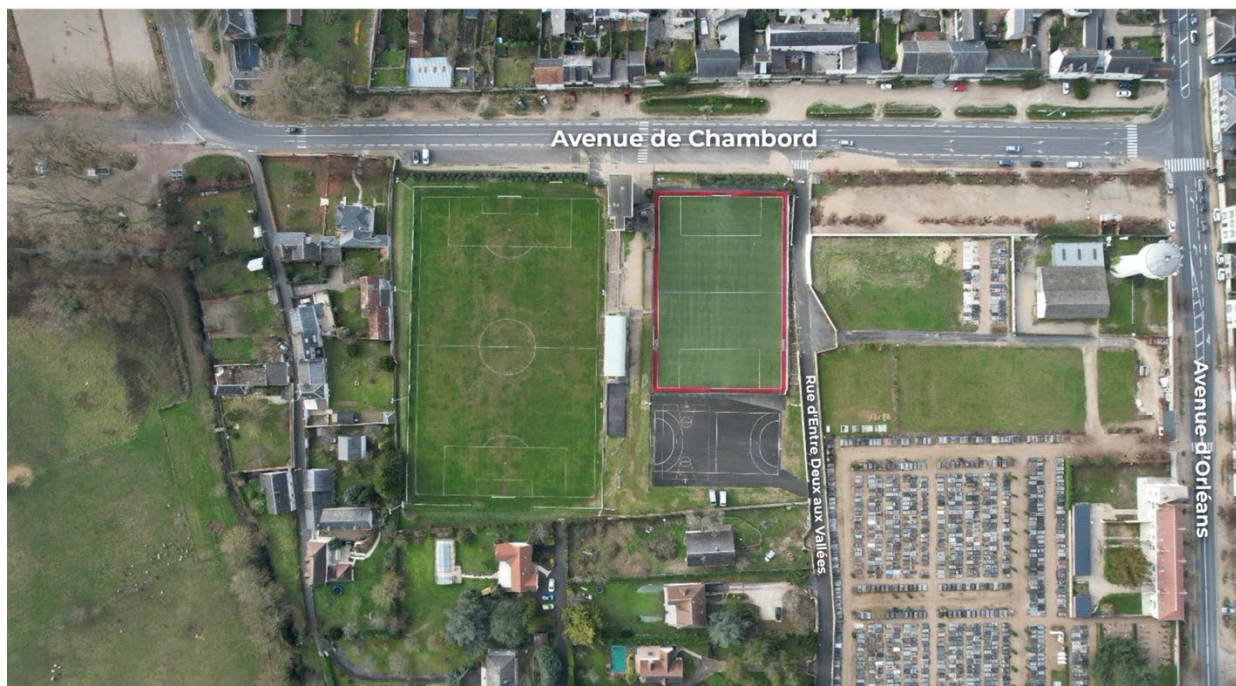
Extrait de plan cadastral



Extrait du plan de zonage PLU

Le terrain est occupé à ce jour par des terrains de sport. Seule une construction est présente en partie centrale du terrain. Il s'agit d'un volume dédié aux vestiaires pour les utilisateurs des terrains de sports.



Bâti environnant :

Le bâti environnant est principalement composé d'habitations individuelles.

Le site est bordé sur deux de ses côtés par des routes :

› **L'Avenue de Chambord au Sud, grande avenue doublée de larges trottoirs.**

› **La Rue d'Entre-Deux aux Vallées, une rue étroite sans vis-à-vis puisqu'en rive opposée se trouve un cimetière.**

En limite séparative Nord, le site est bordé par des habitations individuelles. Deux se trouvent à proximité immédiate de site.

En limite séparative Est se trouvent 5 terrains d'habitations individuelles dont l'accès se fait par la Rue des Îles.

Rue d'Entre-Deux aux Vallées

La pente du terrain remonte depuis le Sud (côté Loire) vers le Nord ainsi que depuis l'Avenue de Chambord.



1 - L'AVENUE DE CHAMBORD





L'Avenue de Chambord à une largeur de 30 mètres dont 8 à 10 mètres de trottoir de chaque côté. Elle est à double sens avec des pistes cyclables de part et d'autre.

Elle est agrémentée d'un alignement d'arbres en rive opposée du projet sur sa partie basse, le sol est en terre battue et sert de stationnement. Sur sa partie haute se trouvent des murets de soutènement



Elle est, côté projet, en amont du site, doublée par un mail planté d'une largeur de 20 mètres remontant jusqu'à l'Avenue d'Orléans.

DESCRIPTIF :

Entre l'Avenue de Chambord et la rue des Querres se trouve un alignement de maisons de villes. Elles sont alignées sur l'Avenue des Querres. Elles sont en R+1+combles. Leurs façades sont en enduit gris et leur toiture en ardoise. Les terrains sont séparés par des hauts murs en meulière. Le long de certains terrains se trouvent des constructions supplémentaires adossées à ces murs séparatifs.

Sur l'Avenue de Chambord, l'alignement est composé également d'un haut mur en meulière et de constructions adossées à ces murs.

Les maisons sont prolongées par des jardins et les accès côté Avenue sont généralement secondaires (stationnement voitures).





6-16 RUE DES QUERRES

Sur cette partie du linéaire, l'alignement est composé d'un haut mur d'environ 4 mètres en meulière. Il s'agit d'accès secondaires, carrossables, aux habitations de la Rue des Querres. Au n° 8 : un garage à toiture végétalisée sans vues sur le projet. Au n° 10 : un garage à toiture en tôle ondulée, sans vues sur le projet. Aux 12 et 14, des garages avec des toitures terrasse accessibles sans d'ouvertures côté Avenue. Au n° 16, il n'y a que le mur avec une ouverture au milieu.



18-24 RUE DES QUERRES ; 5 AV. DE CHAMBORD

Sur cette partie du linéaire se trouvent plusieurs habitations implantées à l'alignement. Au n° 18 se trouve une maison en R+1, façade en enduit blanc et toiture en tuiles rouges. La façade est composée d'une porte de garage au RDC et d'une fenêtre au R+1.

Au n°5 de l'Av. de Chambord se trouve une maison en R+1+Combles dont la façade principale, en meulière, se trouve sur l'avenue. Elle est composée d'un balcon filant au R+1 et de lucarnes, sur sa toiture en ardoises. Au n° 24 Rue des Querres se trouve une construction en R+1 avec une porte de garage au RDC et une ouverture grenier en R+1. La façade est en pierre et la toiture en ardoises.



24-30 RUE DES QUERRES

Du 26 au 28 Rue des Querres se trouvent deux autres constructions implantées à l'alignement. La première au n° 26 est en pierre enduite avec une porte de garage ornée d'un encadrement pierre au RDC et une ouverture grenier au R+1.

Au n° 28 se trouve la porte de garage d'une construction en R+1, façade en enduit blanc et toiture en ardoises. Il n'y a pas d'autres ouvertures sur cette façade.

Le mur en meulière reprend ensuite sur cette maison et dans le prolongement de l'Avenue de Chambord sur une hauteur d'environ 5 mètres.



7-11 AV. DE CHAMBORD

Dans le prolongement du mur se trouve une bâtisse, en pierre également, avec une porte d'accès secondaire sur sa façade arrière puis une porte de garage. Au n° 9 Av. de Chambord une petite bâtisse en R+1+ combles avec une façade en enduit blanc et une toiture en ardoise agrémentée d'une lucarne.

Ensuite ; le mur en meulière reprend avec 3 accès carrossables vers une cour.

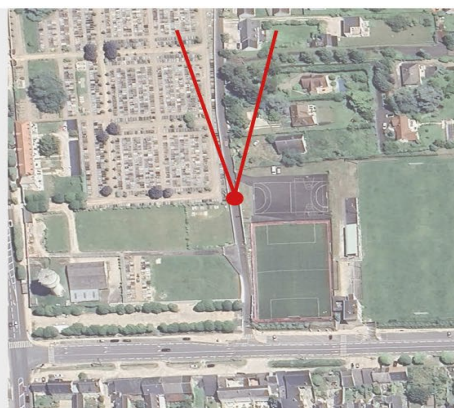
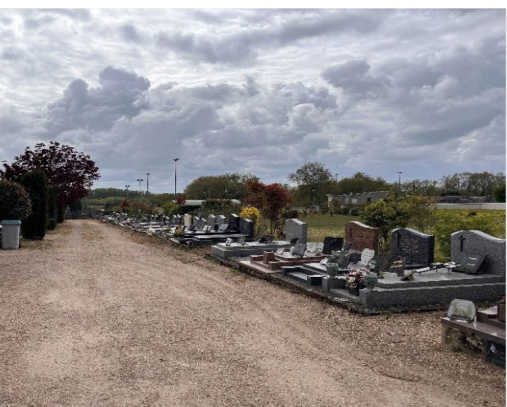
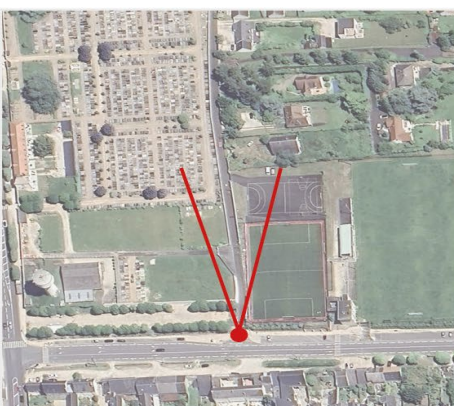
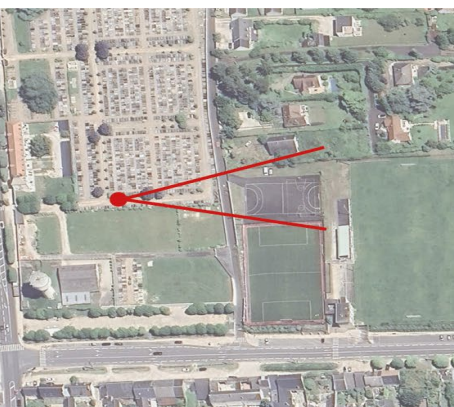
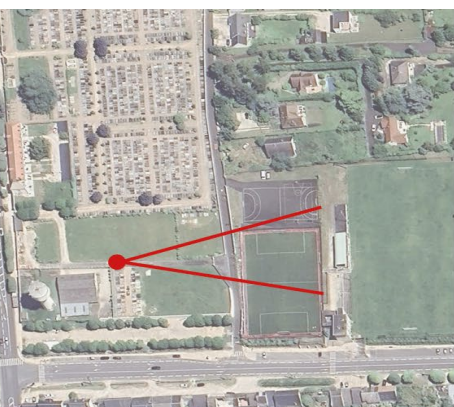
2 - LA RUE D'ENTRE-DEUX AUX VALLÉES



Cette rue d'environ 5 mètres de large est bordée de part et d'autre par des murs en pierre. Elle est à usage de desserte locale. En rive opposée du site se trouvent le cimetière municipal ainsi qu'un accès à ce dernier ainsi qu'un terrain d'extension du cimetière.

On accède à la Rue par l'Avenue de Chambord. **Elle est ensuite en pente et monte d'environ 3 mètres.** Elle marque la fin du mail existant qui se termine par un escalier descendant sur la Rue.



**VUE DE LA RUE****VUE DE LA RUE
DEPUIS
LA FIN DU MAIL****VUE DU TERRAIN
DEPUIS
LE CIMETIÈRE****VUE DU TERRAIN
DEPUIS
LE CIMETIÈRE**

3 - LIMITE SEPARATIVE NORD



Sur cette limite séparative se trouvent 2 terrains à proximité immédiate dont l'accès se fait par la rue d'Entre-Deux aux Vallées.

Toutes les maisons se trouvent en cœur de parcelles entourées de jardins.

Les terrains suivent la pente naturelle depuis le cimetière vers la Loire en redescendant.

Les terrains sont arborés.



2 RUE D'ENTRE-DEUX AUX VALLEES :

Cette maison en RDC +combles est en accès direct depuis la rue par un portail en retrait de l'alignement. Elle est implantée au milieu d'un jardin avec une grande parcelle libre à l'arrière. Sa façade est en enduit blanc, sa toiture, à forte pente, est en ardoise.



4 RUE D'ENTRE-DEUX AUX VALLÉES :

Cette maison en accès direct depuis la rue est en RDC+ combles. On y accède également par un portail en retrait de l'alignement. Sa toiture est en tuiles plates. Les combles sont fortement inclinés avec une lucarne côté Sud. Sa façade est en enduit gris. Ses façades principales sont Nord-Ouest – Sud-Est.

**6 RUE D'ENTRE-DEUX
AUX VALLÉES :**

Cette maison en accès direct depuis la rue par un portail en retrait de l'alignement. De grands arbres se trouvent dans la cour.

Elle est en RDC + Combles avec une toiture en tuiles rouges et des façades en enduit blanc.

Ses façades principales sont Nord-Ouest – Sud-Est.

**6 BIS RUE D'ENTRE-DEUX AUX
VALLEES**

Cette maison à l'angle Est du terrain du projet est en accès par une voie privée depuis la rue. Elle est en RDC + Combles avec une façade en enduit ocre et une toiture en tuiles rouges. Elle est plus récente que les maisons précédentes.

Ses façades principales sont Nord-Ouest – Sud-Est.

4 - RUE DES ÎLES



Les maisons à proximité immédiate du site sur la limite séparative Est ont leur accès par la Rue des Îles avec des jardins en fond de parcelles. L'ensemble des terrains ont un mur en meulière qui long le site du projet.



2 BIS RUE DES ÎLES

Cette maison implantée en longueur à l'alignement de la rue est en R+1+Combles. Sa façade est en enduit blanc avec une toiture en tuiles rouges.

L'arrière du terrain est surélevé d'un niveau par rapport à la rue.



2 TER RUE DES ÎLES

Ce terrain comprend plusieurs constructions à l'alignement de la rue est en limite séparative Nord. Elles s'organisent autour d'une cour arborée. Elles sont en RDC+Combles et R+1+combles, leurs façades en enduit blanc et leurs toitures en ardoises. Le terrain est bordé par des murs en meulières le long de la limite séparative Sud et de la limite séparative Ouest (le long du terrain de notre projet).





8 BIS RUE DES ÎLES

Cette maison également implantée à l'alignement est en RDC+Combles. Sa façade est en enduit blanc et sa toiture en ardoises. Derrière la maison se trouve un jardin qui n'est pas limitrophe avec le projet. Derrière se trouve le 8ter Rue des Îles.



8 TER RUE DES ÎLES

Le 8 ter Rue des Îles est implantée en longueur contre le terrain du projet. Il est en R+1+Combles et possède ses vues principales et son jardin côté Rue des Îles.



2 AVENUE DE CHAMBORD

Cette maison est implantée sur un terrain faisant l'angle entre la Rue des Îles et l'Avenue de Chambord.

C'est une maison en RDC + combles surélevée avec une façade en crépis gris, une toiture à 4 pans en ardoises avec des lucarnes.

Aux angles de la maison et autour des fenêtres se trouvent des modénatures en briques.

Les vues principales sont répartis sur les 3 côtés (Sud-Est, Sud-ouest, Nord-Ouest).

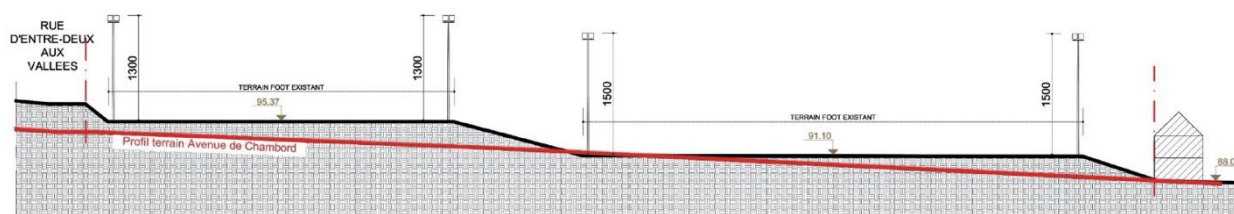
Le terrain est entouré par un mur en meulière d'intérêt le long des deux rues (avec un couronnement en tuiles) et le long du site avec un couronnement cimenté.



2^E PRESENTATION DU PROJET

Occupation actuelle du terrain :

Le terrain est occupé à ce jour par des terrains de sports. Seule une construction est présente en partie centrale du terrain. Il s'agit d'un volume dédié aux vestiaires pour les utilisateurs des terrains de sport.



Le profil du terrain sera respecté pour sa plus grande emprise, néanmoins certaines adaptations mineures sont proposées pour harmoniser les jonctions entre domaine public et domaine privé côté rue d'Entre-deux aux Vallées



› Zone A

Angle rue d'Entre-Deux aux vallées et avenue de Chambord :

Afin de permettre l'accès aux véhicules de secours au plus près de la résidence senior, une voie privée avec un demi-tour pompier sera organisée au droit de l'avenue de Chambord. Un mur de soutènement sera construit afin de renforcer la voie avant, pendant et après le chantier.

› Zone B,

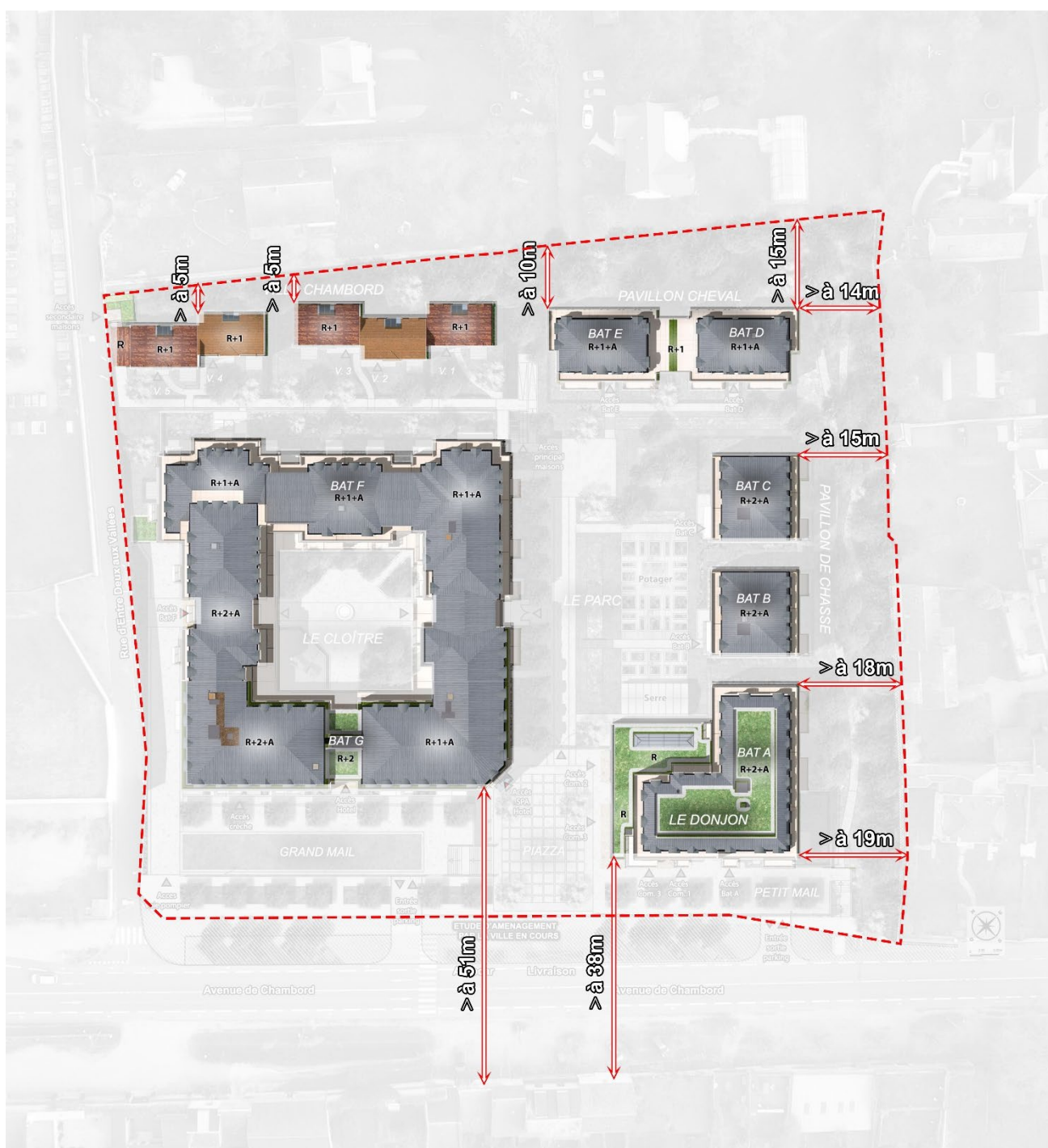
Angle Nord Jonction Villas

La partie Nord du terrain sera en partie remblayée afin de créer un terre-plein permettant d'accéder de plain-pied depuis la rue d'Entre-Deux aux Vallées à la zone Villas. Un cheminement permettra d'accéder à chaque plateau des maisons. A noter que cet accès à la zone Villas est un accès secondaire car l'accès principale des villas se fera à travers le parc grâce à un cheminement dédié.

Implantation, organisation, composition et volume des constructions actuelles du terrain :**IMPLANTATION :**

Le Clos César est composé d'entités distinctes à savoir

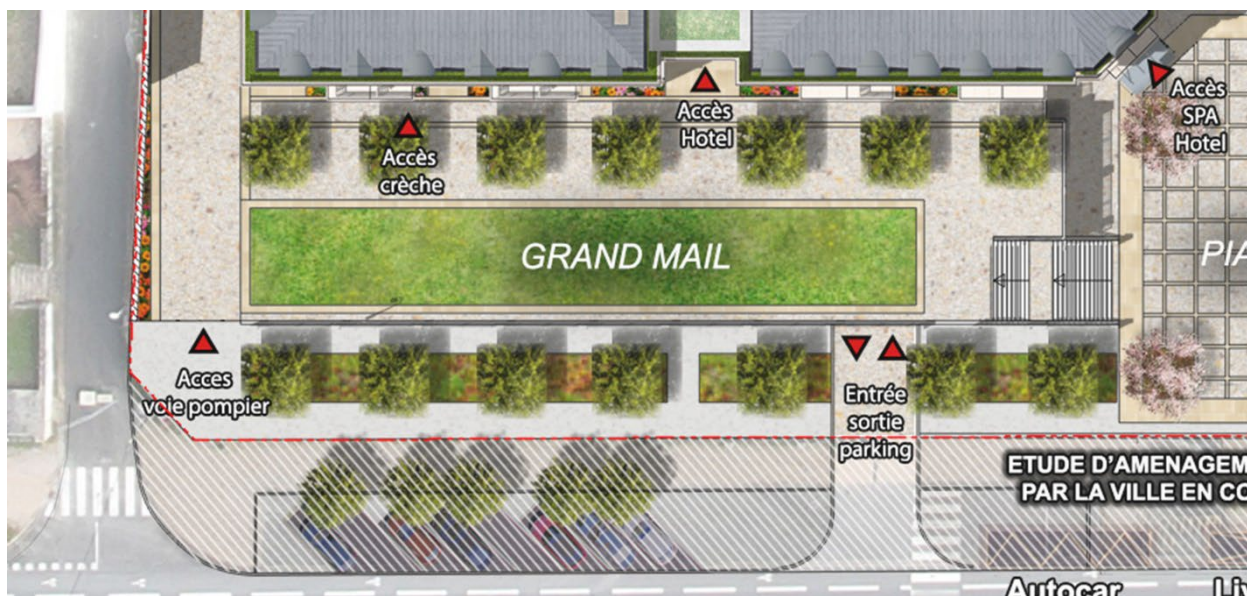
- › Le Grand Mail
- › Le Petit Mail
- › Le Cloître
- › Le Donjon
- › Les pavillons de chasses
- › Les pavillons « Cheval »
- › Les villas Chambord



Distances moyenne au limites séparatives

LE GRAND MAIL

Implanté dans le prolongement du Mail existant du cimetière voisin, ce mail est composé d'une double rangée d'arbres (*voir notice paysagère*). Son implantation crée un nouvel alignement à 4m50 mètres de l'avenue de Chambord et ce sont 7 mètres qui, seront rétrocédés à la ville. Il se prolonge le long du cloître (hôtel) jusqu'à la placette centrale. Du fait qu'il suit le profil du terrain existant, un large escalier permet de rejoindre la placette centrale.



LE PETIT MAIL

Cette partie sur une seule rangée repart de la placette et se termine à la jonction avec le trottoir existant par un emmarchement perpendiculaire à l'avenue de Chambord.



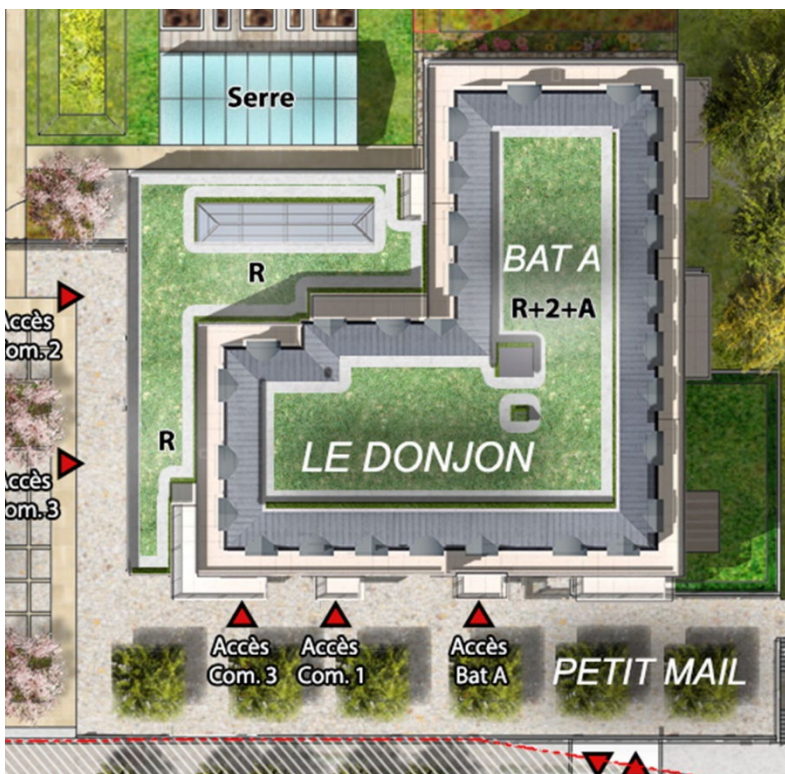


LE CLOÎTRE

Ce premier ensemble se situe à l'angle Ouest du terrain coté avenue de Chambord et marque l'angle avec la rue d'Entre-deux-aux Vallées.

La partie Cloître comprend trois entités. Une partie hôtel, une partie résidence senior et une partie crèche, imbriquée à rez-de-chaussée.

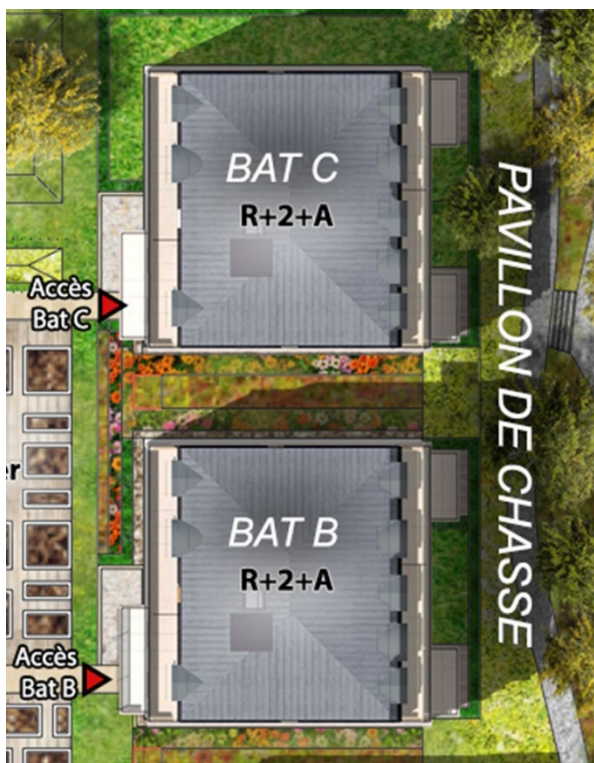
Coté Nord-Ouest le bâtiment est implanté en retrait par rapport à la rue d'Entre-Deux aux Vallées de 5,60m à minima. Nous profitons de ce recul volontaire pour implanter une voie pompier qui se développera le long de la rue pour rejoindre l'entrée de la résidence senior.



LE DONJON

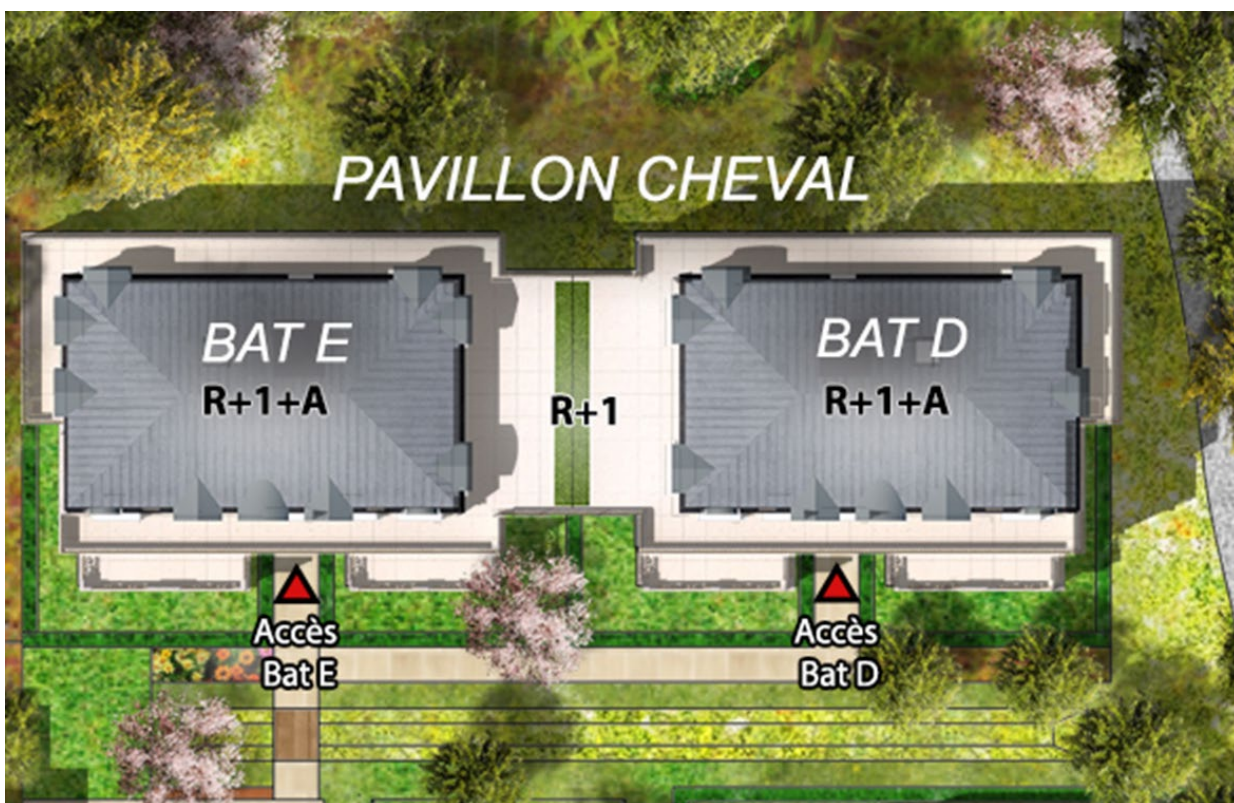
Le second ensemble se situe à l'angle Sud du foncier. Il est composé de logements avec des activités/commerces en rez-de-chaussée coté placette. Cet ensemble est implanté à minima coté Sud-Est à 18 mètres de la limite séparative. Ici aussi c'est un recul volontaire qui est proposé, au-delà des prescriptions du PLU afin de libérer un espace tampon entre le Clos César et les maisons existantes qui se trouvent de l'autre côté de la limite séparative actuelle.

Coté avenue de Chambord, le bâtiment est implanté à l'aplomb du futur nouvel alignement en retrait de 10 mètres par rapport à la limite séparative qui se développera le long de la rue pour rejoindre l'entrée de la résidence senior.



LES PAVILLONS DE CHASSE

Dans le prolongement du « Donjon » deux volumes prennent leur place à une distance réglementaire de 5 mètres entre chacun d'eux. Ces deux volumes sont implantés à 15.60 mètres au point le plus proche de la limite séparative, créant ainsi un espace tampon végétal garant de la confidentialité des voisins de la résidence.



LES PAVILLONS « CHEVAL »

Coté Nord-Est un volume est implanté dans le prolongement des pavillons de Chasse à 13 mètres de distance. La distance à la limite séparative est de 14m60 à minima coté Sud-est et 10m60 mètres coté Nord-Est (15m30 au plus près) cette implantation en retrait permet de retourner un espace tampon végétal participant là aussi à renforcer la résidentialité des voisins par rapport au Clos César.

LES VILLAS CHAMBORD

Au Nord du terrain d'assiette se trouvent les Villas Chambord. Ce sont 5 maisons individuelles implantées en rideau le long de la limite séparative. Une distance de 5 mètres minimum permet de libérer coté Sud-Ouest des jardins privatifs qui feront face à la résidence senior (Cloître). Ces maisons sont implantées sur 3 plateaux distincts afin de respecter le profil du terrain existant notamment côté Nord entre la rue d'Entre-Deux aux Vallées et les terrains voisins.

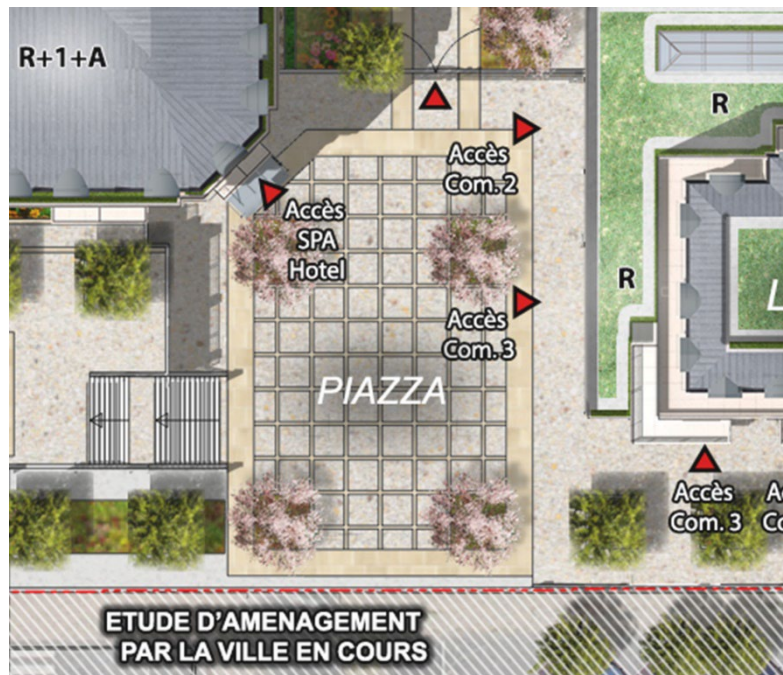


LE PARC

S'inspirant des jardins à la Française présents sur les châteaux de la Loire, le Parc reprend les codes d'alignement et d'organisation à la différence qu'il met en avant un jardin nourricier. Le long d'un axe principal se développent des îlots d'immeubles composés de potagers qui viennent accompagner les résidents vers leurs différents halls. A l'entrée, une serre de production marque l'entrée. Tout le long de l'allée principale, de part et d'autre, deux ensembles distincts accompagnent les visiteurs. Côté Sud, une noue évoque la présence de l'eau. Ainsi les résidents traversent un ponton en bois pour rejoindre leur différent hall.

A noter, dans l'organisation des cheminements la présence d'un demi-tour pompiers en bout d'allée qui permettra aux engins de secours de se rapprocher à moins de 50 mètres de chaque hall logements.

De part et d'autre du parc, des jardins privés feront la transition entre espaces communs et espaces privatifs.



LA PIAZZA

La placette centrale est le cœur du projet distribuant les accès à hôtel, aux commerces et au parc, tout en marquant une étape vers les bords de Loire.

L'aménagement du terrain naturel permet de proposer une assise idéale pour des activités au fil des saisons jusqu'à l'été où pourront avoir lieu cinémas de plein air, bals musette ou simple moment de détente.



ORGANISATION :

L'ensemble du Clos César est posé sur un socle de stationnement sur un niveau en infrastructure qui suit le profil du terrain avant travaux. Le plateau haut coté Nord-Ouest se développe en carré (autour du **Cloître**). Trois porches organisent les accès aux composantes du Cloître. Coté avenue de Chambord, on accède à l'**hôtel** au travers d'un porche libérant des perspectives sur le cœur du Cloître.

A l'angle Ouest, se trouve **la crèche**. On y accède depuis le **Grand Mail** interdit à la circulation sauf aux engins de secours, assurant ainsi la sécurité des enfants aux abords de celle-ci.

La partie hôtel s'étend le long de l'avenue de Chambord. **La résidence seniors** se développe sur les trois autres coté du Cloître avec un accès principale côté rue d'Entre deux aux vallées au travers d'un porche majestueux.

La partie **Villas**, bénéficie d'un accès principal depuis le parc et un secondaire depuis la rue d'Entre deux aux Vallées. Un accès piéton leur est réservé le long de la façade arrière de la résidence senior.

L'accès aux stationnements de cette partie de la résidence se fait par l'avenue de Chambord libérant ainsi de toute circulation le Clos César. Depuis le parking en infrastructure différentes sorties, et circulations verticales permettent d'alimenter les entités de la partie haute du Clos César.

Le plateau bas, **Donjon, Pavillons de chasses, pavillons Cheval et parc** sont tous accessible de plain-pied depuis la placette. Les commerces /activités s'ouvrent sur la placette et une grille majestueuse permet de privatiser **le Parc**.

A noter un second accès à la partie soin/spa/piscine de l'hôtel depuis la placette.

La partie logement du Donjon est accessible par le petit mail et se développe en L sur l'angle Sud.

Les pavillons Chasse et Cheval sont accessibles aux résidents par le parc mais comme pour le plateau haut, leurs voitures sont en infrastructure reliées par des circulations verticales aux étages supérieurs.

A noter que des locaux vélo répondant aux attentes du PLU sont proposé à proximité immédiate des deux accès voitures aux parkings. Ces locaux sont accessibles depuis le domaine public et bénéficient d'un accès direct par le parking à l'intérieur de la résidence.

Il n'a pas été prévu de locaux poubelles car des équipements de collecte d'ordure ménagère enterré sont installés à proximité immédiate de la résidence. Un nouvel équipement est prévu par la ville le long de la rue d'Entre Deux aux Vallées, le second existant, se trouvant en bas de l'avenue de Chambord.

STATIONNEMENT :

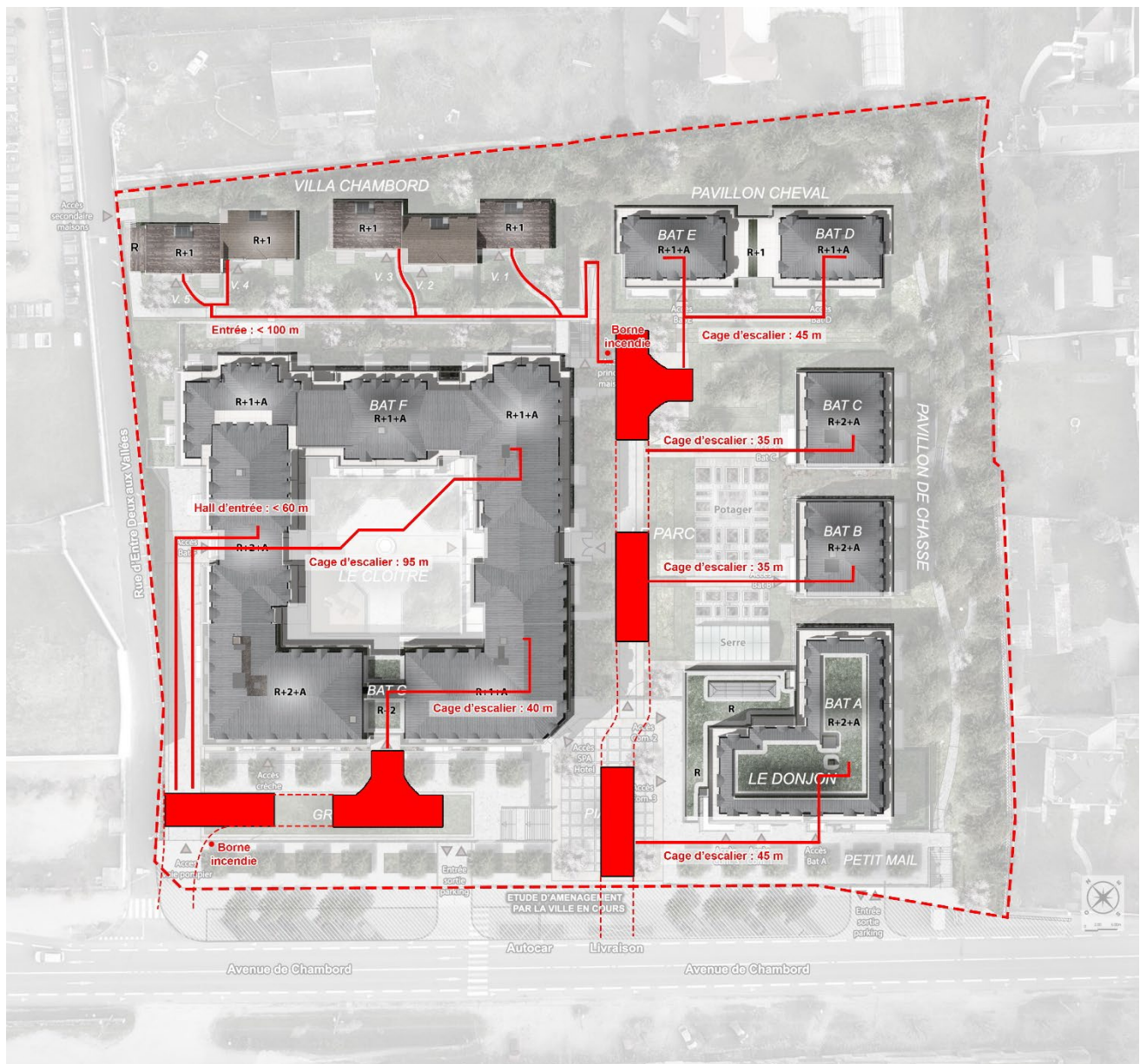
Pour mémoire, nous avons pris le parti de nous référer à l'article L151-31 afin de bénéficier d'un abattement de 15% sur le nombre de place : « *Loi mobilités de 2019 (art. L151-31) qui permet de réduire de 15% au moins l'obligation de réalisation d'aires de stationnement prévue dans le règlement du PLU en contre- partie de la mise à disposition de recharge adaptée ou de véhicules propres en auto-partage* ». Ainsi, les logements coté Petit Mail sont accessibles de plain- pied depuis l'avenue de Chambord. Le parking suivra la superstructure permettant à tous les logements d'être connectés par ses circulations verticales. Les logements bénéficient de **50 places** en infrastructure dont 8 places visiteurs sous la cage A.

Coté grand mail, l'hôtel ainsi que la Résidence Seniors seront eux aussi accessibles de plain-pied depuis l'avenue de Chambord. Les **67 places** (pour 70 chambres) seront privatisées sous l'hôtel. Les places de stationnements de la Résidence Senior se trouveront sous l'emprise de la résidence (**61 places**) et l'extension sous la Villa Chambord permettra de desservir directement les maisons par le sous-sol (**10 places**). A noter deux places et deux véhicules dédié en autopartage pour l'ensemble de la résidence. Ces propositions ont le mérite de bannir toutes circulations voiture de l'îlot au profit d'un espace piéton sécurisé. 100 % des places seront prééquipées électriques. (Article L113-12 du code de la construction de l'habitation).

Comme évoqué précédemment, la création de trois voies pompiers répondant aux besoins d'accessibilité aux engins de lutte contre l'incendie. Le premier se trouve le long de la rue d'Entre-Deux-Aux Vallées, le second sur le grand Mail pour desservir la partie hôtel, le troisième est inclus dans les aménagements du Parc pour desservir les pavillons et la zone villas. Un dernier espace réservé se situe sur la place permettant ainsi de desservir les commerces/activités et les logements du Donjon.

Sécurité incendie :

Concernant la lutte contre l'incendie et l'accessibilité des éléments complets de réponses sont apporté sur les notices de sécurité jointes à la présente demande de permis de construire.



Composition et volume des constructions :

Composition :

La composition du Clos César a fait l'objet de nombreux échanges avec la ville en ce qui concerne les destinations des surfaces proposés.

Ainsi le permis déposé comprend majoritairement des logements libres, des logements aidés à destination de l'armée, une résidence senior, un Hôtel, des maisons, des commerces/activités et une crèche.

Ci-après le détail de chaque ensemble qui compose le Clos César :

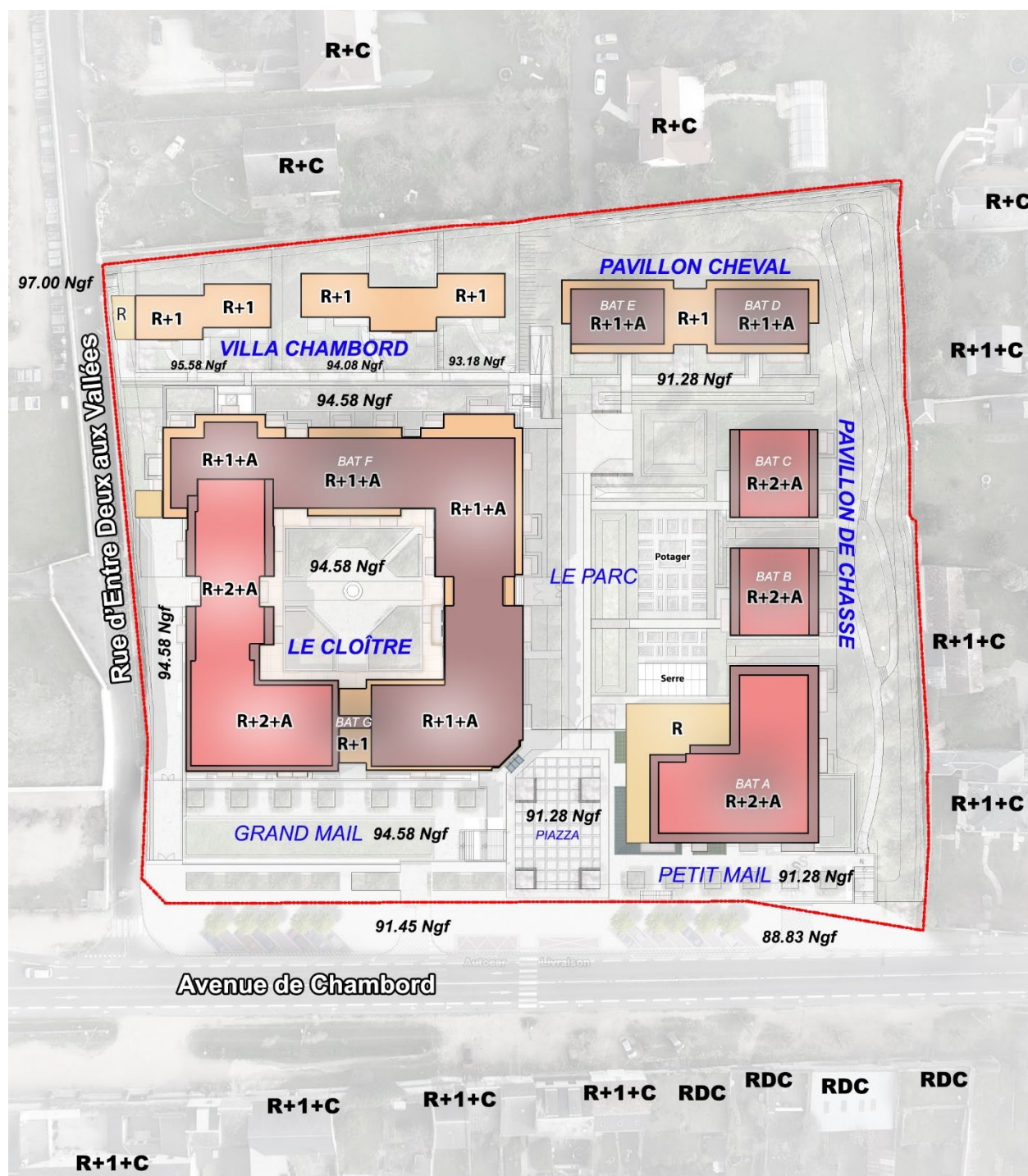
PARTIE LOGEMENTS COLLECTIFS - Parking R-1							
CAGE A - ACC							
	ST	2P	3P	4P	5P	6P	TOTAL
RDC bas		1	1	1			3
RDC haut - R+1		5	3	1			9
R+2		5	3	1			9
R+3	1	1	2	2			6
R+4							0
Total	1	12	9	5	0	0	27
CAGE B - ACC							
	ST	2P	3P	4P	5P	6P	TOTAL
RDC			2				2
RDC haut - R+1	1		2				3
R+2	1		2				3
R+3			2				2
R+4							0
Total	2	0	8	0	0	0	10
CAGE C - MIL							
	ST	2P	3P	4P	5P	6P	TOTAL
RDC		1		1			2
RDC haut - R+1	1		2				3
R+2	1		2				3
R+3			2				2
R+4							0
Total	2	1	6	1	0	0	10
CAGE D - MIL							
	ST	2P	3P	4P	5P	6P	TOTAL
RDC				2			2
RDC haut - R+1				1	1		2
R+2					1		1
R+3							0
R+4							0
Total	0	0	0	3	2	0	5
CAGE E - MIL							
	ST	2P	3P	4P	5P	6P	TOTAL
RDC				2			2
RDC haut - R+1				1	1		2
R+2					1		1
R+3							0
R+4							0
Total	0	0	0	3	2	0	5
Total logts collectifs	5	13	23	12	4	0	57
Demande en PK (abattement 15%)							48,45
Demande en vélos logts collectifs		18		78			96
PK Réel projet R-1							50
Vélos Réel projet logts collectifs							100
dont places pk visiteurs :							8

PARTIE RESIDENCE SENIORS ; HOTEL ; VILLAS - Parking RDC bas							
VILLAS	ST	2P	3P	4P	5P	6P	TOTAL
RDC haut - R+1				5			5
Total	0	0	0	5	0	0	5
Total logts individuels	0	0	0	5	0	0	5
Demande en PK (2/maison)							10
PK Réel projet							10
CAGE F - RES. SENIORS	ST	2P	3P	4P	5P	6P	TOTAL
RDC							0
RDC haut - R+1	1	9	6				16
R+2	2	21	3				26
R+3		19	2				21
R+4		5					5
Total résidence seniors	3	54	11	0	0	0	68
Demande en PK SENIORS (abattement 15%)							57,8
Demande en vélos	57			22			79
PK Réel projet							61
Vélos Réel projet							85
TOTAL LOGEMENTS	8	67	34	17	4	0	130
CAGE G - HOTEL							TOTAL
RDC							0
RDC haut - R+1	7						7
R+2	29						29
R+3	24						24
R+4	10						10
Total	70	0	0	0	0	0	70
Demande en PK HOTEL (abattement 15%)							59,5
PK Réel projet							67
PK Réel projet (seniors)							61
PK Réel projet (hotel)							67
PK Réel projet (véhicules partagés)							2
PK Réel projet (maisons)							10
Total PK RDC bas							140
RESUME CLOS CESAR							
Total logts collectifs	5	13	23	12	4	0	57
Demande en PK (abattement 15%)							48,45
PK Réel projet							50
Total MAISONS	0	0	0	5	0	0	5
Demande en PK (2/maison)							10
PK Réel projet							10
Total SENIORS	3	54	11	0	0	0	68
Demande en PK SENIORS (abattement 15%)							57,8
PK Réel projet (seniors)							61
Total HOTEL	70	0	0	0	0	0	70
Demande en PK HOTEL (abattement 15%)							59,5
PK Réel projet (hotel)							67
PK Véhicules partagés							2
Total PK demandés (hors véhicules partagés et visiteurs)							175,75
Total PK PROJET R-1 et RdC bas							190
Dont places visiteurs :							8
Dont places Véhicules électriques partagés :							2
Total vélos demandés :							175
Total vélos projet :							185
total logements projet							130 logements
total chambres hotel projet							70 chambres
Total habitation / chambre							200

Volume :

Chaque hauteur proposée sur le projet est la résultante d'une analyse très poussée sur le rapport aux volumes existants en limite de propriété et surtout par rapport à l'impact visuel du projet dans le paysage. Cet impact est d'autant plus important que la ville de Beaugency est inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco et à ce titre tout projet est soumis à l'approbation des services concernés sous la tutelle des Architectes des Bâtiments de France.

C'est d'ailleurs à la suite nombreuses réunions que le dossier dans son état actuel a été validé pour un dépôt de permis de construire.



Pour mémoire, l'ensemble des constructions proposées auraient pu être conçues en R+4 mais en accord avec la Maitrise d'ouvrage et suivant les demandes de la ville et de l'Architecte des Bâtiments de France, le projet a été sculpté allant de R+Combles à R+2+Combles en sacrifiant des m² de surfaces commercialisables au profit d'une harmonie des hauteurs articulées autour d'un vaste espace vert.

Le PLU autorisait de monter à 15 mètres pour l'ensemble des volumes dédiés à du logement collectif proposés sur la parcelle et 12 mètres pour les autres destinations telles que l'hôtellerie.

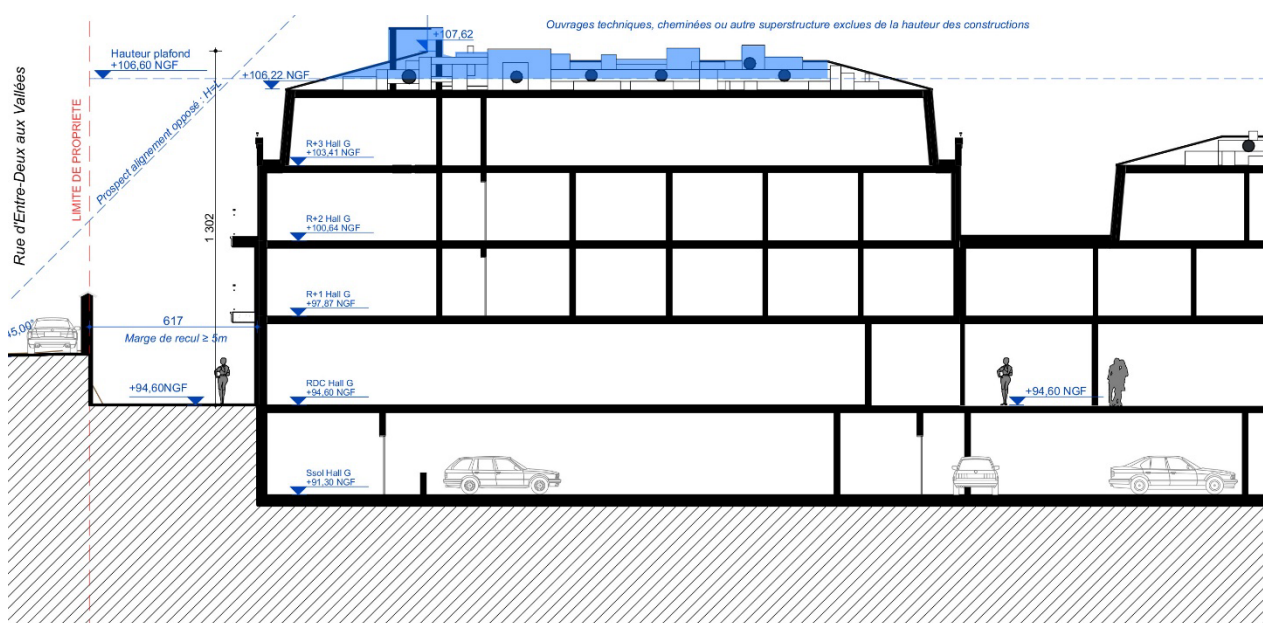
Nous respectons cette règle et surtout nous sommes bien en dessous de ces capacités puisque nous avons pris le parti de diminuer les volumétries, à la demande de la ville, en fonction des volumes existants au-delà des limites séparatives.

Les volumétries hautes se concentre sur l'avenue de Chambord notamment côté sud de la placette avec un R+2+Combles pour perdre un niveau en limite Sud.

Côté avenue de Chambord et pour répondre aux attentes de l'ABF la partie hôtel se concentre en R+2+Attique.

La partie résidence seniors reste en R+1+Attique avec une hauteur plafond à 15 mètres. Les autres volumes, villas, pavillons etc.. sont en dessous des hauteurs maximales autorisées.

A noter que conformément au PLU, une hauteur supplémentaire ponctuelle de 1,50 mètres est proposée afin de dissimuler les édicules techniques en toiture par des terrassons en zinc.



Note environnementale

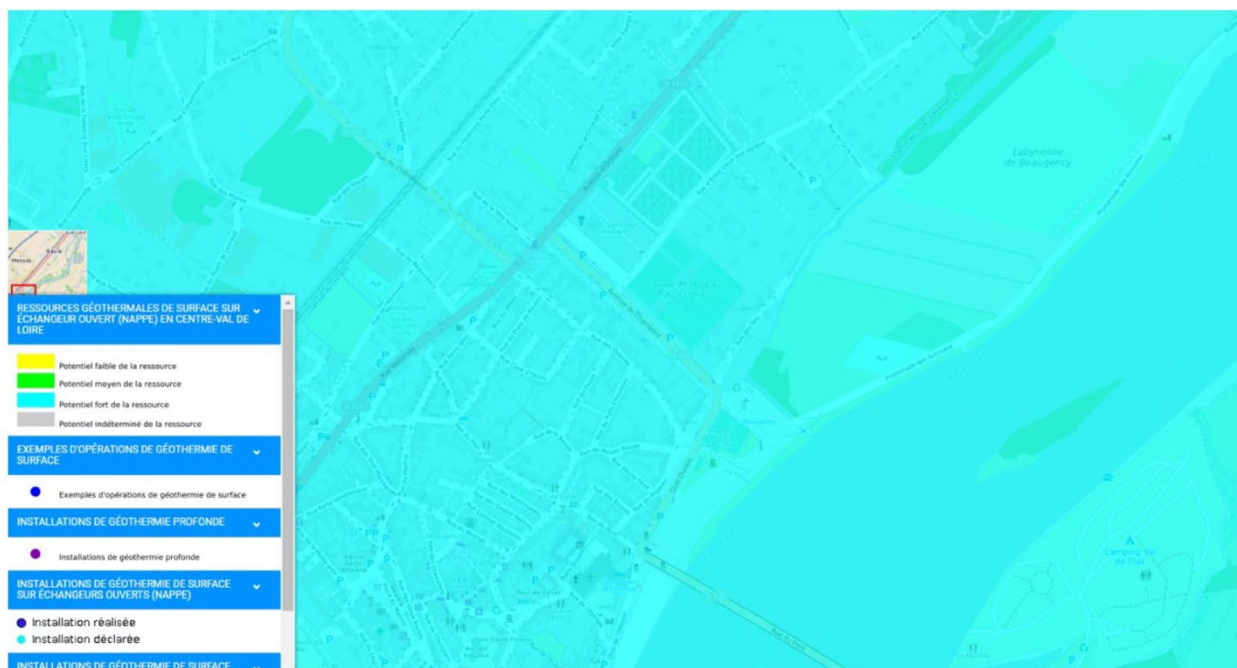
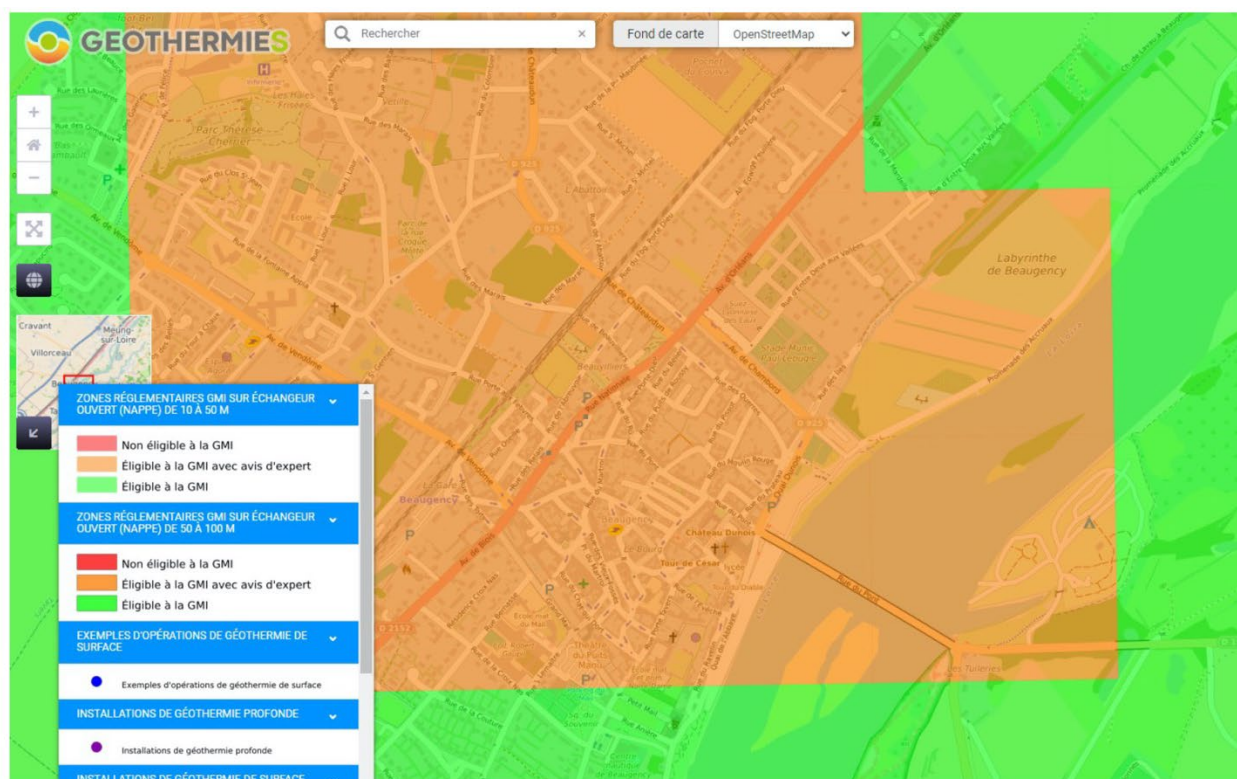
Dans le cadre du projet, à la demande de la ville, un soin particulier a été apporté aux aspects environnementaux du projet. Sur les aspects visibles sur le faune et la flore, on peut noter la plantation de plus de 120 Arbres et près de 7.000 m² d'espace verts de végétaux varié en remplacement d'un gazon de football, d'un sol minéral et terrains synthétiques de sport. Cet apport de végétation va renforcer un couloir écologique depuis les bords de Loire vers le haut du plateau venant compléter des cœurs d'îlots déjà très vert.

Dans cette même logique, nous nous sommes aussi intéressés aux aspects moins visibles de cette démarche à savoir aux énergies renouvelables. Après études, les deux pistes retenues étaient le solaire et la géothermie.

Sur le solaire, nous nous sommes confrontés à la difficulté d'insérer des panneaux photovoltaïques ou solaires dans une composition architecturale relevant d'un paysage classé au Patrimoine mondial de l'Unesco. De ce fait nous avons poussé la piste de la géothermie moins visible mais tout aussi performante.

Après une première analyse, il n'y a pas de frein réglementaire pour faire de la géothermie de surface pour ce projet aux enjeux environnementaux fort.

La ressource géothermale sur nappe est très favorable (cf. document ci-dessous) dans l'aquifère des calcaires de Beauce situé à environ 27 mètres de profondeur. Les débits sont estimés entre 33-75 m³/h ce qui représente une puissance max de 375 kW potentielle pour un doublet géothermique. Une fois le terrain libéré de son occupation, avant travaux, il sera effectué un forage d'essai en phase de faisabilité géothermique pour valider le débit réel atteignable. Au final, une boucle d'eau tempérée est une solution faisable techniquement. L'installation sera dimensionnée pour rester dans la réglementation de la GMI (500kW et 80m³/h max).



Ressource Géothermique sur la commune de : BEAUGENCY (45028)

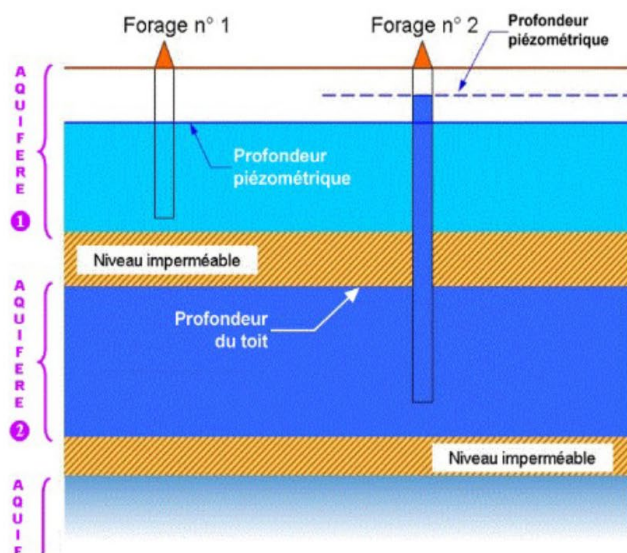
Positionnement du point sélectionné

X (RGF 93) : 597738 m
Y (RGF 93) : 6743238 m
Altitude : 96 m
Numéro de la maille : 141279500

Potentiel géothermique du meilleur aquifère

Potentiel maximum de cet aquifère : Forte

Coupe schématique



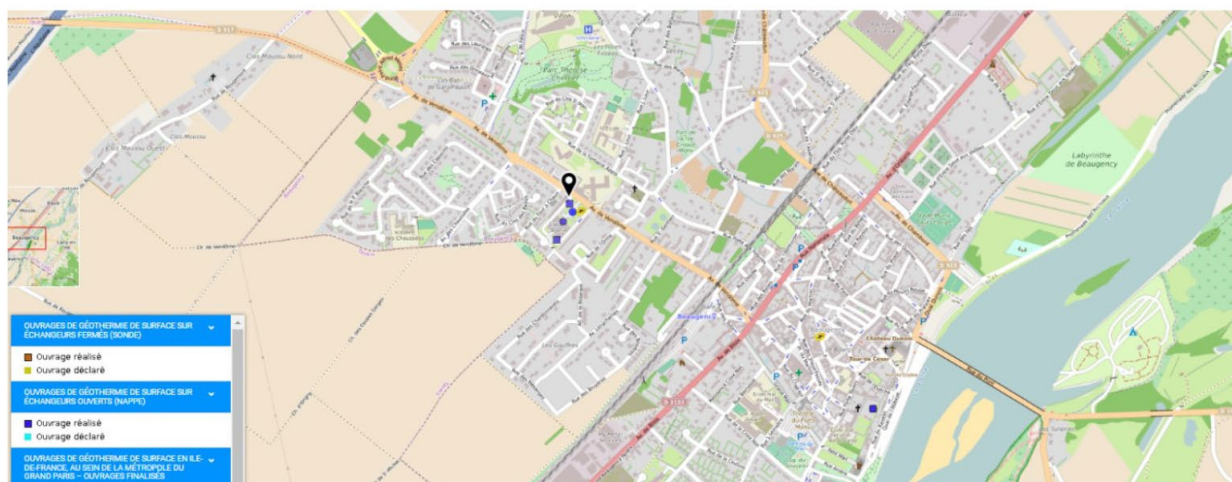
La température des aquifères peu profonds en Centre-Val de Loire est comprise entre 10 et 15 °C

Ressource géothermique par nappe

	Aquifère	Profondeur toit (m)	Épaisseur de la formation	Profondeur piézométrique (m)	Débit (m³/h)	Potentiel
Aquifère 1	Calcaires de Beauce	0	27 m	33	33 - 73	Forte
Aquifère 2	Craie sénonturonienne	55	159 m	6	6 - 15	Faible

A noter l'absence de forage à proximité du site (point à confirmer), les forages avant 2015 n'étant pas systématiquement déclarés. Il n'y aurait donc pas d'interférences thermiques avec des installations à proximité du projet.

A noter qu'un ouvrage situé le long de l'avenue Vendôme a été réalisé en 2016 et montre un débit maximum mesuré de 35m³/h avec un rabattement de 14 m (niveau dynamique à -24m/sol) à 30m de profondeur.



Pour mémoire, l'ensemble des études pour finaliser ces options seront menées en temps masqué pendant l'instruction de la présente demande de permis de construire.

Traitement des constructions :

Clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain

Clôtures :

Voir notice paysagère

Végétation :

Voir notice paysagère

Aménagements situés en limite de terrain :

Côté avenue de Chambord, un terrassement horizontal est renforcé afin de créer le Grand Mail et le petit Mail créant ainsi un belvédère sur la Loire



Côté Nord, sur la rue d'Entre-deux aux Vallées, un nivellement par palier est proposé pour permettre un accès secondaire à la zone Villa depuis la rue.



Matériaux et couleurs des constructions

En terme d'Architectures, nous avons voulu revisiter le vocabulaire local fait de bâtiments pour la plupart historique en enduit, Pierre, ardoise etc. Cette cohérence de matériaux permet une unité visuelle depuis l'horizon et c'est en s'approchant de chaque bâtiment que l'on perçoit leur richesse des détails qui leur donne une identité propre.

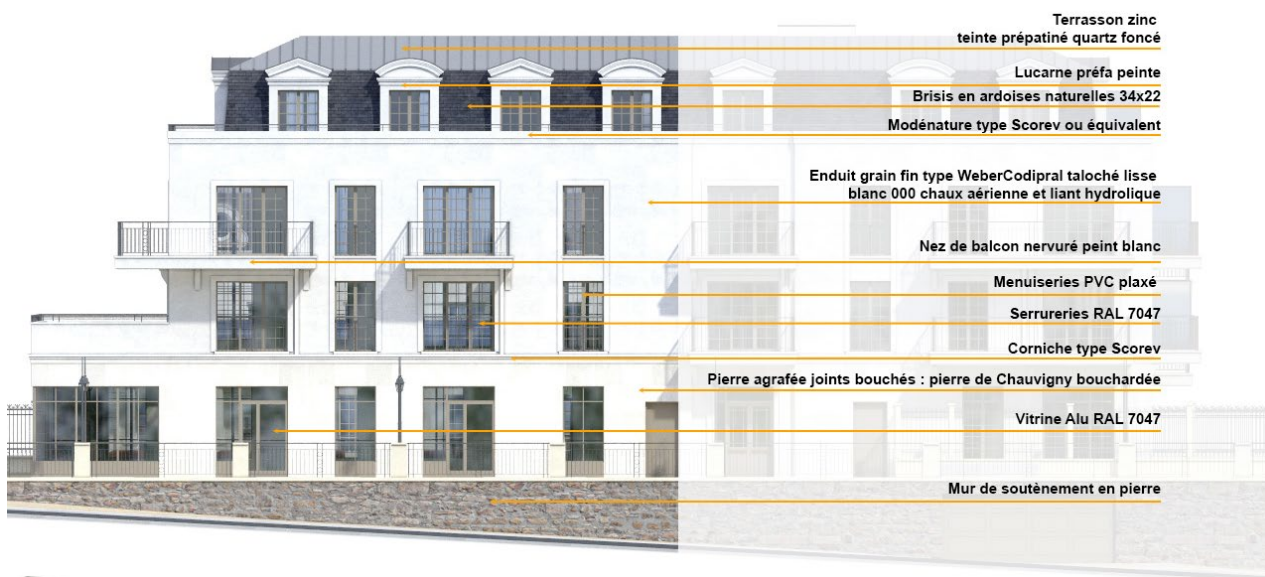


Il en est de même pour les revêtements de sol dont la blancheur illumine les façades. Ce sont ces codes et ces intentions que nous avons voulu transcrire dans l'architecture du Clos César.

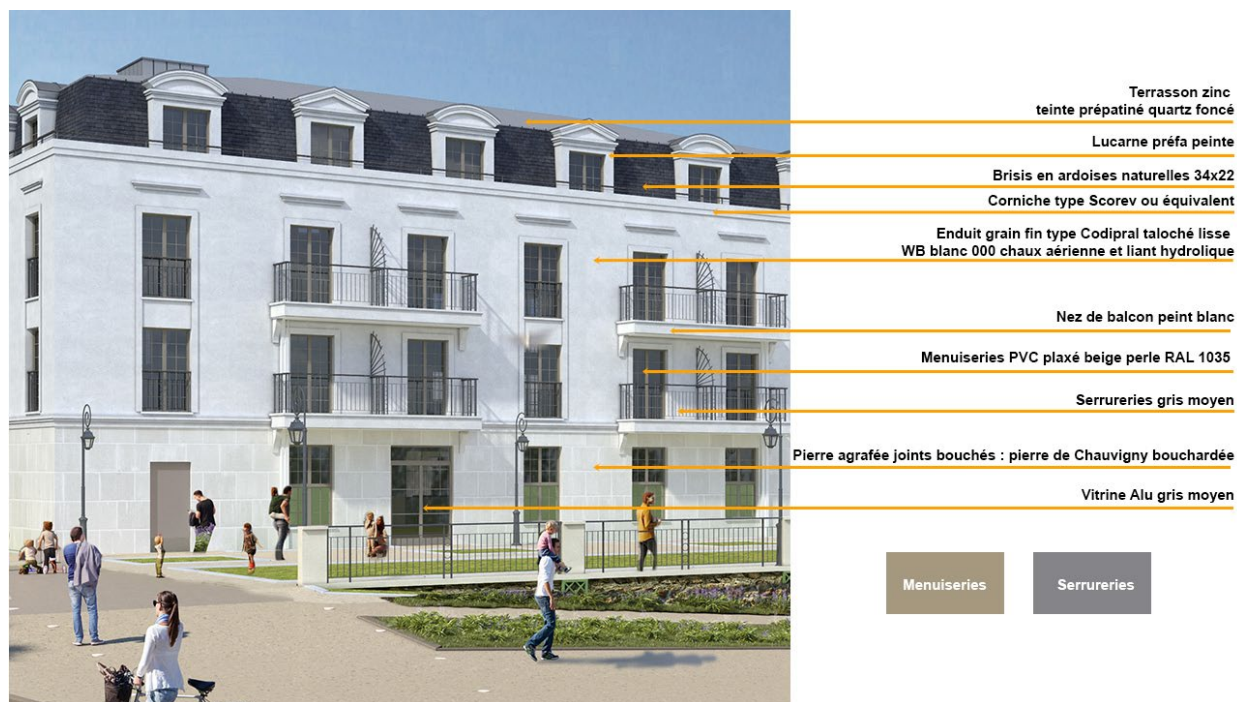


Le plus représentatif de ce postulat est, sans doute, le Grand Hôtel de l'Abbaye qui, malgré son écriture que l'on pourrait qualifier de répétitive, dégage une harmonie certaine dont la blancheur se confond avec le paysage lointain.

Ainsi chaque composante du Clos César est conçue suivant la même écriture architecturale mais avec chacune une identité propre.

Le Cloître & le Donjon :*Extrait de la façade Donjon*

Les commerces sont livrés brut avec carreaux de plâtre néanmoins les futurs utilisateurs devront respecter la charte du PC pour leurs vitrines qui seront à leur charge.

Façades Avenue de Chambord :

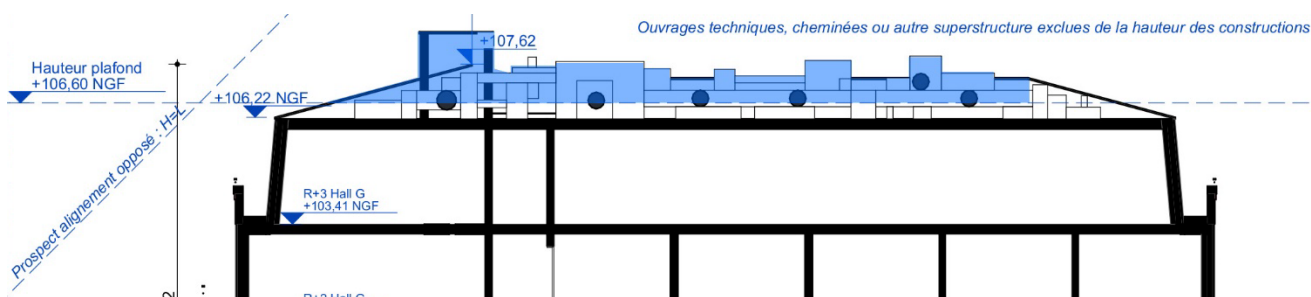


Ces deux ensembles sont traités suivant les même trois ordres :

- › Un sous-bassement sur un niveau habillé de pierre agrafées joints bouchés
- › Un étage courant sur 2 ou 3 niveaux en enduit blanc agrémenté de corniches et encadrements de fenêtres, complétés par des balcons dont l'ombre portée sur la blancheur des façades animera ces dernières au fil de la journée.
- › Un dernier niveau en attique composé d'ardoise, agrémenté de lucarnes et couronné par un terrasson technique en panneau acier à joints debout type Zinc pré patiné gris quartz. A noter que ces terrassons viennent en dépassement de la hauteur plafond comme autorisé au PLU :

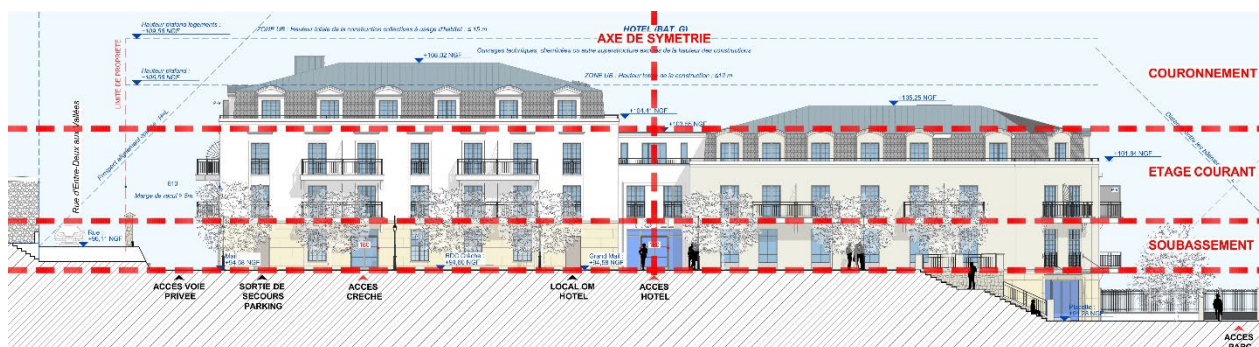
« UB 10.1 : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain), jusqu'au sommet du bâtiment ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. ».

Cette disposition nous a permis de dissimuler l'ensemble des édicules techniques tels que, pompes à chaleurs, VMC, gaines, renvois de poulie d'ascenseur etc..



Afin de répondre aux attentes de l'Architecte des Bâtiments de France, les façades Cloître et Donjon ont été séquencées non seulement à la verticale mais aussi horizontalement. Ainsi coté Cloître (façade Hôtel), ce dernier se développe sur plus de 57 mètres. Un axe de symétrie marqué par un partie en retrait, la découpe en deux entités ramenant sa hauteur et son linéaire à une échelle plus piétonne.

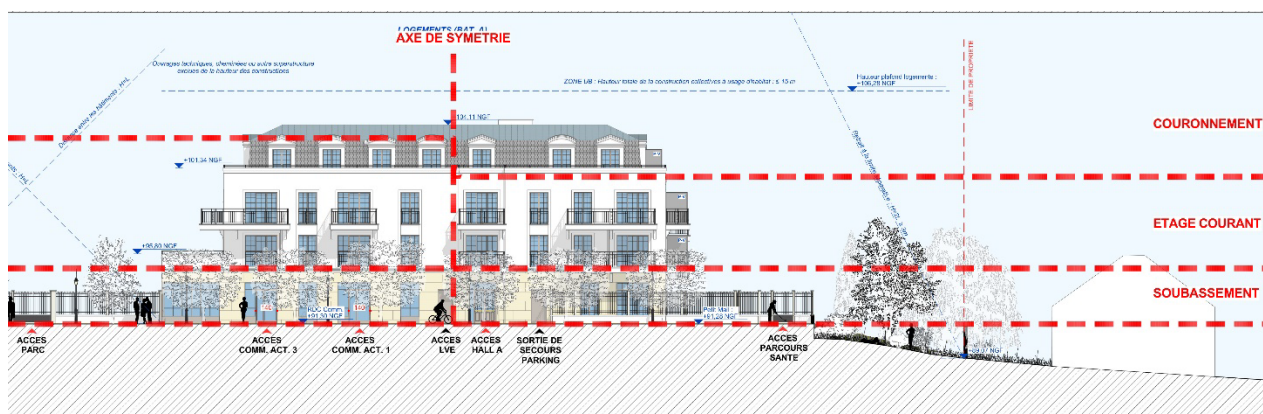
Le Cloître :



La hauteur plafond (hors édicule technique habillé d'un terrasson) pour les bâtiments autre que le logement étant ramenée à 12 mètres (cf. Hôtel) nous avons pris le parti de développer la partie hôtel sur tout le linéaire de l'Avenue de Chambord répondant ainsi à l'harmonie des hauteurs qui se dégage depuis, le haut de l'Avenue en suivant le mur du cimetière et en rives opposées les bâtiments insérés dans l'ancien rempart de faible hauteur.

A noter l'articulation entre la façade Avenue de Chambord et la placette qui grâce à la création d'un pan coupé vient s'ouvrir sur la placette et l'entrée du Parc. Ce mouvement de façade permet là aussi la mise en valeur des perspectives sur la Loire depuis les chambres de l'hôtel en étage et la mise en valeur de l'accès Spa de l'hôtel. Grâce à cette seconde entrée autonome, le Spa s'ouvre aux habitants de Beaugency et non pas uniquement aux clients de l'hôtel.

Le Donjon :



La façade de la partie « Donjon » suit la même logique. Deux hauteurs distinctes composent cette façade d'un linéaire de plus de 28 mètres.



Terrasson zinc
teinte prépatiné quartz foncé

Lucarne préfa peinte

Brisis en ardoises naturelles 34x22

Menuiseries PVC plaxé beige perle RAL 1035

Nez de balcon peint blanc

Enduit grain fin type Codipral taloché lisse
WB blanc 000 chaux aérienne et liant hydrique

Serrureries gris moyen

Corniche type Scorev ou équivalent

Pierre agrafée joints bouchés : pierre de Chauvigny bouchardée

Menuiseries

Serrureries

Ainsi la partie donnant sur la placette est en R+3+Attique conformément au PLU, étant dédié à du logement, peut atteindre 15 mètres (hors édifices techniques).

La seconde séquence a été diminuée d'un niveau afin de répondre aux directives de la ville suite aux attentes des voisins situé au Sud Est du terrain d'assiette diminuant ainsi l'impact visuel des bâtiments proposés, depuis leur jardin.

A noter aussi la demande de l'Architecte des bâtiments de France de revoir les hauteurs du bâti en fonction des volumes voisins ; remarque qui a été prise en compte sur chacune des jonctions avec les terrains avoisinants.

Les Pavillons de Chasse :Terrasson zinc
teinte prépatiné quartz foncé

Lucarne préfa peinte

Brisis en ardoises naturelles 34x22

Menuiseries PVC plaxé gris clair RAL 7047

Serrureries gris moyen

Nez de balcon peint blanc

Enduit grain fin type Codipral taloché lisse
WB pierre claire 015 chaux aérienne et liant hydrolique

Corniche type Scorev ou équivalent

Pierre agrafée joints bouchés : pierre de Chauvigny bouchardée

Menuiseries

Serrureries

Ces deux Pavillons en R+2+Attiques participent de la même écriture architecturale à savoir :

- Soubassement en pierre agrafées sur un niveau
- Etage courant en enduit
- Dernier niveau en attique formant couronnement composé d'un comble en ardoise mais contrairement à l'écriture du Cloître et du Donjon décrit précédemment, ce dernier bénéficiera d'un terrassons technique en tuile en attique.

Les Pavillons « Cheval » :

En fond de parc, accompagnant et terminant la perspective vers le cœur de la résidence, deux Pavillons accolés en R+1+Attique viennent créer un fond de décor, support des superpositions de végétations la précédant.



Terrasson zinc
teinte prépatiné quartz foncé

Lucarne préfa peinte

Brisis en ardoises naturelles 34x22

Enduit grain fin type Codipral taloché lisse
WB blanc 000 chaux aérienne et liant hydrolique

Menuiseries PVC plaxé blanc RAL 9010

Serrureries gris moyen

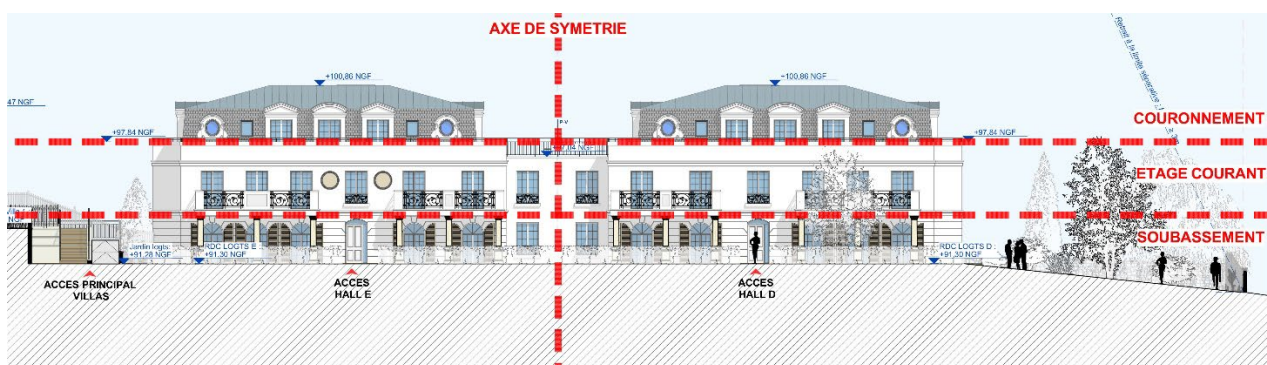
Corniche type Scorev ou équivalent

Pierre agrafée joints bouchés : pierre de Chauvigny bouchardée

Menuiseries

Serrureries

Ces deux volumes accolés permettent une jonction douce avec les volumétries voisines. Leur écriture, dans un souci d'harmonie, reprennent les codes et les matériaux du Clos César. Deux médaillons en pierre reprenant une tête de cheval donnent leur nom à ces deux halls. Hommage au corps de la cavalerie de l'armée puisque ces deux halls sont dédiés à des logements pour des officiers du corps de l'armée.



Les Villas Chambord :

Traité comme une résidence dans la résidence, ces 5 maisons individuelles ont été conçues suivant deux écritures architecturales distinctes.



Une première plus bourgeoise en pierre massive et toiture en ardoise surmonté d'un terrassons en tuile. Des lucarnes composent les ouvertures du premier niveau.



Tuiles terre cuite 27/m²
teinte rouge à brun nuancé

Corniche type Scorev ou équivalent

Enduit épais grain fin type Codipral taloché éponge
WB beige 009 chaux aérienne et liant hydrolique

Serrureries gris moyen

Bas relief type NOVIDIS

Menuiseries PVC plaxé marron RAL1000

Menuiseries

Serrureries

Les serrureries feront l'objet d'un soin particulier et leur fabrication seront confié à des artisans locaux. Des volets battants permettront l'occultation et une marquise permettra d'abriter l'accès à la maison. La pierre de couleur claire s'harmonisera avec les bâtiments principaux.

La seconde plus traditionnelle est en parement de brique avec chainage d'angle façon pierre. Des entablements séquent les façades de chaque maison. La façade avant et la façade arrière de ces maisons seront traitées suivant les mêmes codes et matériaux.

Les Façades intérieures



Façade intérieure Cloître

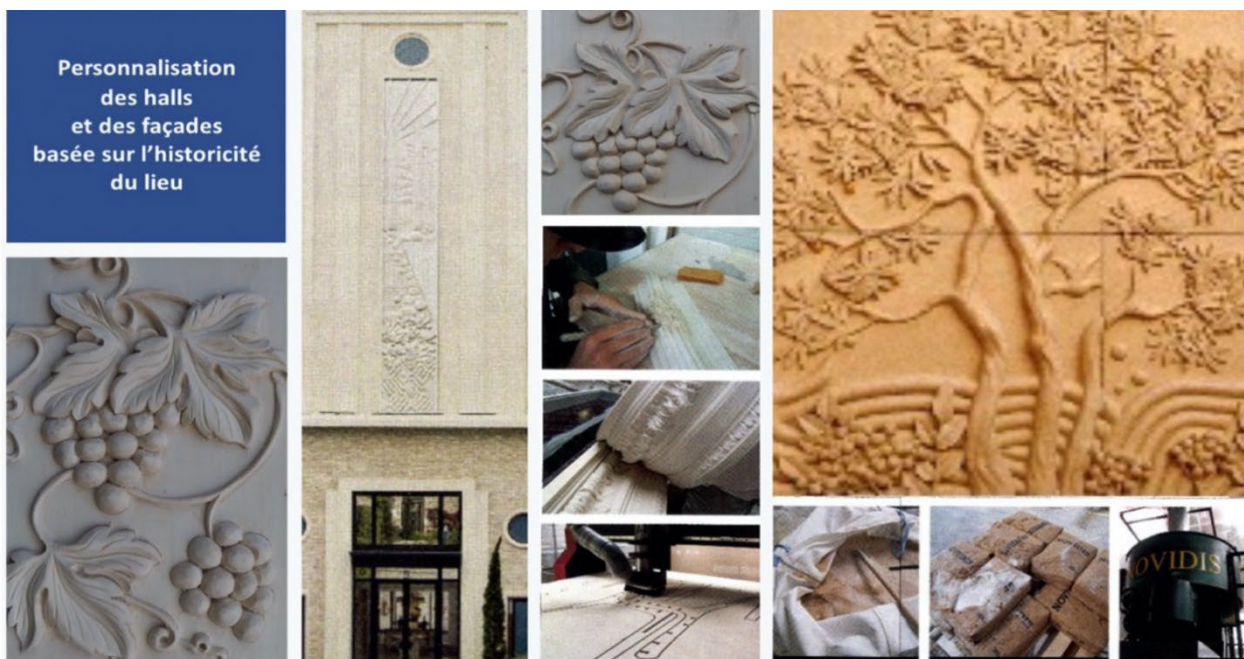


La particularité du Clos César est qu'il n'existe pas de façades arrière. Chaque façade est une façade principale soit parce qu'elle donne sur l'avenue de Chambord, (axe de circulation principale vers les châteaux de la Loire), soit parce qu'elles donnent chez les voisins, soit parce qu'elles donnent sur le parc qui, étant le cœur du projet, se devait d'être de même qualité que les façades sur rues.

Les mêmes matériaux seront utilisés ce qui permettra aussi une économie d'échelle au niveau de l'ensemble de la résidence puisque se sont à titre d'exemple 148 fenêtres et 26 encadrements identiques qui seront utilisés sur la résidence.

Les Villas Chambord : Les ornements de Façades :

Afin de renforcer l'identité propre de chaque composante du Clos César, des bas-reliefs en pierre reconstituée type Novidis viendront agrémenter les façades du projet. Les thèmes qui seront évoqué sur ces bas-relief raconteront le passé viticole du Clos César à l'époque du domaine du «CLOS JEANNETTE»



Suivant cette même logique locale lors de la mise en forme du dossier de consultation entreprise, il sera fait appel à des artisans locaux afin de nous accompagner dans la production de certains éléments constructifs et décoratifs tels que serrurerie, menuiserie, bas-relief, sculptures, revêtements de sol etc..

Traitement des espaces libres et plantations

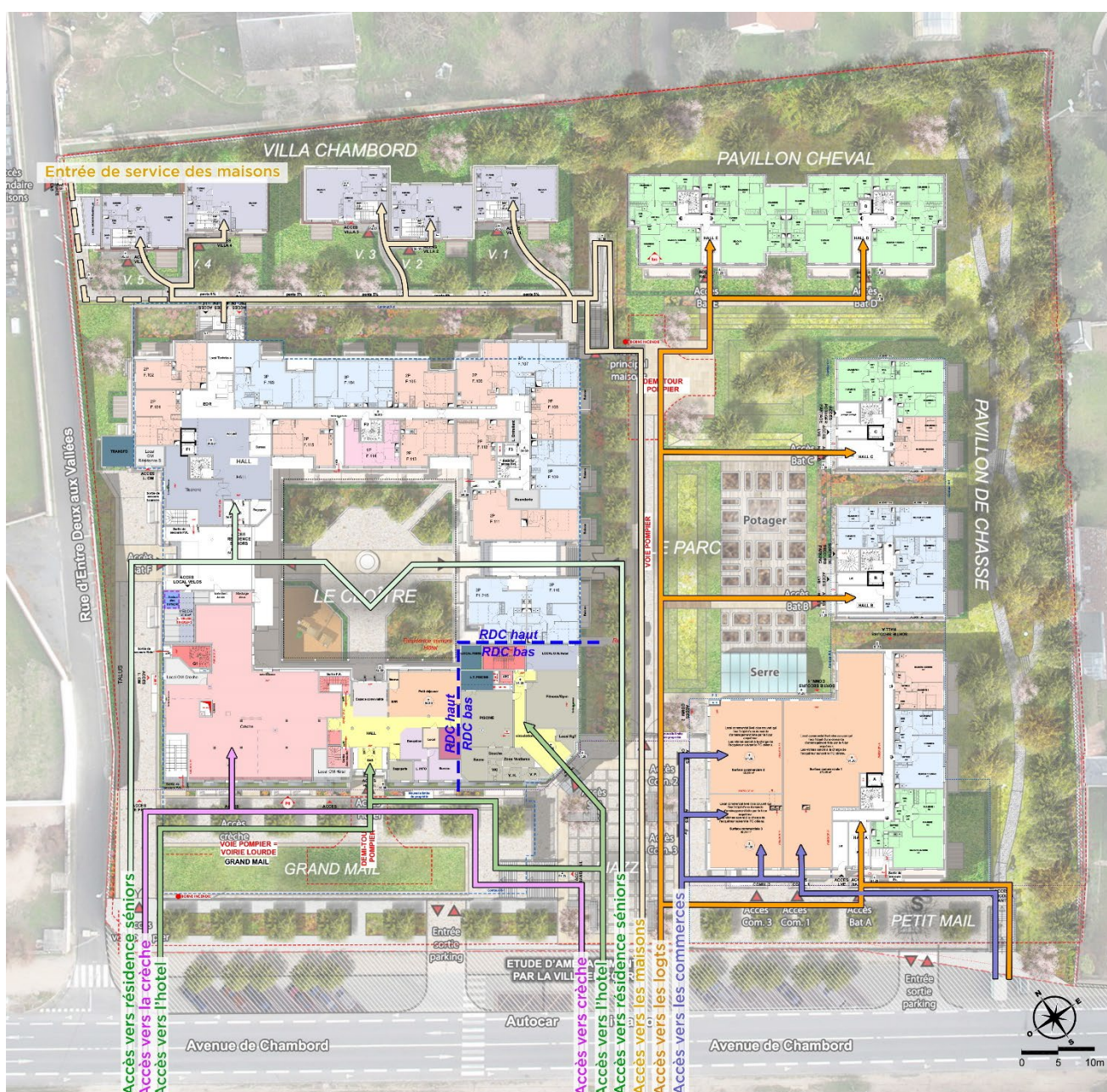
Voir notice paysagère

Organisation et aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement

Organisation des accès :

Chaque composante du Clos César bénéficie d'un accès propre et sécurisé. L'ensemble des résidents ont comme accès principale le Grand mail, le Petit Mail ou le Parc, seule la résidence senior et la Villa Chambord bénéficient d'un accès depuis la rue d'Entre Deux aux Vallées. Celui de la résidence senior longe la rue, à l'arrière du mur de pierre existant (écroulé) qui sera reconstruit à l'identique dans le cadre du projet.

Ci-après les différents cheminement et accès aux composantes du clos César :



**ACCES HALL A****ACCES HALL B****ACCES HALL C**

**ACCES HALL D****ACCES HALL E****COMMERCE
(livrés bruts
sans vitrines)**



**ACCES HOTEL
(RDC haut)**



**ACCES SPA
(RDC bas)**



**ACCES
RESIDENCE
SENIORS**



**ACCES
CRECHE**



**PASSAGE
SOUS PORCHE
DU CLOITRE**

Le stationnement :

Pour mémoire, nous avons pris le parti de nous référer à l'article L151-31 afin de bénéficier d'un abattement de 15% sur le nombre de place. « Loi mobilités de 2019 qui permet de réduire de 15% au moins l'obligation de réalisation d'aires de stationnement prévue dans le règlement du PLU en contre partie de la mise à disposition de recharge adaptée ou de véhicule propre en autopartage.»

Néanmoins, c'est surtout dans une démarche environnementale que plusieurs véhicules électriques (dont une partie sera à disposition de l'hôtel), seront proposés afin de répondre aux besoins de déplacement en circuit court en voiture (accès au centre-ville, route des châteaux etc.)

Couplés à des applications de smartphone, et d'autres supports, les résidents pourront se partager ces véhicules tout en permettant un support de communication visuelle.



Fourniture de trois véhicules électriques :

- › Une pour l'hôtel
- › Une pour la résidence senior
- › Une pour le logement

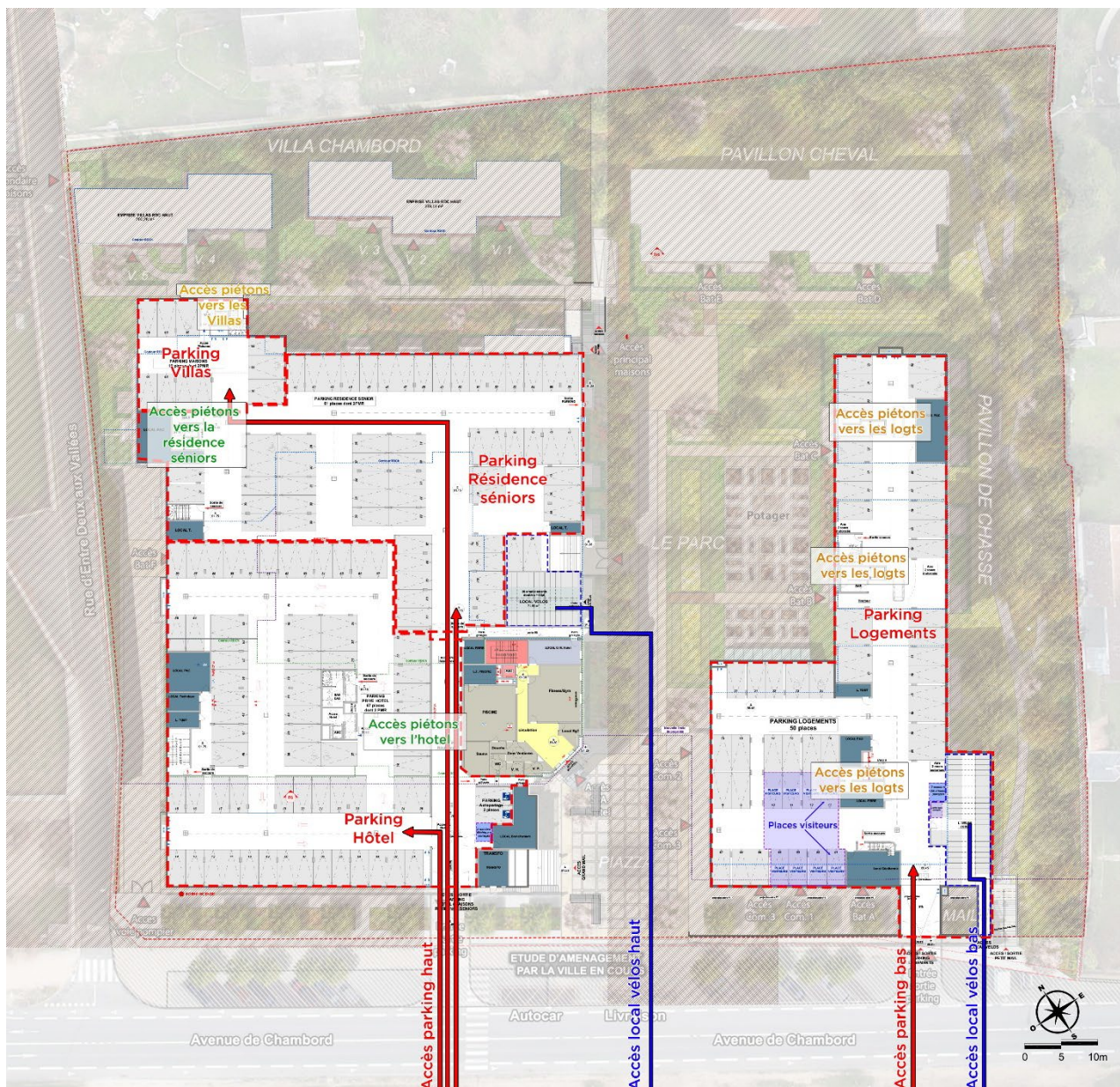


Fourniture de scooters électriques :

- › Deux pour l'hôtel
- › Deux pour le logement



Mise à disposition de dix vélos électriques par local vélo



Accès parking > Logements (R-1)



Accès parking > hôtel, résidence seniors et villas (RDC bas)

Ajoutons à cela que 8 places visiteurs sont prévues dans le parking logements (parking -1). Ces places numérotées ne seront pas affectées à des lots mais pris en charge par la copropriété. A l'entrée des parkings seront installés des interphones permettant de rentrer en contact avec les résidents afin de se voir diriger vers la place préalablement réservée par les résidents grâce à une application dédiée.

Phase chantier :

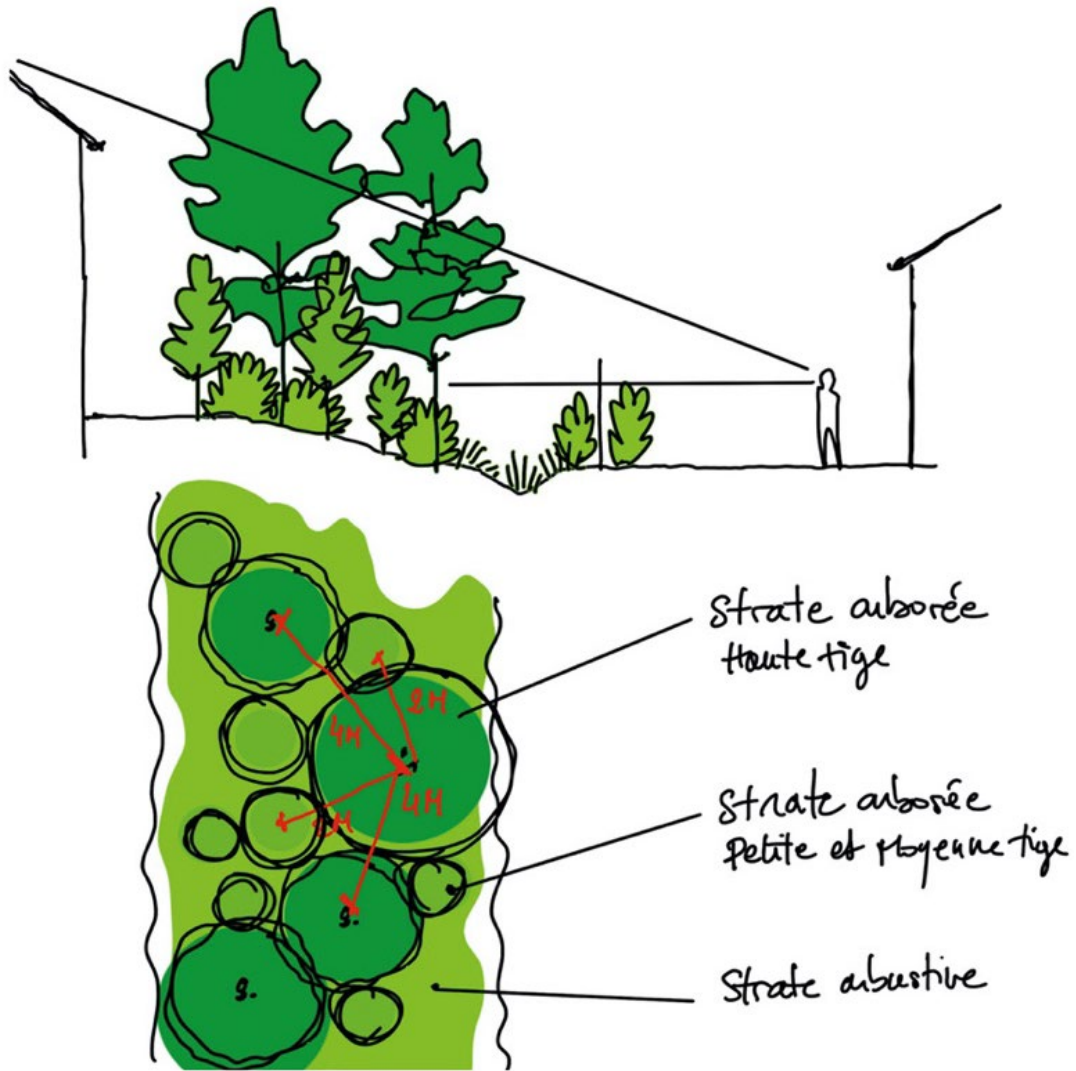
Dans le cadre des accès au projet, il nous est apparu important suite à différentes réunions avec les élus, de rassurer les Balgentiens et plus particulièrement les voisins sur la phase chantier et ses incidences sur le quartier. Dans ce sens plusieurs engagements sont confirmés et officialisés dans le cadre de cette demande de permis de construire à savoir :

- Mise en place d'un cordon végétal arboré au Sud-Est et Nord-Est du terrain d'assiette avant le démarrage des travaux (voir notice paysagère).
- Aucun accès au chantier en dehors de l'avenue de Chambord aussi bien carrossable que piétons
- Optimisation du nombre de grues

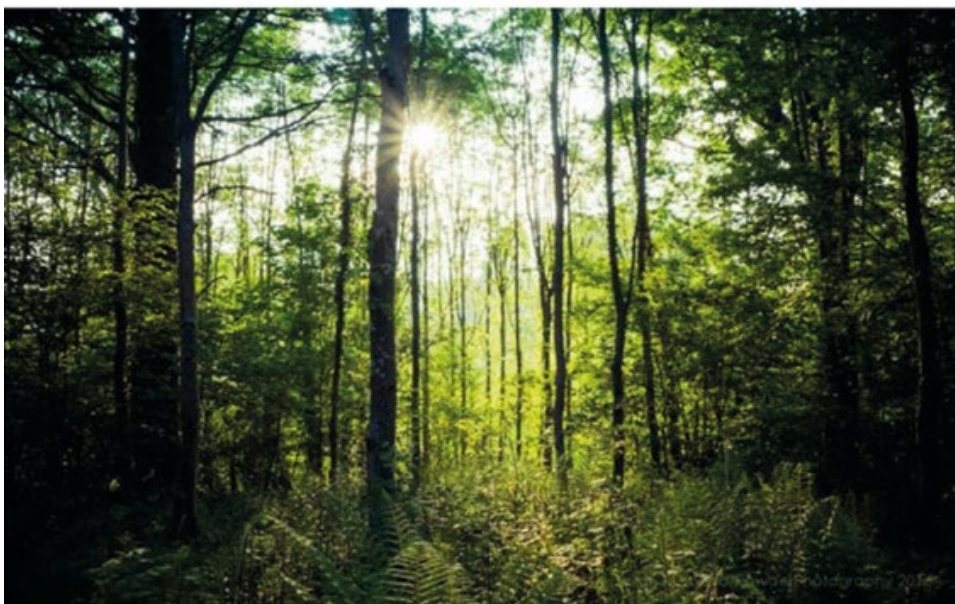


Mise en place d'un espace vert protégé





AMBIANCE PAYSAGERE
PRINCIPE CORDON BOISE



Ci-après un principe d'installation de chantier, non contractuel, qui sera finalisé par les entreprises titulaires des marchés de travaux avant tout démarrage travaux et qui sera soumis à la validation des services de la ville avant toute mise en œuvre.

