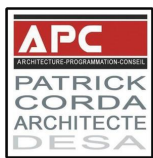


LE CLOS CESAR

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 PAYSAGERE

Phase : **PC**

MAI 2025

Ind :

PC4-2

Ech :

Beaugency jouit d'une implantation privilégiée en bord de Loire et se situe dans le périmètre du Val de Loire inscrit au Patrimoine mondial de l'Unesco comme « paysage culturel ».

Le projet paysager décrit ci-dessous s'inscrit dans la dynamique de territoire en s'appuyant sur le potentiel du site pour composer des espaces de caractère et de charme et offrir un cadre de vie harmonieux aux résidents. Les aménagements projetés s'appuient sur une trame végétale dense et diversifiée indispensable pour évoluer dans un environnement de qualité, soucieux de biodiversité. Ce paysage végétal compose un vocabulaire commun au quartier. Les masses plantées structurent l'espace au-delà des limites de propriétés et assurent une continuité entre les espaces privés et publics. Au sein de l'ilot, les tracés rectilignes du projet proposent un ordonnancement évoquant les domaines de la Renaissance d'autrefois. Cependant, cette rigueur des tracés est nuancée et adoucie par l'ambiance champêtre qui se dégage des masses plantées et des végétaux au port libre.



DESCRIPTION DU PROJET

Avenue de Chambord, le grand mail de tilleuls prolongé, structure végétale qui connecte le projet au quartier

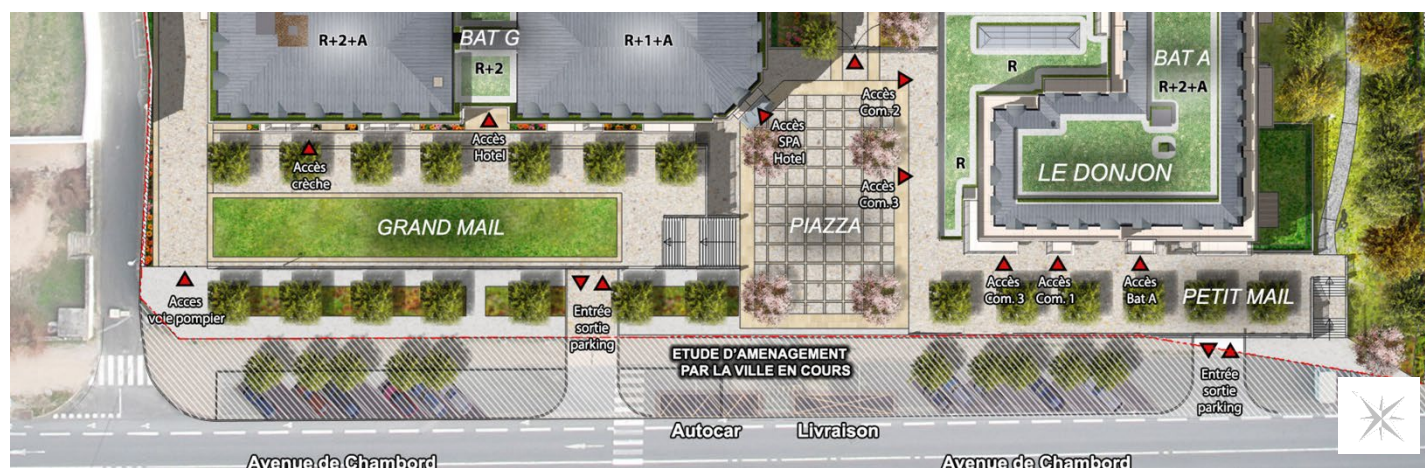
Un grand mail de tilleuls se déploie le long de l'avenue de Chambord, entre l'avenue d'Orléans et le périmètre de projet. En prolongeant cette structure végétale forte au sein du nouveau programme, nous confortons la volonté d'intégrer les futurs aménagements au sein du quartier.

Ainsi, le mail se prolonge en premier lieu le long des bâtiments A et D sous forme de deux rangs d'arbres. Un large tapis de gazon renforcé délimité par des cheminements piétons se déploie entre les arbres. Ce vaste tapis offre un espace ouvert, disponible pour toutes sortes d'appropriations des résidents : pique-nique, jeux de plein air, détente... Autour, le sol se veut naturel et lumineux : béton clair, sable stabilisé.



Mail tilleul existant

Dans l'axe du tapis vert est mis en scène un large escalier qui descend vers une vaste place minérale animée par la terrasse d'un café et l'accès à une supérette de quartier. Quatre grands arbres ponctuent les angles de la place en-dessous desquels sont installés des assises. L'accès à la crèche située dans le bâtiment E se fait également par cette place.



Le Grand mail, la grande place, le petit mail.

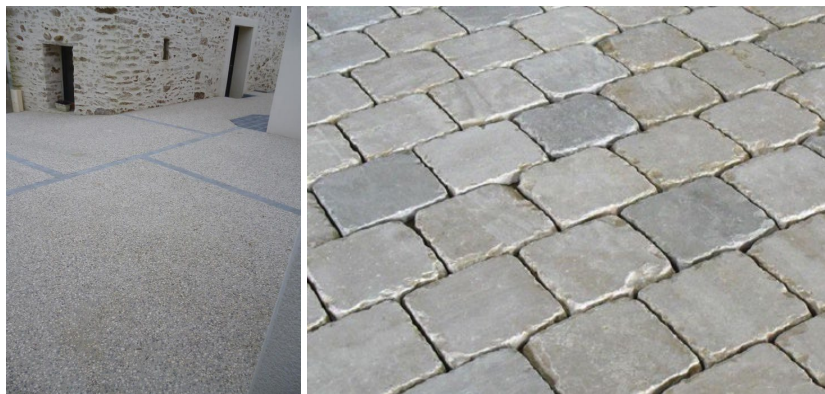
Le double alignement de tilleuls se transforme ensuite en un petit mail. Il est composé d'un seul rang au-delà de la place pour laisser de la place à l'avancée du nouveau bâtiment. Ce petit mail mène au parvis du bâtiment E. Un escalier permet d'accéder directement depuis l'avenue jusqu'au hall du bâtiment.

L'ensemble constitue un espace urbain actif qui offre une façade vivante et animée le long de l'avenue du Chambord et un lieu de rassemblement généreux au sein du programme immobilier.



Images de références des mails paysagers

Les revêtements de sol sont qualitatifs avec la mise en œuvre de pierre naturelle comme dans le centre-ville tout proche. Ainsi des bandes de pavage en grès ou calcaire délimitent les contours de la place et encadrent un tapis en béton désactivé. Les teintes sont douces et chaudes et s'accordent avec les façades claires des bâtiments.



Images de références des revêtements de sol

Une large allée jardin mène à une placette de fraîcheur

Une allée jardin prend naissance depuis la place et s'avance en cœur d'îlot. Elle bénéficie d'un traitement de sol soigné dans le prolongement de la grande place. Un alignement d'arbres conduits en rideau borde un des côtés et invite à emprunter cette promenade. Il structure cet axe piétonnier large et généreux et créer une transition d'échelle avec les nouveaux bâtiments.

Au bout de l'allée se trouve une deuxième placette, à l'ambiance plus intime et confidentielle, adossée à un espace en creux généreusement végétalisé. Cette placette est plantée de deux arbres et équipée d'assises permettant de profiter de la fraîcheur procurée par l'ombrage du bosquet d'arbres. Située en cœur d'îlot, cette placette offre un lieu calme, propice à la détente au sein de la résidence. Ses dimensions offrent également une aire de retournement au camion de pompiers.



L'allée jardin et ses abords, Images de références d'arbres conduits en rideau

Un jardin nourricier s'étend entre les deux placettes

Entre les deux placettes, l'allée jardin est bordée sur l'autre côté par une noue puis un vaste jardin potager. Un cheminement en platelage bois passe au-dessus de la noue et permet d'accéder aux espaces de cultures.

Dans l'esprit des potagers décoratifs de l'époque Renaissance, les carrés et rectangles de culture sont harmonieusement organisés et disposés dans des formes géométriques afin de composer un décor attrayant en plus de leur vocation de production. Les surfaces sont dimensionnées pour permettre d'y cultiver plantes aromatiques, produits maraîchers et fleurs. En complément, une petite serre en verre est installée. Elle permettra d'y faire lever les semis et d'y entreposer le matériel nécessaire au jardinage.

Afin de faciliter l'accès au potager depuis le commerce, un accès supplémentaire est également prévu.

Véritable rappel au concret et à l'authenticité, le jardin potager met en avant les valeurs des jardins d'autrefois, tournés vers la production nourricière mais aussi vers une biodiversité riche et locale. Cet espace a aussi vocation à devenir un lieu d'interactions et de vie collective où l'agriculture urbaine devient un vecteur de vie sociale.



Images de références de potagers en bacs surélevés et de jardin style Renaissance à Beaugency

Un jardin résidentiel situé en cœur d'îlot,

L'implantation des bâtiments du cloître en vis-à-vis, libèrent au centre un espace libre de forme carrée dont les rez-de-chaussée sont traités à la manière de coursive abritée. Cette configuration évoquant les cloîtres des abbayes du Moyen-Âge, l'aménagement du jardin résidentiel s'en inspire.

Ainsi, le jardin est partagé en quatre entités symétriques qui se déploient le long de deux cheminements perpendiculaires entre eux. Le cheminement orienté Est-Ouest relie le jardin potager à la rue de l'entre deux alors que l'axe nord-sud relie deux halls entre eux.

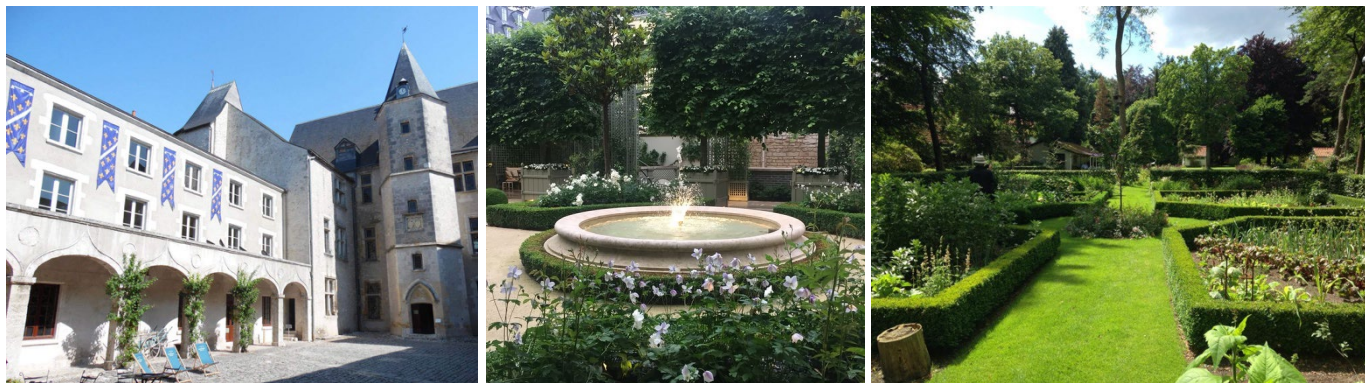
Une fontaine circulaire prend place au cœur du jardin et devient l'élément fort et structurant de ce jardin clos.

De généreux massifs mixtes agrémentent et végétalisent ce cœur d'îlot. Des bancs sont placés autour de la fontaine, afin de pouvoir profiter de l'ambiance reposante de ce lieu. L'ensemble compose un jardin d'agrément raffiné.



Le jardin intérieur du cloître et sa fontaine centrale





Inspirations pour le jardin du cœur d'îlot du bâtiment dit « le cloître »

Des maisons individuelles au nord

Des maisons individuelles sont implantées au Nord. Elles suivent la pente du terrain et possèdent une terrasse avec un jardin privatif arboré.

Une rampe vient desservir les maisons et leurs jardins privatifs, les stationnements ayant été positionnés dans le parking souterrain accessibles depuis les ascenseurs, rampes et escaliers.

Les jardins sont délimités par une clôture doublée d'une haie mixte aux essences variées. Une pelouse et la plantation de d'arbres fruitiers sont mises en place dans chaque jardin, afin de faciliter les appropriations et usages de ceux-ci.

Les haies sont composées d'arbustes plantés en mélange pour favoriser tout au long de l'année l'alternance des floraisons printanières avec les feuillages remarquables d'automne et l'alternance des feuillages persistants avec les feuillages caducs. Les différentes haies constituent des lieux de biodiversité grâce à la plantation d'arbustes florifères et fructifères bénéfiques à la petite faune locale.

Les haies constituent un fond naturel aux jardins privatifs et confortent l'ambiance champêtre du projet.



Images de référence des haies mixtes bordant les jardins privatifs

Un cordon bocager en limite sud-est et nord-est qui insère harmonieusement l'opération immobilière au sein du quartier

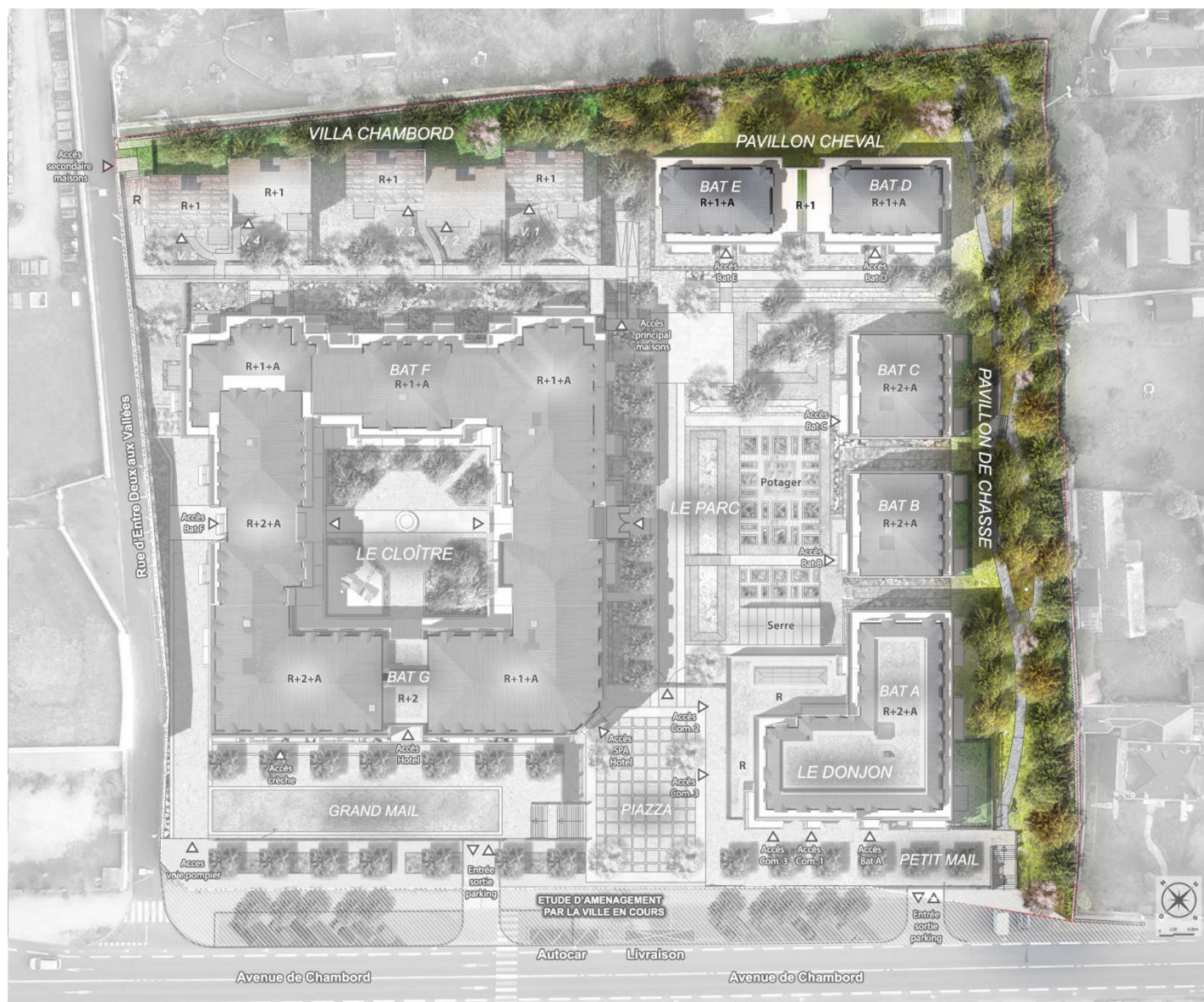
Les limites sud-est et nord-est de l'opération sont généreusement plantées par de nombreux arbres (en tiges et en cépées), de petite, moyen à grand développement, judicieusement disposés dans la pente du talus. Leur implantation soigneusement réfléchie permet de garantir une intimité réciproque entre les maisons environnantes et les nouveaux logements du projet et apportera l'ombre nécessaire lors des périodes ensoleillées. Les essences variées composent tout au long de l'année une scénographie attractive et esthétique.

Aussi, la strate arborée de l'ensemble du jardin qui émerge du projet crée un signal fort et indique clairement la volonté de renforcer la trame végétale du quartier.



Erables champêtre, châtaignier, charmes, micocoulier, chêne vert, aulne...

Un parcours sportif sera installé dans cet espace densément planté. Il sera accessible depuis un accès spécifique avenue de Chambord et sera composé d'un circuit formant une boucle dans le cordon boisé en limite sud-est. Ce parcours sera en revêtement perméable de type stabilisé.



Le cordon boisé en limite sud-est et nord est qui vient pénétrer le nouveau quartier et renforcer la trame verte de la ville

LES ATTENTES DU PLU

Le périmètre de projet se situe en zone UB.

Il est concerné par de nombreux périmètres de protection au titre des abords de monuments historiques et par le périmètre des biens inscrits du Patrimoine mondial de l'UNESCO.

Au niveau des plantations et des espaces libres, le périmètre de projet ne comprend pas d'arbre existant ni de périmètre d'EBC.

Conformément au PLU, les espaces libres et les aires de stationnement seront plantés.

Le projet est donc conforme aux attentes du PLU en matière de plantations.

Le projet sera soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France en raison de son emplacement privilégié.

PLANTATIONS

Une palette végétale diversifiée, rustique et support de différents milieux

L'ensemble de la palette végétale du projet est sélectionné dans une volonté pérenne et environnementale.

La palette végétale du projet est conçue à partir de plantes rustiques (capable de résister au froid), pour beaucoup natives du Val de Loire et ainsi parfaitement adaptées à leur climat. Cette précaution couplée à un généreux volume de terre et à un épais paillage végétal pour maintenir assez de fraîcheur et d'humidité aux pieds des plantations permet de limiter substantiellement les arrosages dans le temps et préserver les ressources en eau.

Cette stratégie garantit une adaptation et un développement optimal des plantations. L'objectif est de proposer une gamme de végétaux capable de grandir et s'épanouir avec un entretien réduit tout en favorisant la biodiversité propice aux besoins de la micro-faune et faune locale.

Chacune des quatre strates végétales (arborée, arbustive, vivaces hautes et vivaces basses) est représentée dans le projet afin d'enrichir la flore et d'offrir une diversité de lieu de refuge et/ou de nourrissage pour la faune ainsi que les interactions du vivant entre ces strates.

Et pour chaque strate, diverses espèces sont mélangées entre elles. Les arbres seront en tige et en cépée, les arbustes persistants et caducs, les vivaces et les couvre-sols en mélange et l'espace prairie sera fauchée une à deux par an pour favoriser l'installation et le développement des insectes.

Le projet s'adapte aussi au changement climatique et amorce le changement par l'introduction de quelques plantes méditerranéennes dans la palette végétale locale, comme : micocoulier, chêne vert, pittosporum, etc...

Par conséquent, la palette végétale sera conçue avec la plus grande attention pour s'insérer parfaitement dans son environnement végétal actuel et dans le grand paysage qui la borde. Le choix des végétaux fera l'objet de concertations et d'échanges avec les différents acteurs du projet pour élaborer au mieux la stratégie végétale du programme immobilier.



Palette végétale diversifiée

Suggestion de palette végétale (la liste ci-dessous est donnée à titre indicatif et pourra évoluer).

Tilia platyphyllos / Prunus avium / Acer campestre / Carpinus betulus / Sorbus aria etc...



Tilleul



Prunus avium



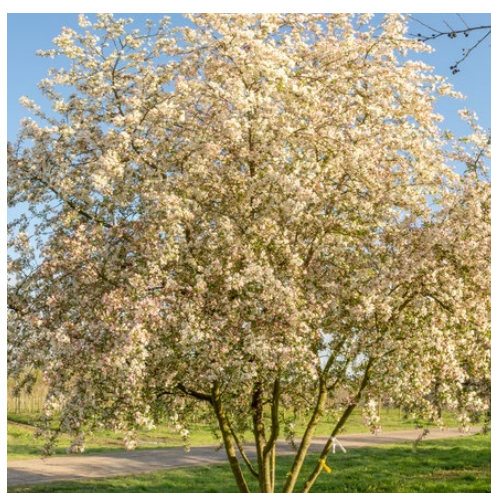
Acer campestre



Carpinus betulus



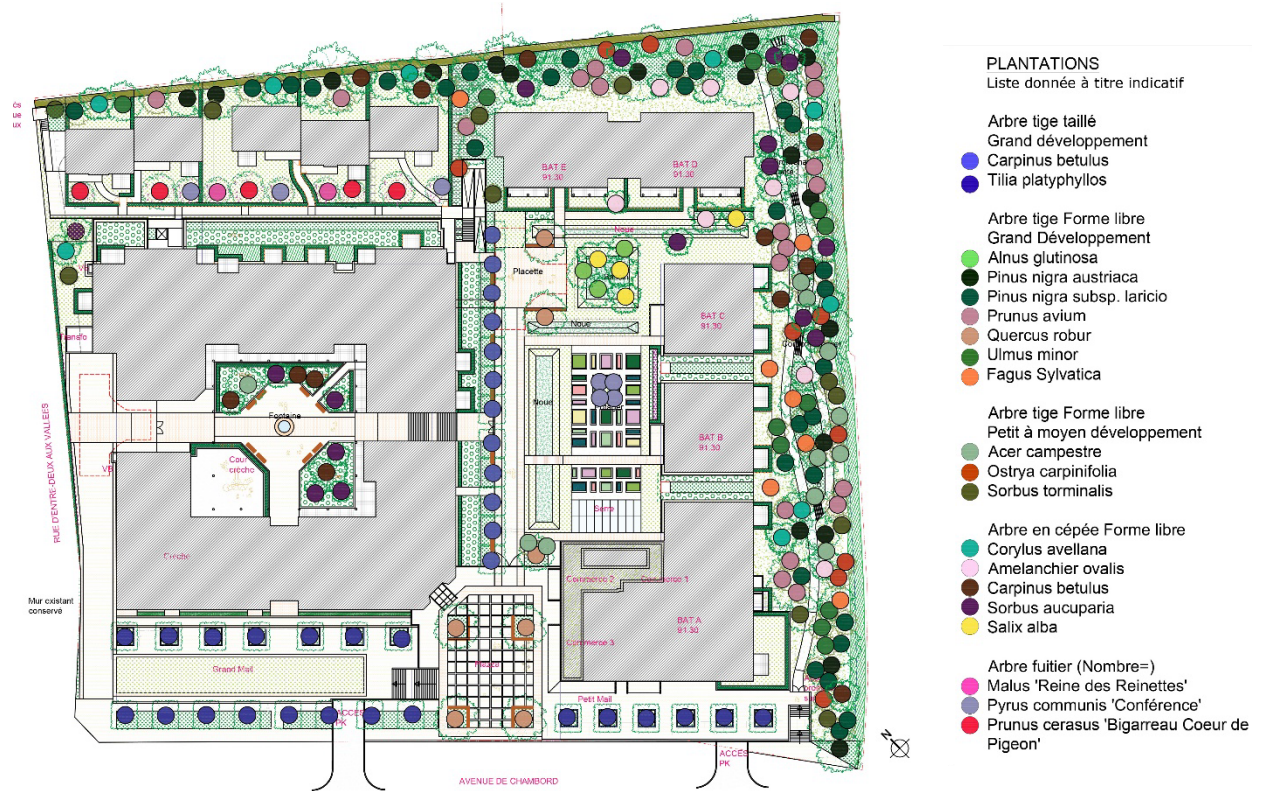
Amélanchier



Malus



Noisetier



Plan de localisation des arbres

Le site existant ne comporte aucun arbre tige. Le projet prévoit la plantation 223 arbres en tiges et cépée. Ainsi la trame arborée du quartier s'en trouvera grandement améliorée.

Les massifs

Suggestion de palette végétale (la liste ci-dessous est donnée à titre indicatif et pourra évoluer) :

Euphorbia characias, *Hedera helix*, *Lonicera nitida* 'Elegant', *Pennisetum alopecuroides* 'Hameln', *Stipa tenuifolia*, *Teucrium chamaedrys*, *Vinca minor*, *Choisya ternata*, *Hydrangea*, *Lonicera nitida* 'Elegant', *Spirea*...



Ambiance végétale des massifs

LES MATERIAUX ET EQUIPEMENTS

Les revêtements de sol

Afin de garder une cohérence de matériaux avec le centre-ville, les revêtements envisagés pour les placettes et les circulations piétonnes sont sélectionnés pour leur qualité rustiques, pérennes et leur simplicité de mise en œuvre, comme le sablé stabilisé, le béton teinté naturelle... Des matériaux nobles comme la pierre naturelle (grès, calcaire...) sont utilisés comme ornement pour dessiner les contours des places, souligner un fil d'eau, identifier des seuils de bâtiment, habiller un muret.



Images de référence de sols en béton et pavés de grès, sablé stabilisé et platelage bois

Les clôtures

Les clôtures seront de trois catégories :

- Clôtures intérieures servant à délimiter les terrasses privatives avec les espaces extérieurs communs ;
- Clôtures des jardins privatifs ;
- Clôtures servant de limite avec l'espace public et les propriétés riveraines.

Les clôtures servant de limite aux terrasses privatives auront une hauteur de 1m hors sol et seront agrémentées d'une haie mélangée. Elles seront en grillage à maille souple ou rigide.

Pour le traitement des clôtures servant de limites foncières, se référer à la notice architecturale.

Une gestion raisonnée des eaux pluviales.

Le projet paysager met en place un parcours à ciel ouvert des eaux de ruissellement en installant des noues et un jardin de pluie en cœur d'îlot. Ces espaces en creux recueillent les eaux de ruissellement des surfaces imperméables du projet et les Ep des bâtiments. Elles sont équipées de trop plein permettant d'éviter tout débordement. En fonction des capacités du sous-sol à infiltrer les eaux, ces espaces seront plus ou moins sec. Ils ont pour vocation de ralentir le trajet de l'eau et de favoriser son évaporation ce qui contribue également à l'apport de fraîcheur au sein de la résidence. La végétation qui y est plantée est hélophyte, et s'accommode très bien de ces conditions de vie.

Les noues ont vocation à être reliées et se connecter à la trame bleue du quartier.

En complément, le projet s'attachera à choisir des revêtements de sol perméables qui favoriseront l'infiltration des eaux de pluie.



Réseau hydraulique à ciel ouvert

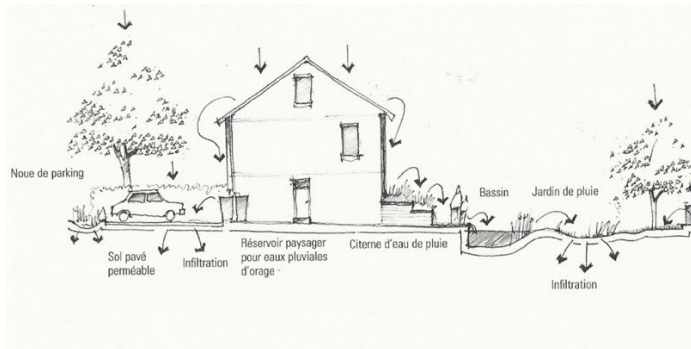


Schéma de principe du cheminement de l'eau – Source : Les jardins et la pluie (édition du Rouergue)

MOBILIER

De nombreux mobiliers d'assises seront mis en place afin de pouvoir profiter d'un repos, de détente et de contemplation dans des espaces définis, caractérisés par des qualités esthétiques et sensorielles (cadre paysager, ombrage, odeurs, quiétude, ...). Son emplacement n'est pas forcément pensé pour servir de relais dans le cadre d'un déplacement piéton. Les bancs ont un rôle indispensable en termes de convivialité et de pratiques sportives, en favorisant le dialogue et la marche à pied.

Sur la grande place face aux remparts du centre-ville des assises seront disposées autour des 4 grands arbres.

Le cœur d'îlot du cloître sera agrémenté autour de la fontaine de 8 bancs pour pouvoir se poser et profiter de la fontaine. Des assises en bois seront placées sur la placette à l'extrémité de l'axe central piétonnier, à l'ombre d'arbres de grand développement pour que cet espace soit un lieu de convivialité et de repos.



Exemples d'assises en bois sur structure métallique et de banc

La fontaine

Une fontaine sera installée au centre du cloître. Elle sera circulaire, de 2m de diamètre avec un jet central. Elle viendra apportée de la fraîcheur et de l'animation dans ce cœur de bâtiment. Des bancs seront disposés autour de la fontaine afin de pouvoir profiter de l'ambiance apaisée de ce jardin intérieur.



Exemple de fontaine.

Un parcours de santé avec des équipements en bois

Un parcours de santé sera installé dans la partie arborée au sud-est du projet. Les allées s'intégreront dans la pente du terrain et les talus seront végétalisés densément afin de créer un écran végétal généreux pour limiter au maximum les vis-à-vis avec les habitations riveraines. Les agrès seront en bois afin de s'intégrer harmonieusement dans cet environnement.



Exemples d'agrès en bois qui s'intègrent dans l'environnement boisé du cordon bocager

MOBILIER BIODIVERSITE

Des équipements favorables à la biodiversité

L'usage de végétaux bien adaptés au sol et au climat des abords de la Loire, d'espèces variées et mélangées comme décrit ci-dessus, répond positivement aux besoins de la petite faune locale en proposant un environnement propice à leur survie et développement. Les masses végétales constituent des îlots de biodiversité propices au développement d'une vie écologique riche qui contribue à l'amélioration de l'environnement. Des abris supplémentaires sont disposés comme des nichoirs, des hôtels à insectes, ruches, des amas de bois ou de pierres... autant d'abris et de refuges appréciés par les insectes et microfaune locale. Des panneaux pédagogiques à destination des habitants peuvent jaloner ces espaces et décrire les végétaux et la vie animale susceptible de fréquenter et partager ces jardins urbains. Les clôtures du projet ménageront des passages pour permettre le cheminement de la petite faune locale.



Équipements sur le thème de la biodiversité