

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

**Opération immobilière de construction
de logements, d'un hôtel, d'une résidence seniors et de commerces et
d'aménagements d'espaces paysagers et de stationnements**

BEAUGENCY (45 190)

LE CLOS CESAR

4 av de Chambord - rue d'Entre-Deux aux Vallées

ETUDE UNESCO

Septembre 2025

Complétée le 22 octobre 2025

PREAMBULE

La présente étude paysagère est réalisée dans le cadre d'une **opération immobilière de construction** de logements, d'un hôtel, d'une résidence senior, de commerces et d'espaces d'aménagements paysagers **sur le territoire de BEAUGENCY** dans le département du Loiret (45).

Les terrains concernés sont situés au sein du **site inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO «Le Val de Loire»**.

L'étude paysagère compose un des volets de l'étude d'impact qui est menée à l'occasion du projet immobilier.

Elle a pour objectif d'**évaluer l'intégration du projet dans le périmètre classé de l'UNESCO**.

L'étude s'attache d'abord à analyser à différentes échelles le territoire dans lequel le projet s'installe. Elle s'emploie notamment, à identifier au sein de la commune de Beaugency, les composantes du paysage ligérien qui ont contribué à l'inscription au patrimoine mondial de l'Unesco.

Puis l'étude va évaluer l'impact du projet sur son contexte et en particulier sur le paysage du Val de Loire. L'intégration du projet va être appréhendée essentiellement sous l'angle des perceptions visuelles dans son environnement proche et lointain et spécifiquement au regard des éléments identitaires du Val de Loire caractérisé dans l'analyse.

Les documents consultés :

- Site de l'UNESCO
- Atlas des biens français inscrits sur la liste du Patrimoine mondial
- Plan de gestion du Val de Loire
- Site de la DREAL Région Centre-Val de Loire
- Typologie paysagère de la Vallée de la Loire, Alain Mazas paysagiste
- Les paysages du Val de Loire, Folléa- Gautier paysagistes
- Géoportail (Carte IGN au 1/25 000 ème, photographies aériennes)
- Site Natura 2000
- Site de la ville de Beaugency
- Wikipédia

1 - ANALYSE PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE DU PERIMETRE UNESCO

LE VAL DE LOIRE

- Site Inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO
- La Valeur Unviverselle Exceptionnelle
- Les 5 ensembles paysagers

LE VAL D'ORLEANS BEAUGENCY

- Structures paysagères

BEAUGENCY

Structures paysagères

- Le réseau hydrique
- La trame verte
- Les espaces protégés
- La plaine des Accruaux et le Val de Flux
- La topographie

La V.U.E. - Le paysage ligérien

- Les monuments emblématiques
- Le patrimoine protégé
- Vestige du patrimoine fluvial lié à la navigation
- Les alignements d'arbres remarquables

STADE PAUL LEBUGLE

Contexte

- Plan d'ensemble
- La trame verte
- Le tissu urbain

Les avoisinants

- Vue d'ensemble
- Plan de repérage
- Le mail
- le cimetière et les murs de pierre
- Le tissu pavillonnaire nord-est
- Le tissu pavillonnaire sud-est
- Le sentier de la Petite Mauve
- L'avenue de Chambord et le centre historique
- Les caractéristiques architecturales de l'avenue de Chambord

CONCLUSION

2 - LE PROJET IMMOBILIER AU SEIN DU PERIMETRE UNESCO

INSERTION

- Plan masse
- Continuité écologique

PROJET ARCHITECTURAL

- Notice descriptive architecturale
- Coupes projet déblais / remblais

Traitement de l'avenue de Chambord

- Coupe en long sur l'avenue de Chambord
- Vue de face du projet depuis av de Chambord - Photomontage
- Détail de principe du mur de soutènement
- Articulation projet et voie

Matérialité et modalité d'exécution

PROJET PAYSAGER

- Traitement des limites
- Les principes de mise en oeuvre végétale de l'avenue de Chambord
- Les principes de mise en oeuvre végétale du cordon boisé
- Parc nourricier
- le Cloître
- Matérialité
- Structures végétales
- Strate arborée - Palette végétale
- Strate arborée - développement adulte
- Strate arborée et réseau
- Palette végétale - strate arbustive

VUES D'INSERTION

- Plan de localisation des vues
- depuis le camping Val de Flux
- depuis la Plaine des Accruaux
- depuis la rue d'Entre-deux aux Vallées
- depuis l'avenue de Chambord
- depuis le Vieux Pont de Beaugency
- depuis le Val agricole

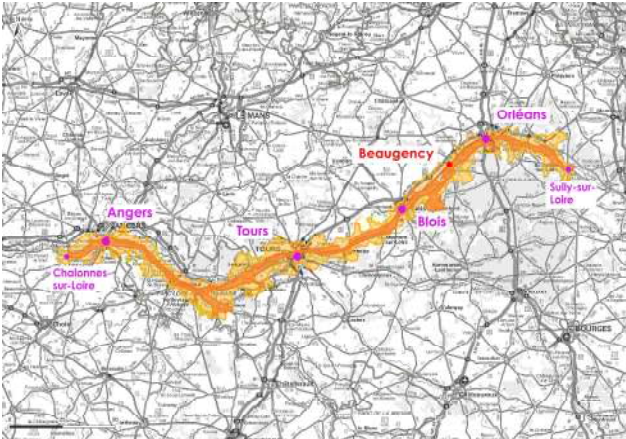
LA GENESE DU PROJET

ANALYSE PAYSAGERE DU PERIMETRE UNESCO

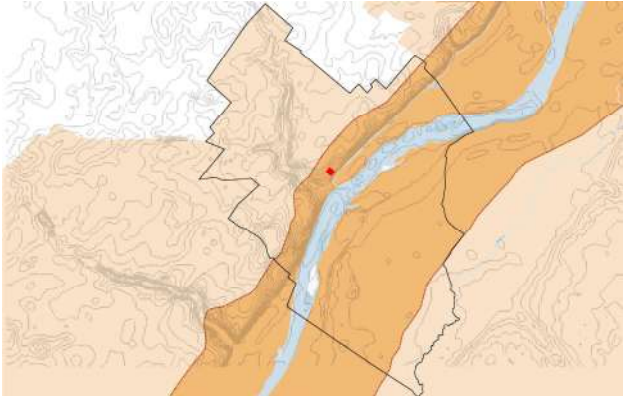


Source : Geoportail

ANALYSE
LE VAL DE LOIRE



Val de Loire entre Sully-sur-Loire et Chalonnes : délimitation du bien et de sa zone tampon
(Source : Ministère de la culture et de la communication - Atlas de l'architecture et du patrimoine)



Beaugency : plan de repérage de la zone inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco
(Source : site de la DREAL Centre-Val de Loire)

SITE INSCRIT AU PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO

Le site du projet se situe sur la commune de **Beaugency** dans le département du Loiret en région Centre-Val de Loire.

La commune fait partie du périmètre « **Le Val de Loire** » inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO en l'an 2 000 au titre des « paysages culturels ». Cette inscription couvre une section du fleuve de 280 km de Sully-sur-Loire à Chalonnes, englobant les lits mineur et majeur du fleuve.

Cette inscription reconnaît au site une « **valeur universelle exceptionnelle** » (**V.U.E.**) fondée sur la singularité des paysages et des patrimoines qui composent le Val de Loire. Bien culturel jugé inestimable, le val est façonné par des siècles d'interactions entre le fleuve et les populations qui s'y sont établies et exprime une longue et intime relation des peuples sur leur environnement.

Une bande du territoire de Beaugency est inscrite et le reste de la commune est en zone tampon. La zone tampon sert à protéger l'intégrité de la zone inscrite et sa valeur universelle exceptionnelle.

Le terrain du projet est situé dans la zone inscrite.

La présente étude paysagère s'inscrit dans le cadre du périmètre UNESCO au sein duquel se situe le projet immobilier. Elle vise à appréhender les **différentes composantes du paysage ligérien** et identifier **l'impact du projet immobilier** au sein de ce paysage remarquable.

ANALYSE
LE VAL DE LOIRE



Le Val de Loire et le front bâti de la ville d'Amboise face au fleuve
(Crédit photo : Loïc Lagarde, ADT Touraine)



Château de Chenonceau et ses reflets dans l'eau
(Crédit photo : SO)



Château de Chaumont-sur-Loire, en balcon sur le paysage
(Crédit photo : C.Chignot CD41)



Château de Chaumont-sur-Loire, en balcon sur le paysage
(Crédit photo : C.Chignot CD41)

VALEUR UNIVERSELLE EXCEPTIONNELLE

Le site a été retenu sur la base de trois des dix critères de sélection utilisés pour évaluer les candidatures :

Critère (I) :
Le Val de Loire est remarquable pour la qualité de son **patrimoine architectural**, avec ses villes historiques telles que Blois, Chinon, Orléans, Saumur et Tours, mais plus particulièrement pour ses châteaux de renommée mondiale, comme celui de Chambord.

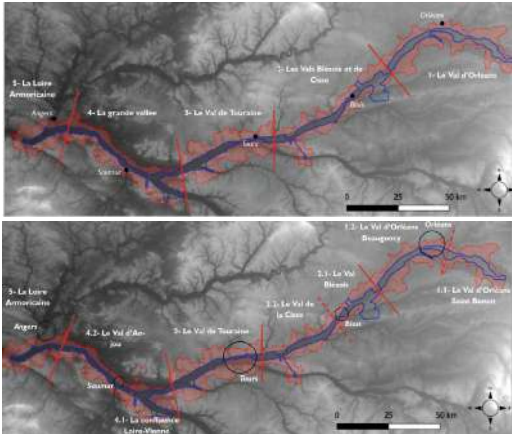
Critère (II) :
Le Val de Loire est un **paysage culturel exceptionnel le long d'un grand fleuve**. Il porte témoignage sur un échange d'influences de valeurs humaines et sur le développement harmonieux d'interactions entre les hommes et leur environnement sur deux mille ans d'histoire.

Critère (IV) :
Le paysage du Val de Loire, et plus particulièrement ses nombreux monuments culturels, illustre à un degré exceptionnel **les idéaux de la Renaissance et du siècle des Lumières** sur la pensée et la création de l'Europe occidentale.

L'inscription du Val de Loire au patrimoine mondial de l'UNESCO reconnaît sa "Valeur Universelle Exceptionnelle" (VUE) basée sur la richesse de son patrimoine monumental, architectural et paysager. **Cette inscription engage la France à identifier, protéger, conserver et valoriser ce paysage culturel vivant.** L'État est garant de la pérennité de cette inscription, en collaboration avec les collectivités territoriales et locales. Toute altération de la VUE est considérée comme une perte pour la mémoire de l'humanité.

ANALYSE
LE VAL DE LOIRE

- 5 grands ensembles :
- 1- Le Val d'Orléans
 - 2- Les Vals Bloisais et de Cisse
 - 3- Le Val de Touraine
 - 4- La grande vallée
 - 5- La Loire Amontaigne
- 8 séquences paysagères :
- 1.1- Le Val d'Orléans Saint-Benoît
 - 1.2- Le Val d'Orléans Beaugency
 - 2.1- Le Val Bloisais
 - 2.2- Le Val de Cisse
 - 3- Le Val de Touraine
 - 4.1- La confluence Loire-Vienne
 - 4.2- Le Val d'Anjou
 - 5- La Loire Amontaigne



Repérage des grands ensembles paysagers
(Source : La spatialisation du plan de gestion, Folléa-Gauthier 2021)



Le Val d'Orléans Beaugency
(Source : geoportail)

LES 5 ENSEMBLES PAYSAGERS

En 2012, un plan de gestion du Val de Loire a été réalisé par l'État. Il identifie les enjeux de préservation et de valorisation des paysages du Val de Loire afin de garantir la pérennité de la V.U.E. puis formule des orientations et des propositions d'actions.

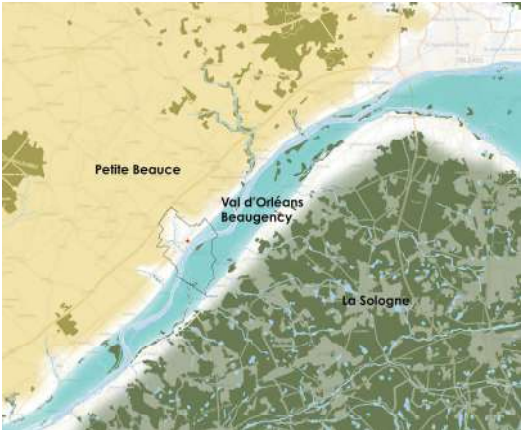
En 2021, une étude des Paysages du Val de Loire, commandée par la DREAL de la région Centre-Val de Loire et conduite par l'agence Folléa-Gauthier paysagistes vient compléter ce plan de gestion en le spatialisant grâce à un travail de cartographies. Ces planches graphiques figurent les grandes structures paysagères du Val de Loire, répertorient les divers éléments de paysage qui composent la V.U.E. et font ressortir les dynamiques d'évolution qui transforment le territoire.

L'étude de spatialisation du Plan de gestion s'appuie sur plusieurs documents antérieurs dont les Atlas de paysages du Val de Loire pour séquencer en 5 grands ensembles paysagers le site inscrit. Ces grands ensembles sont ensuite sous-découper en 8 séquences paysagères.

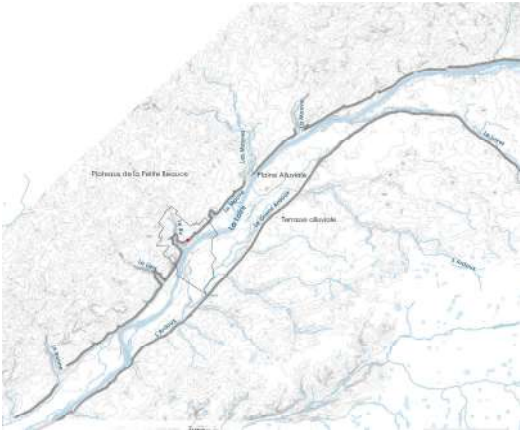
Selon ce découpage, le site du projet se trouve au sein du grand ensemble paysager Le Val d'Orléans et plus spécifiquement dans la séquence Le Val d'Orléans Beaugency à l'ouest d'Orléans.

Sur cette portion, la Loire se caractérise par un tracé relativement linéaire et peu large où les paysages agricoles dominent. Les rives sont ourlées d'arbres et d'arbustes qui offrent peu de vues sur le fleuve sauf au droit des villes "silhouettes" telles que Beaugency implantées le long du fleuve.

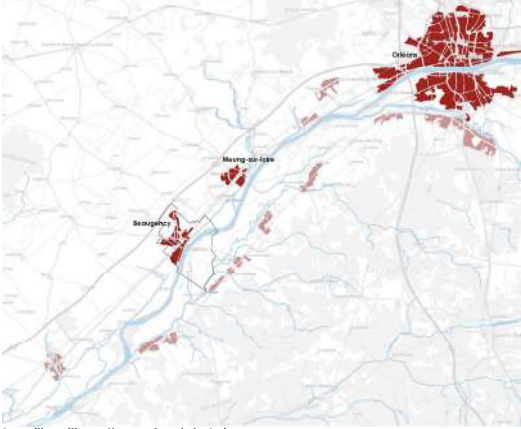
ANALYSE
LE VAL D'ORLEANS BEAUGENCY



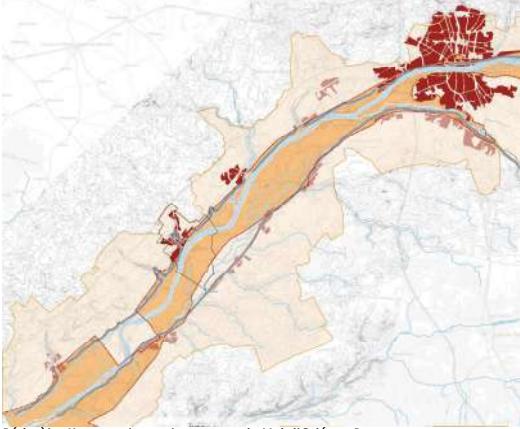
Les entités paysagères aux abords du Val d'Orléans Beaugency



Des affluents qui découpent le coteau nord face à une rive sud au relief plus doux



Les villes silhouettes en bord de Loire



Périmètre Unesco et zone tampon sur le Val d'Orléans Beaugency

LES STRUCTURES PAYSAGERES

Dans cette séquence paysagère, le Val de Beaugency délimite 2 entités paysagères contrastées : les grands espaces ouverts de cultures céréalières de la Beauce au nord et les paysages boisés de la Sologne au sud.
-> Le territoire communal de Beaugency se situe à cheval sur ces **3 entités paysagères**.

Le Val se situe au sud du Bassin Parisien au sein d'une vaste dépression sédimentaire au relief peu marqué.

Dans cette séquence, le Val forme une bande peu large délimitée par deux lignes de relief parallèles : un coteau nord marqué proche du fleuve et un relief plus doux au sud qui compose la terrasse alluviale.

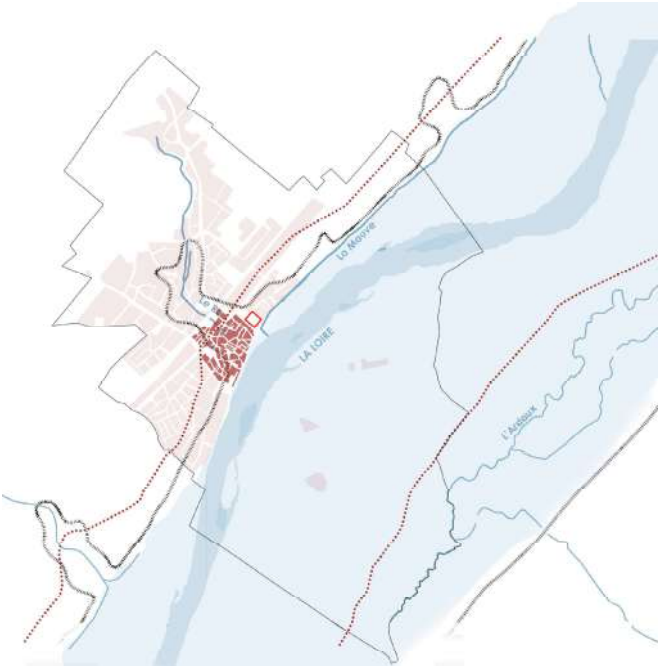
-> la ville historique de Beaugency et le terrain du projet se situent sur le **coteau nord**.

Le coteau nord est entaillé par plusieurs vallons perpendiculaires au fleuve dessinés par les petits affluents qui se jettent dans la Loire. Les villages se sont implantés le long de ces vallons qui composent des implantations urbaines privilégiées.

-> **La ville de Beaugency s'organise autour d'un Ru**

Sur cette portion du Val, les centres anciens d'Orléans, Meung-sur-Loire et Beaugency, situés sur les pentes du coteau nord, présentent des **silhouettes urbaines pittoresques** dominées par des églises et châteaux, perceptibles depuis les bords de la Loire.

ANALYSE
BEAUGENCY - Structures paysagères



Plan de la frame bleue
Le réseau hydrographique de l'Ardoux se situe au pied de la terrasse alluviale alors que la Mauve s'écoule en pied de coteau nord.

----- Périmètre UNESCO
Tissu urbain
Centre historique
Périmètre projet
Réseau hydrique
Plaine alluviale
Rebord terrasse alluviale / coteau

LE RESEAU HYDRIQUE



La Loire : Promenade des Accruaux



La Petite Mauve : le sentier de la Petite Mauve - le cours d'eau est encaissé et peu visible



Le Rû : Aménagement du Rû à travers la ville

La cité de Beaugency s'est développée en **bord de Loire** sur la rive droite et s'est également déployée de part et d'autre du **Vallon du Ru** qui traverse la commune du Nord au Sud. Un des affluents de la Loire, **la Petite Mauve** longe parallèlement le fleuve en bas du coteau nord et se jette dans la Loire au nord-est du centre historique.

Les bords de Loire, le Ru et la Petite Mauve bénéficient d'aménagements spécifiques permettant de **se promener** le long des cours d'eau, de s'y détendre et profiter de l'ombre de la végétation.

La **plaine alluviale** se déploie sur toute la profondeur de la rive sud. Elle est occupée par des prairies et des champs ce qui conforte l'ambiance rurale préservée de Beaugency.

ANALYSE
BEAUGENCY - Structures paysagères



Plan de la trame verte

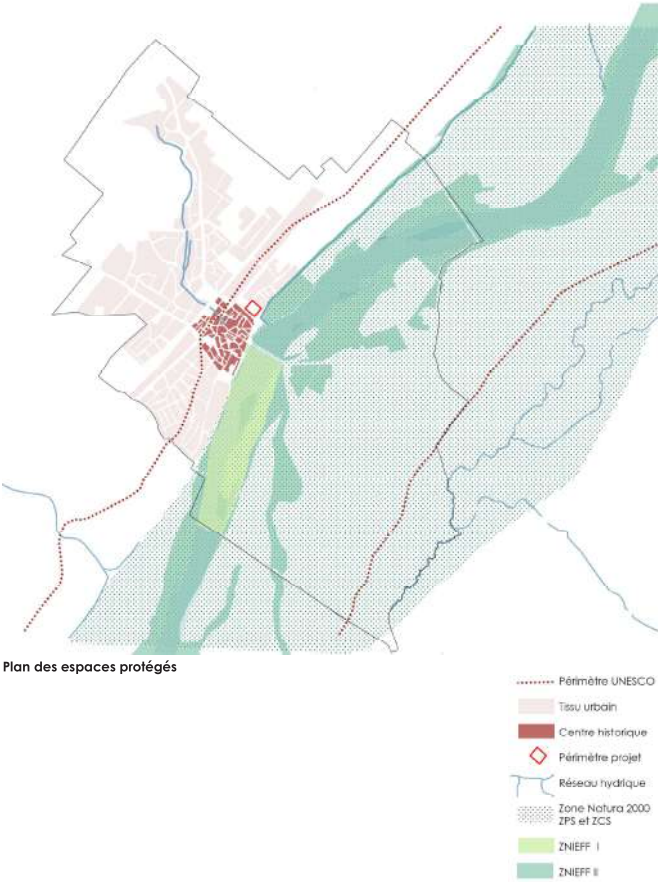


LA TRAME VERTE



La **trame verte** se concentre de manière **continue le long des cours d'eau** : fleuve et affluents et son épaisseur est variable.
En particulier, la végétation dense et abondante qui borde chacune des rives referme les vues sur la Loire et ses affluents et composent une ambiance sauvage.

Dans cette section de la Loire, le fleuve avec ses bancs de sables, ses îles et sa rive sud préservée à l'état naturel conserve un **caractère naturel puissant** qui en fait sa beauté.

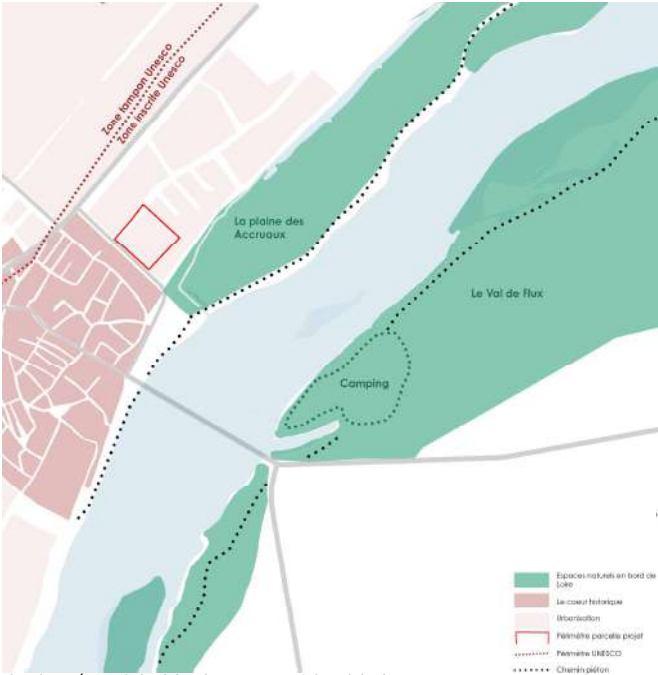


LES ESPACES PROTEGES



Les interactions du réseau hydrique avec l'abondante végétation qui le borde créent des **complexes écologiques** identifiés comme intéressants à préserver. **Des réservoirs de biodiversité** y sont identifiés et protégés. Ainsi plusieurs **espaces protégés** réglementés (Natura 2 000) ou non (ZNIEFF) se situent sur le territoire de Beaugency, comme "L'espace naturel sensible des rives de Beaugency" et "L'île aux Oies" pour les plus proches du site.

La commune de Beaugency se situe au sein d'un réseau hydrique complexe qui en interaction avec la végétation qui le borde compose un **environnement écologique riche**.



Plan de repérage de la Plaine des Accruaux et du Val de Flux



Vue sur la Plaine des Accruaux depuis le Camping

LA PLAINE DES ACCRUAUX ET LE VAL DE FLUX



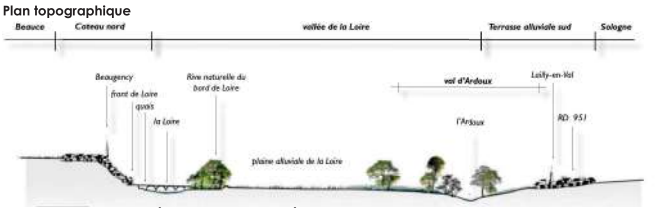
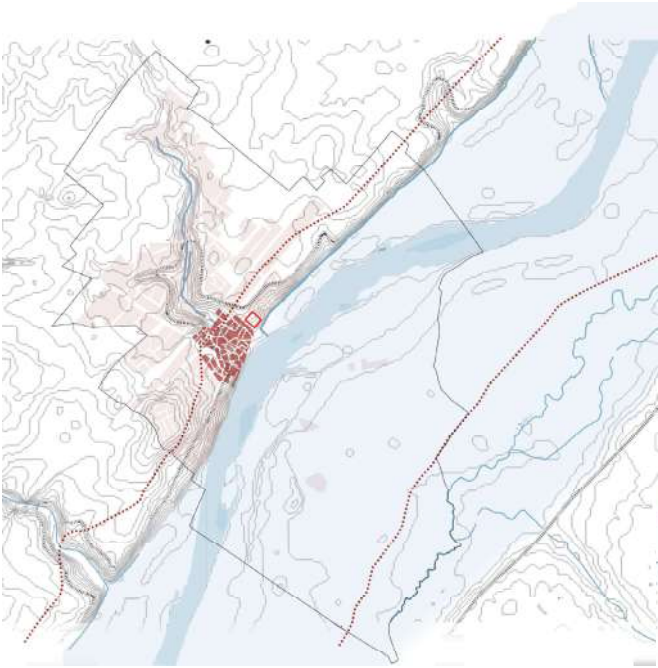
La plaine des Accruaux et la végétation des bords de la Petite Mauve



Vue sur le camping et la rive gauche boisée de la Loire

Les **espaces naturels protégés** "la plaine des Accruaux" comme le "Val de Flux" sont situés à proximité du terrain d'étude : en contre-bas et en vis-à-vis. Ils sont tous deux **traversés par des chemins de randonnée** permettant de se promener à travers les paysages naturels des bords de Loire. A proximité de la ville, ces cheminements sont équipés de mobiliers de détente et de contemplation pour le confort des usagers. **Une aire de camping** est installée sur la rive opposée face au terrain d'étude.

La plaine des Accruaux est dominée par les prairies et quelques vergers. Cet espace ouvert est délimité au nord et au sud par une **végétation dense qui longe la Petite Mauve et la Loire**. Ces épaisseurs arborées composent **des lignes paysagères fortes** qui dominent les vues depuis la rive opposée très arborée. En bord de Loire, **cette végétation a tendance à fermer les vues sur le fleuve**. Une gestion adaptée permet néanmoins de ménager des vues .



Coupe transversale schématique de la Loire à Beaugency
(Source : Etude paysagère pour le Val de Loire - Folléa Gautier Paysagiste)



Depuis le terrain de camping "Val de Flux" (1) et la plaine alluviale (2).
l'urbanisation du coteau nord est dissimulée derrière la végétation des bords de Loire

Sur la portion qui nous intéresse, le Val de Loire forme une bande relativement étroite de quelques Kilomètres bordée par **2 reliefs parallèles mais asymétriques**. En effet, **la rive droite** se déploie sous forme d'un **coteau** présentant un dénivelé de 15 mètres environ alors que la rive gauche au sud présente un relief moins marqué de type terrasse. Le tissu urbain de Beaugency s'est installé sur le coteau.

Cette configuration associée à la végétation abondante des rives du fleuve et de la plaine alluviale atténue l'impact des constructions dans le paysage et préserve l'ambiance rural du Val. **La végétation joue un rôle prépondérant de filtre visuel et a même tendance à fermer les vues sur le fleuve depuis les zones urbaines et inversement. Ainsi, depuis la rive opposée, l'urbanisation du coteau nord disparaît derrière les boisements qui longent les cours d'eaux.**

ANALYSE
BEAUGENCY - V.U.E. - Paysage ligérien



La silhouette urbaine de Beaugency et ses monuments historiques
1- depuis la rive gauche de l'autre côté du pont et 2 - depuis la plaine alluviale



Les monuments emblématiques de Beaugency en surplomb sur la Loire
Source : DTMC production

LES MONUMENTS EMBLEMATIQUES

Dans le prolongement du Pont de Beaugency, la cité médiévale se déploie sur le coteau nord en un ensemble bâti compact d'où apparaissent certains des monuments historiques de la ville.

Ainsi, depuis la rive gauche, émergent de la frondaison des arbres du quai, le volume imposant de la tour César du château de Beaugency et le clocher élancé de l'église Saint-Firmin, dernier vestige d'une église romane du XIe siècle. L'ensemble compose une silhouette urbaine remarquable parfaitement identifiable depuis les bords de Loire.

Les autres monuments emblématiques de la ville et classés Monuments historiques (L'abbatiale Notre-Dame, le château de Beaugency, la tour de l'horloge) se découvrent en parcourant le coeur historique.

Cette composition urbaine ancienne regroupée en bord de Loire avec un patrimoine bâti disposé en surplomb et caractéristique du paysage ligérien et participe à la V.U.E du Val de Loire.



Château de Dunois, actuellement Musée de l'Orléanais
Centre-Val de Loire ; Loiret (45) ; Beaugency...
15e siècle, 16e siècle
propriété d'une société privée ; 1925/07/1...



Eglise Notre-Dame
Centre-Val de Loire ; Loiret (45) ; Beaugency...
Dusserre René (architecte) ; 12e siècle, 17e...
propriété de la commune ; 1862 ; classé MH



Eglise Saint-Etienne
Centre-Val de Loire ; Loiret (45) ; Beaugency...
11e siècle
propriété de la commune ; 1840 ; classé MH



Restes de l'ancienne enceinte
Centre-Val de Loire ; Loiret (45) ; Beaugency...
16e siècle
propriété privée ; 1944/08/18 ; inscrit MH



Ancien hospice
Centre-Val de Loire ; Loiret (45) ; Beaugency...
12e siècle, 16e siècle
propriété d'une association ; 1929/06/13 ; l...



Hôtel de ville
Centre-Val de Loire ; Loiret (45) ; Beaugency...
16e siècle
propriété de la commune ; 1840 ; classé MH



Maison
Centre-Val de Loire ; Loiret (45) ; Beaugency...
4e quart 15e siècle, 1er quart 16e siècle
propriété privée ; 1947/06/23 ; inscrit MH

1

Mérimée

PA00098690

Ajouter au panier



2

Mérimée

PA00098691

Ajouter au panier



3

Mérimée

PA00098692

Ajouter au panier



4

Mérimée

PA00098693

Ajouter au panier



5

Mérimée

PA00098694

Ajouter au panier



6

Mérimée

PA00098695

Ajouter au panier



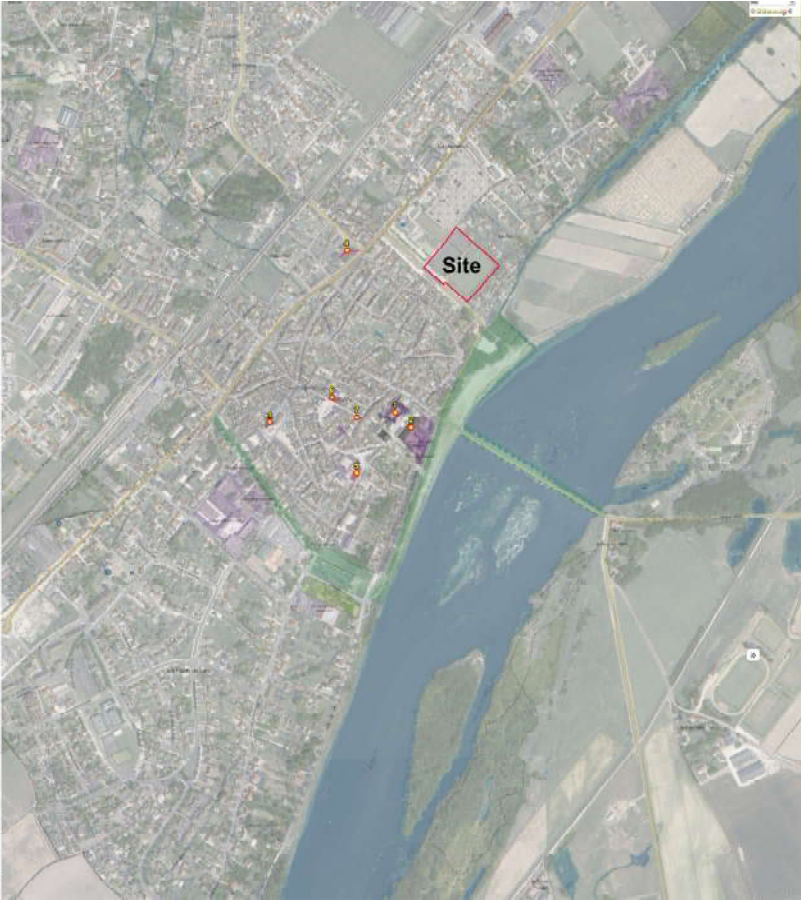
7

Mérimée

PA00098696

Ajouter au panier







Maison à pans de bois
Centre-Val de Loire ; Loiret (45) ; Beaugency...
16e siècle
propriété privée ; 1925/10/06 ; inscrit MH



Maison dite "des TEMPLIERS"
Centre-Val de Loire ; Loiret (45) ; Beaugency...
12e siècle
propriété privée ; 1919/06/07 ; classé MH ; ...



Ancienne prison
Centre-Val de Loire ; Loiret (45) ; Beaugency...
14e siècle, 15e siècle
propriété de la commune ; 1903/05/17 ; in...



Donjon quadrangulaire, dit Tour de César
Centre-Val de Loire ; Loiret (45) ; Beaugency...
11e siècle
propriété de l'Etat ; 1040 ; classé MH



Tour dite de l'Horloge
Centre-Val de Loire ; Loiret (45) ; Beaugency...
12e siècle, 16e siècle, 17e siècle
propriété de la commune ; 1922/09/05 ; cl...



Tour Saint Firmin
Centre-Val de Loire ; Loiret (45) ; Beaugency...
16e siècle
propriété de la commune ; 1913/09/10 ; cl...



Ancienne abbaye Notre-Dame
Centre-Val de Loire ; Loiret (45) ; Beaugency...
4e quart 11e siècle, 14e moitié 12e siècle, ...
propriété privée ; 2006/12/13 ; inscrit MH

8

Mérimée

PA00098697

Ajouter au panier



9

Mérimée

PA00098698

Ajouter au panier



10

Mérimée

PA00098699

Ajouter au panier



11

Mérimée

PA00098700

Ajouter au panier



12

Mérimée

PA00098701

Ajouter au panier



13

Mérimée

PA00098702

Ajouter au panier



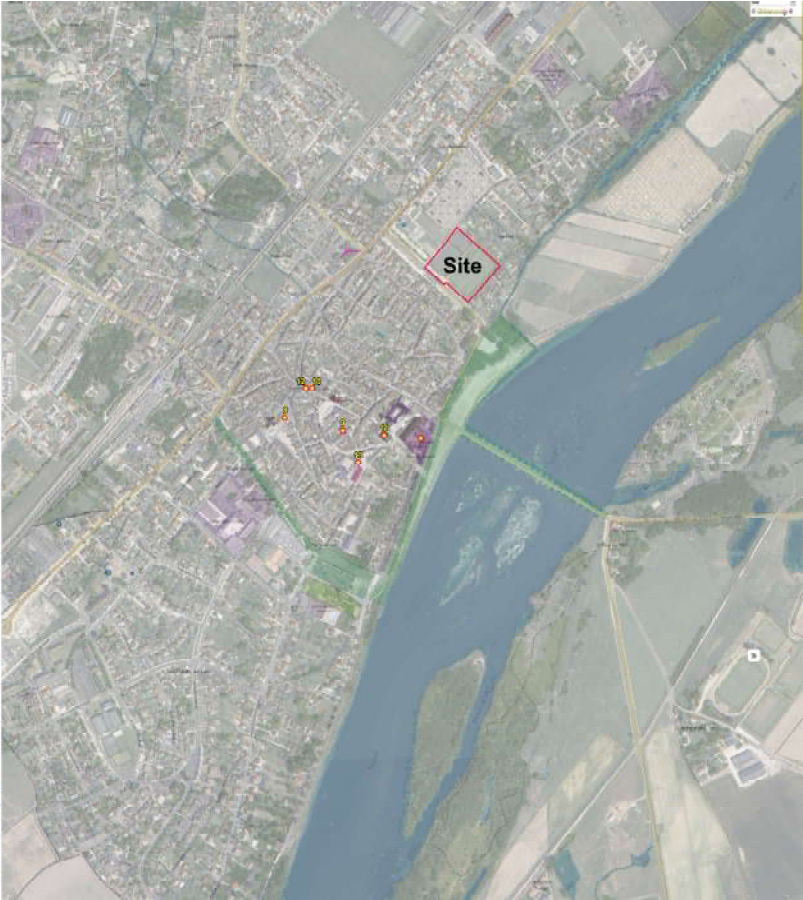
14

Mérimée

PA45000020

Ajouter au panier







Maison
Centre-Val de Loire ; Loiret (45) ; Beaugency ; maître d'oeuvre inconnu ; 2e quart 18e siècle ; propriété privée

Maisons de notable de Beaugency
Centre-Val de Loire ; Loiret (45) ; Beaugency ; 2e moitié 15e siècle, 1ère moitié 16e siècle ; propriété privée



Maison
Centre-Val de Loire ; Loiret (45) ; Beaugency ; maître d'oeuvre inconnu ; 2e quart 19e siècle ; propriété privée



Maisons de Beaugency
Centre-Val de Loire ; Loiret (45) ; Beaugency ; milieu 12e siècle, limite 13e siècle 14e siècle ; propriété privée

Maison
Centre-Val de Loire ; Loiret (45) ; Beaugency ; maître d'oeuvre inconnu ; 1er quart 16e siècle ; propriété privée



Maison
Centre-Val de Loire ; Loiret (45) ; Beaugency ; maître d'oeuvre inconnu ; limite 15e siècle ; propriété privée

Maison
Centre-Val de Loire ; Loiret (45) ; Beaugency ; maître d'oeuvre inconnu ; 2e moitié 14e siècle ; propriété privée

15 Mérimée
IA45001361
Ajouter au panier



16 Mérimée
IA45001365
Ajouter au panier



17 Mérimée
IA45001372
Ajouter au panier



18 Mérimée
IA45001374
Ajouter au panier



19 Mérimée
IA45001375
Ajouter au panier

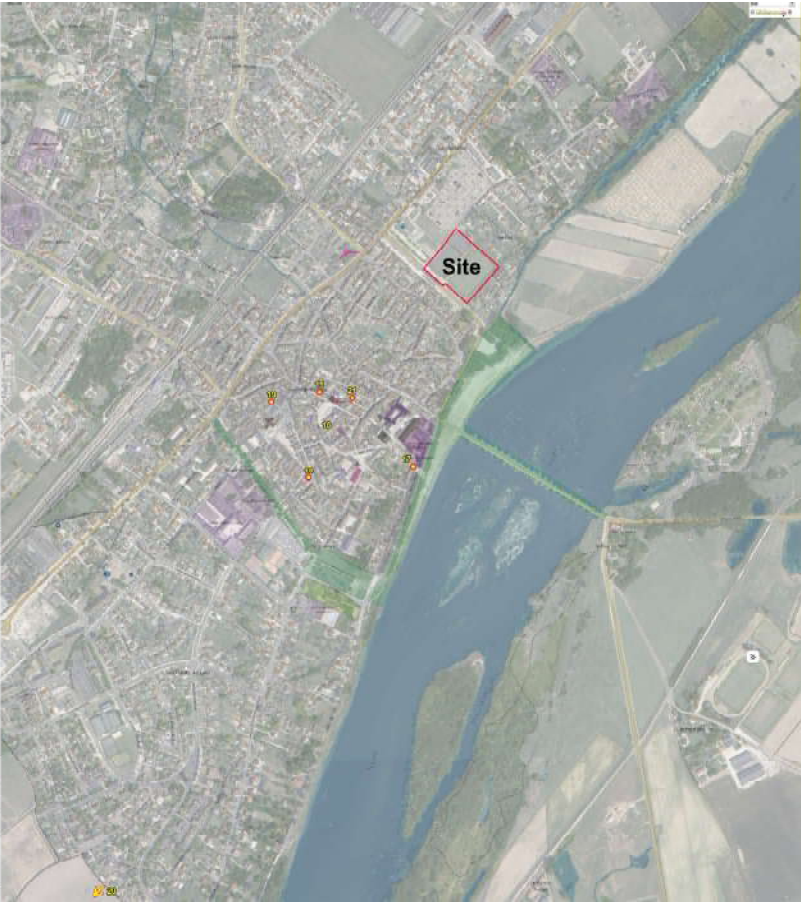


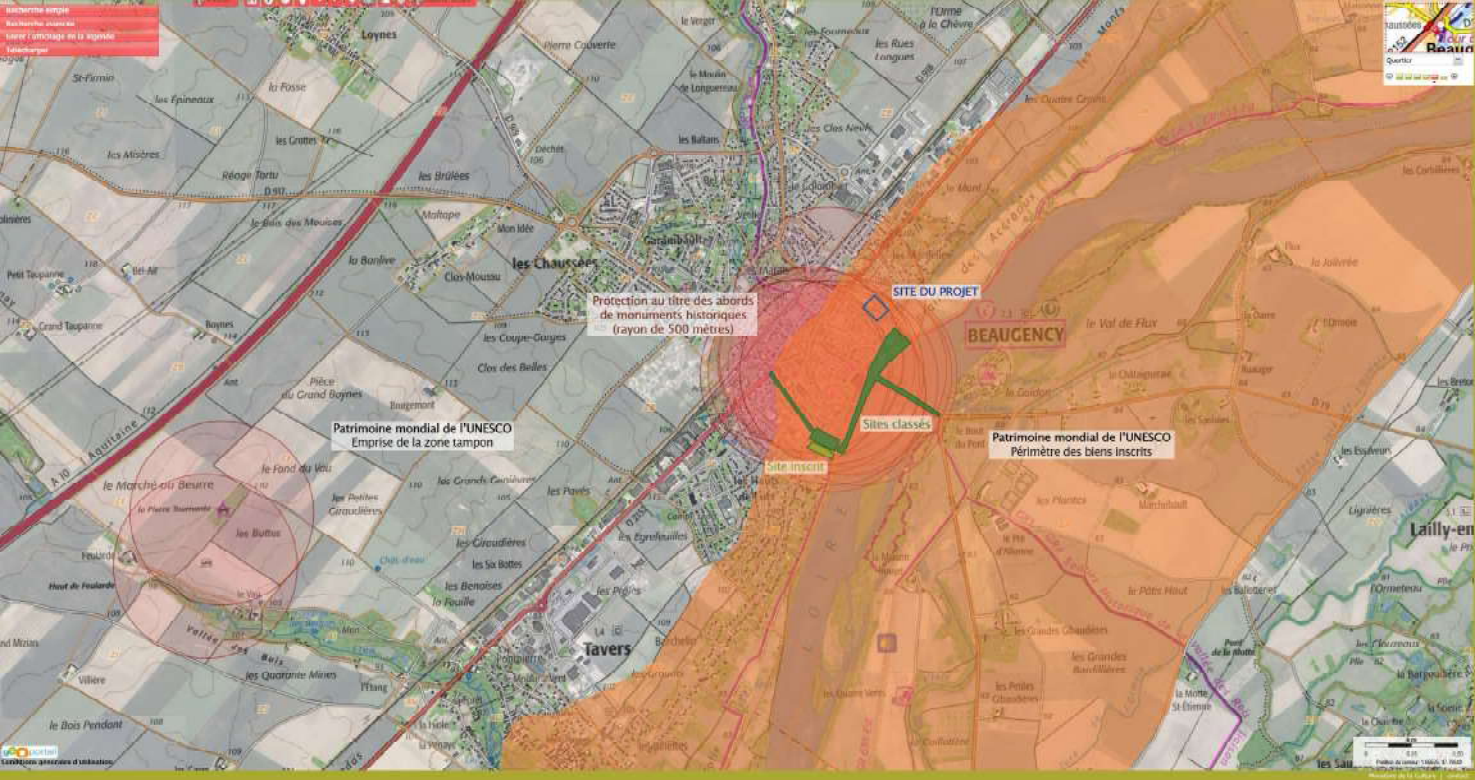
20 Mérimée
IA45001377
Ajouter au panier



21 Mérimée
IA45001378
Ajouter au panier









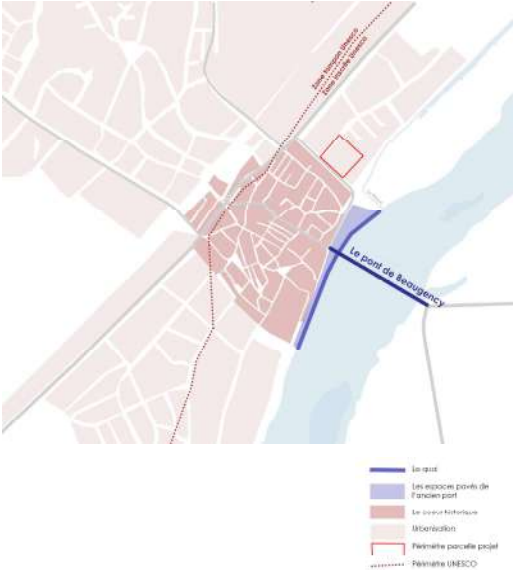
Le pont de Beaugency - Pont reposant sur des arches de différentes factures



Le quai



Ouvrages en pierre - vestige du passé portuaire de la ville de Beaugency



Dès le Moyen Âge, la Loire fut aménagée pour la navigation et pour la prévention des crues. Les travaux d'aménagement y furent si importants qu'ils sont partout encore visibles. Elle le fut aussi dans un souci de contrôle et d'exploitation agricole des alluvions.

A Beaugency, de nombreux vestiges sont encore visibles et participent à la V.U.E. du Val de Loire.

En particulier, le **Pont de Beaugency** est le plus ancien franchissement conservé de la Loire. Ouvrage d'art maçonné, ce long pont a subi de multiples dommages au fil du temps et les diverses réparations lui confèrent un aspect hétéroclite qui n'entame pas cependant sa forte présence au sein du territoire communal auquel il apporte une mise en scène majestueuse de son entrée de ville.

Un **ensemble d'équipements** de belle facture témoignent du **passé portuaire** de la ville comme les quais, perrés et escalier entièrement **pavés**.



Alignement de platanes le long des quais à Beaugency



Le Petit Mail (Tilleuls)



Le Grand Mail (Tilleuls)



Entrée ouest du coeur historique

LES ALIGNEMENTS REMARQUABLES D'ARBRES



La commune de Beaugency jouit de plusieurs alignements d'arbres remarquables qui constituent des éléments majeurs de la V.U.E.

L'alignement de platanes implantés le long des quais constitue un repère paysager majeur. Cette structure végétale participe à la mise en valeur du patrimoine architectural qu'elle accompagne. Elle renforce la qualité de la façade urbaine en assurant une continuité visuelle et architecturale.

Les alignements de tilleuls des promenades du **Grand et du Petit Mail**, établis sur le tracé des anciens fossés, forment un seuil arboré structurant. Ils **participent à la mise en scène** de l'entrée de ville à l'ouest et à la valorisation de cette séquence urbaine, en affirmant la lisibilité et l'**identité paysagère de Beaugency**.



Le stade Paul Lebugle dans son contexte

Source : Geoportail



La trame verte se concentre de manière dense et continue le long des linéaires de la trame bleue de la commune.

Elle se répartit également de manière plus diffuse sur l'ensemble du tissu résidentiel à travers les nombreux jardins privés.

Au nord, le Rû de Beaugency fait pénétrer une continuité végétale dans le tissu urbain de la ville. Enfin, on observe deux mails disposés dans le sens de la pente. Ces compositions végétales participent à l'organisation de l'espace en dirigeant les vues vers la Loire.

Les terrains du stade se situent à proximité de la trame verte de la Petite Mauve et de la Loire et en mitoyenneté avec les jardins privés du quartier. Un double alignement d'arbres orienté vers la Loire est situé en amont du site.



Carte d'Etat-Major



Le site est **bordé de voiries secondaires et tertiaires** à l'échelle communale.

L'avenue de Chambord et l'avenue d'Orléans sont des voies anciennes, déjà apparentes sur la carte d'Etat-Major.

La rue d'Entre-deux aux Vallées et la rue des Iles sont toutes deux des **voies résidentelles en impasse**.



Le terrain d'étude se situe **dans la pente du coteau nord**. Il est bordé en amont par un double alignement d'arbres et l'extension du cimetière communal (nord-ouest) et par un tissu résidentiel en aval (sud-est)

Le site est desservi par l'avenue de Chambord au sud-ouest et la rue d'Entre-deux aux Vallées qui dessert le quartier pavillonnaire du quartier des Iles.



- 1 - Le mail de tilleuls
- 2 - Le cimetière et les murs de pierre
- 3 - Le tissu pavillonnaire nord-est
- 4 - Le tissu pavillonnaire sud-est
- 5 - Le sentier de la Petite Mauve
- 6 - L'avenue de Chambord
- 7 - Le centre historique

Source : Geoportail

ANALYSE
STADE PAUL LEBUGLE - Les avoisinants



LE MAIL DE TILLEULS

Un double rang de tilleuls longe l'avenue Chambord. Son orientation dans le sens de la pente du coteau **dirige le regard vers l'alignement majestueux de platanes** qui bordent la Loire.
L'actuel bâtiment du stade se situe dans l'axe du mail. Un autre volume bâti est implanté dans l'axe du mail (hors périmètre projet).
Cette structure végétale forte fait écho aux alignements remarquables de la commune .



Plusieurs m de mur sont aujourd'hui par terre et doivent être réparés par la ville



LE CIMETIERE ET LES MURS EN PIERRE

Le 1er tronçon de la rue d'Entre-deux aux Vallées depuis l'avenue de Chambord est **bordée de murs en pierre sèche** vestige du passé viticole et agricole du site.

Ils délimitent l'emprise du cimetière au sud et l'emprise de notre parcelle au nord-ouest. Puis ils se prolongent dans le tissu résidentiel. Les murs s'implantent **le long des courbes de niveau** permettant de gérer les différences d'altimétrie de part et d'autre de la voie.

Ces murs de pierre apportent une **patine** appréciable au sein du tissu pavillonnaire récent qui s'est développé de part et d'autre de la rue. Ils **participent à l'identité paysagère** du coteau habité.



Implantées perpendiculairement à la pente du coteau se trouvent deux maisons et leur jardins privatifs. **Les 2 propriétés bordent la totalité de la limite nord-est du terrain.** Les maisons sont en retrait par rapport à la limite de propriété.

Le terrain de la maison la plus en amont est délimité par un mur en pierre. Le terrain de la maison aval est clôturé par un grillage doublé d'arbustes.

Un seul arbre (*Cercis siliquastrum*) est présent le long de cette limite, il est situé au niveau de la propriété amont.



Vues depuis le terrain de sport vers le tissu résidentiel situé en contrebas et le mur en pierre



Rue des Iles : Ambiance bucolique



Jardins privés en surplomb de la Petite Mauve et de la Loire



Aperçus des projecteurs du stade depuis la rue des Iles

En contrebas du terrain, en limite sud-est se déploie une **succession de maisons individuelles orientées face à la Loire. Un mur de soutènement en pierre** gère sur toute la longueur la rupture de pente entre le terrain d'étude et l'arrière des parcelles bâties. Les maisons sont desservies par la rue des Iles qui est en impasse. Elle se prolonge ensuite en sentier de promenade le long de la Petite Marne. Les pieds de façade végétalisés et les jardins situés en vis à vis confèrent à la rue un charme bucolique qui fait écho à la végétation qui borde la Loire toute proche.

Les vues vers le terrain depuis la rue des Iles sont très limitées et se matérialisent sous forme de quelques échappées entre deux volumes bâtis.

ANALYSE
STADE PAUL LEBUGLE - Les avoisinants



1
Débouché du sentier de la Petite Mauve sur la rue des Îles



3
Sentier de la Petite Mauve : Pas de vue sur l'opération depuis le sentier



2
Sentier de la Petite Mauve : dans le prolongement de la rue des Îles

LE SENTIER DE LA PETITE MAUVE



Le sentier de la Petite Mauve est situé en contrebas du projet immobilier et démarre à l'est de celui-ci. Il longe la Petite Mauve qui est trop encaissée pour être visible dans le secteur étudié. On devine son tracé par la végétation abondante qui la borde.

Les hauts murs de soutènement en pierre, la végétation et la situation en contrebas n'offrent pas de vue vers l'opération immobilière.



Seuls émergent ponctuellement depuis la rue des Querres le haut des projecteurs du stade



La trame verte discontinue le long de l'avenue de Chambord.



L'avenue de Chambord borde la partie sud-ouest du centre ville historique et se dirige vers la Loire.

Une partie des **anciennes fortifications** qui entouraient la ville dès le Moyen-Age sont encore visibles depuis l'avenue sous forme de **hauts murs en pierre appareillées**. Ces vestiges de remparts donnent à la voie un **caractère historique** et marque la transition entre la ville fortifiée et les paysages naturels de la Loire sur lesquels elle débouche.

Une **strate arborée discontinue** accompagne le tracé de la large voie : Mail de Tilleuls en amont et un alignement de quelques tilleuls en bas de l'avenue. Un **grand platane** à l'intersection avec la rue des Iles crée un **repère visuel fort** vers les quais de Loire et ses alignements.



Face au stade, la façade urbaine est composée de haut mur et d'arrière de maisons.

Le Clos César*



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

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

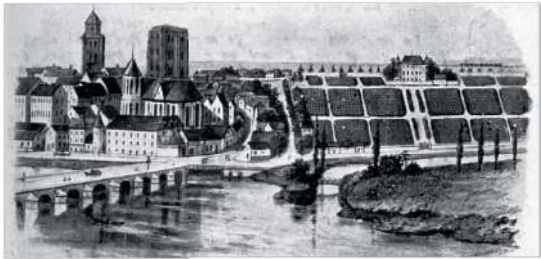
LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DE L'AVENUE DE CHAMBORD

1^E ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS :

Occupation actuelle du terrain :
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.



Historiquement par le passé le terrain d'assiette était occupé par une exploitation viticole «le Clos Jeannette»



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.



LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DE 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 :

Au bas de l'avenue de Chambord, les parcelles traversantes sur la rue des Querres sont dotées de maisons de ville alignées sur la rue des Querres avec des jardins protégés d'un haut mur d'enceinte en pierre côté avenue de Chambord. Majoritairement en R+1+combles, les toitures en ardoise à 2 pans prennent une pente à 45°. Leurs façades sont en enduit. Le long de certains terrains se trouvent de petites 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 ouverture sur l'avenue. Au n° 16, un mur plein avec une porte cochère au centre.



**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+Comble 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 pleine 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+comble avec une façade en enduit blanc et une toiture en ardoises agrémentées d'une lucarne.
Ensuite ; le mur en meulière reprend avec 3 accès carrossables vers une cour.

ANALYSE
STADE PAUL LEBUGLE - Les avoisinants

PC4 NOTICE DESCRIPTIVE
Demande de permis de construire
Le Clos César – Avenue de Chambord, rue d'Entre-Deux aux Vallées - 45190 Beaugency

2 - LA RUE D'ENTRE-DEUX AUX VALLEES



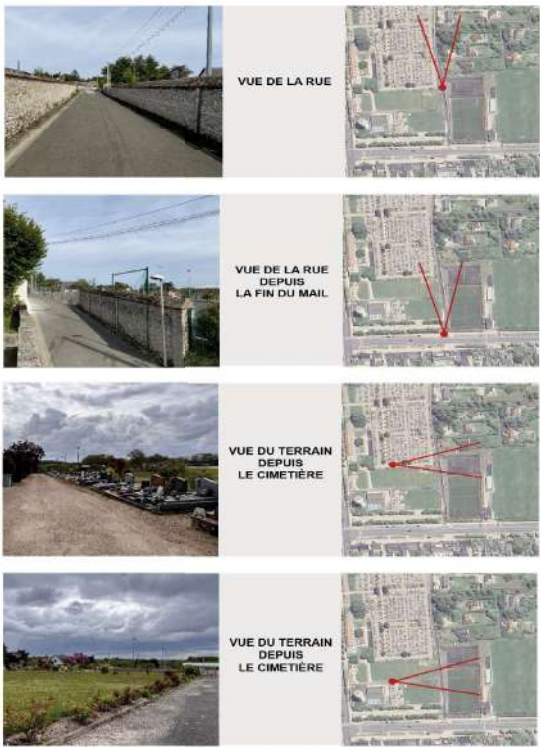
Cette rue d'environ 5 mètres de large est bordée de part et d'autre par des murs en pierre. Elle est à usage de desserte locale. En rive opposée du site se trouvent le cimetière municipal ainsi qu'un accès à ce dernier ainsi qu'un terrain d'extension du cimetière.

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.



LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DE LA RUE D'ENTRE-DEUX AUX VALLEES

PC4 NOTICE DESCRIPTIVE
Demande de permis de construire
Le Clos César – Avenue de Chambord, rue d'Entre-Deux aux Vallées - 45190 Beaugency



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 VALLEES :

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.

LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DE LA LIMITE NORD



6 RUE D'ENTRE-DEUX
AUX VALLEES :

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.

PC4 NOTICE DESCRIPTIVE
Demande de permis de construire
Le Clos César – Avenue de Chambord, rue d'Entre-Deux aux Vallées - 45190 Beaugency

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'entière 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 meulière le long de la limite séparative Sud et de la limite séparative Ouest (le long du terrain de notre projet).

LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DE LA RUE DES ILES

PC4 NOTICE DESCRIPTIVE
Demande de permis de construire
Le Clos César – Avenue de Chambord, rue d'Entre-Deux aux Vallées - 45190 Beaugency



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 vases principales et sont 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 vases 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.



Matérialité toiture



Matérialité des façades



Matérialité des murs

Le terrain d'étude, le stade Paul Lebugle se situe dans le **périmètre inscrit de l'UNESCO « Val de Loire »**. Le site a été retenu pour son patrimoine architectural remarquable, pour la qualité de son paysage culturel le long d'un grand fleuve et pour les nombreux monuments culturels qui illustrent avec brio les idéaux du siècle des lumières.

La commune de **Beaugency** possède certaines des composantes du paysage ligérien qui ont participé à son inscription comme **son patrimoine architectural** qui se concentre dans le **centre-ville médiéval** de la ville, les **vestiges du patrimoine fluvial** qui se déploie aux abords de la Loire et quelques **alignements d'arbres remarquables** qui participent à la mise en valeur du patrimoine bâti.

Le stade Paul Lebugle est implanté sur le coteau nord urbanisé, le long de l'avenue de Chambord qui délimite la vieille ville du tissu urbain plus récent au sein duquel le stade se trouve. Le terrain est néanmoins bordé de **plusieurs murs en pierre** vestige de l'exploitation agricole du coteau.

Il se situe également à proximité immédiate des **frames vertes continues qui longent la Loire et la Petite Mauve** son affluent rive droite. Les interactions du réseau hydrique et de l'abondante végétation qui l'accompagne créent des **complexes écologiques** à préserver et des **réservoirs de biodiversité protégés**. Le terrain d'étude se trouve à proximité de tels espaces réglementés.

La végétation dense qui borde les cours d'eau **a tendance à fermer le paysage et dissimuler l'urbanisation récente et ancienne du coteau**. Ainsi, seules quelques silhouettes bâties emblématiques émergent de la frondaison des platanes implantées en bord de Loire au droit de la vieille ville. De manière générale, la végétation atténue l'impact des constructions dans le paysage et **préserve l'ambiance rural du Val**.

Le stade Paul Lebugle est délimité à l'ouest par l'avenue de Chambord et au nord par la rue en impasse d'Entre-deux aux Vallées qui longe un mail de tilleul et le cimetière communal. L'est et le sud de la parcelle sont mitoyens d'un parcellaire résidentiel récent.

INTEGRATION DU PROJET DANS LE PERIMETRE INSCRIT DE L'UNESCO



Source : Geoportail



Respectueux du périmètre classé UNESCO dans lequel il se situe, le projet paysager puise ses intentions et sa grammaire dans l'ADN historique de la ville qu'il réinterprète pour organiser les jardins de la résidence.

Le projet s'appuie également sur la mise en scène d'une forte présence végétale qui **s'inscrit dans la trame verte du territoire et répond aux enjeux de** continuité écologique avec les espaces naturels de la Loire et de la Petite Mauve tout proche.



Le site est **actuellement** occupé par plusieurs terrains de sport minéralisés ou engazonnés. La **densité végétale** comme la **diversité des espèces** sont **très réduites à l'échelle de la parcelle** et seules les zones de prairies ombragées ont été identifiées comme un habitat à fort intérêt pour la biodiversité (étude Faune-Flore de de G-ON).

Dans le cadre du projet de résidentialisation du site, le projet paysager propose la **mise en scène d'une palette végétale dense et diversifiée** qui en plus d'offrir un cadre de vie verdoyant aux habitants procurera **nombreux d'habitats et de connexions écologiques** avec son environnement.

Chacune des quatre strates végétales (arborée, arbustive, vivace et tapissante) sera représentée au sein des jardins et constituera une **grande diversité de refuge et/ou de nourrissage pour la faune**. Les interactions du vivant entre ces diverses strates seront ainsi amplifiées sur le terrain mais aussi confortées avec les avoisinants.

En effet, un important travail sur l'implantation des volumes bâtis a été réalisé afin de proposer un **maillage qui permette de nombreuses connexions physiques** entre les espaces extérieurs. L'ilot est ainsi traversant de toute part et n'offre pas d'entrave aux corridors écologiques portés par les trames vertes et bleues

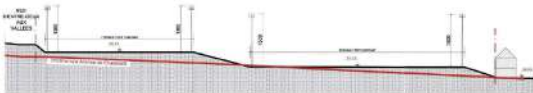


Plan de repérage des continuités de sol pour la petite faune

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 pompiers 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 moyennes au R+0 des séparatives

PROJET
COMPOSITION ARCHITECTURALE

PG4 NOTICE DESCRIPTIVE
Demande de permis de construire
Le Clos César – Avenue de Chambord, rue d'Entre-Deux aux Vallées - 45190 Beaugency

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 rétrocedés 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.



NOTICE DESCRIPTIVE ARCHITECTURALE

PG4 NOTICE DESCRIPTIVE
Demande de permis de construire
Le Clos César – Avenue de Chambord, rue d'Entre-Deux aux Vallées - 45190 Beaugency



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.

Côté 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 piétonne 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.

Côté 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.

PC4 NOTICE DESCRIPTIVE
Demande de permis de construire
Le Clos César – Avenue de Chambord, rue d’Entre-Deux aux Vallées – 45190 Beaugency



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 aussi un espace tampon végétal garant de la confidentialité des voisins de la résidence.



LES PAVILLONS « CHEVAL »
Côté 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 côté Sud-est et 10m60 mètres côté 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.

PC4 NOTICE DESCRIPTIVE
Demande de permis de construire
Le Clos César – Avenue de Chambord, rue d’Entre-Deux aux Vallées – 45190 Beaugency

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 côté 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.

PROJET
COMPOSITION ARCHITECTURALE

PC4 NOTICE DESCRIPTIVE
Demande de permis de construire
Le Clos César – Avenue de Chambord, rue d'Entre-Deux aux Vallées - 45190 Beaugency



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.



NOTICE DESCRIPTIVE ARCHITECTURALE

PC4 NOTICE DESCRIPTIVE
Demande de permis de construire
Le Clos César – Avenue de Chambord, rue d'Entre-Deux aux Vallées - 45190 Beaugency

Volume :
Chaque hauteur proposée sur le projet est la résultante d'une analyse très poussée sur le rapport aux volumes existants en limite de propriétés 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.

PROJET
COMPOSITION ARCHITECTURALE

PC4 NOTICE DESCRIPTIVE
Demande de permis de construire
Le Clos César – Avenue de Chambord, rue d'Entre-Deux aux Vallées - 45190 Beaugency

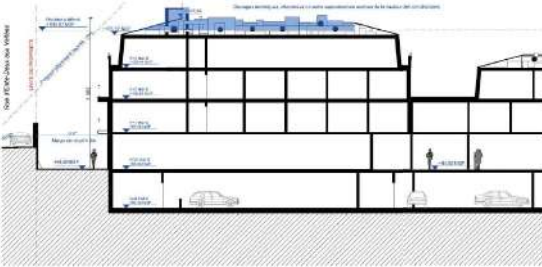
Le PLU autorisait de monter à 15 mètres pour l'ensemble des volumes dédiés à du logement collectif proposés sur la parcelle et 12 mètres pour les autres destinations telles que l'hôtellerie.

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 concentrent 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 édifices techniques en toiture par des terrassons en zinc.



Traitement des constructions :
Clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain

NOTICE DESCRIPTIVE ARCHITECTURALE

PC4 NOTICE DESCRIPTIVE
Demande de permis de construire
Le Clos César – Avenue de Chambord, rue d'Entre-Deux aux Vallées - 45190 Beaugency

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.



PROJET
COMPOSITION ARCHITECTURALE

PC4 NOTICE DESCRIPTIVE
Demande de permis de construire
Le Clos César – Avenue de Chambord, rue d'Entre-Deux aux Vallées - 45190 Beaugency

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.



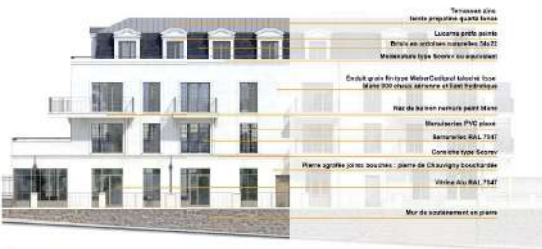
Le plus représentatif de ce postulat est, sans doute, le Grand Hôtel de l'Abbaye qui, malgré son écriture que l'on pourrait qualifier de répétitive, dégage une harmonie certaine dont la blancheur se confond avec le paysage lointain.

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

NOTICE DESCRIPTIVE ARCHITECTURALE

PC4 NOTICE DESCRIPTIVE
Demande de permis de construire
Le Clos César – Avenue de Chambord, rue d'Entre-Deux aux Vallées - 45190 Beaugency

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 :



PROJET
COMPOSITION ARCHITECTURALE

PC4 NOTICE DESCRIPTIVE Demande de permis de construire

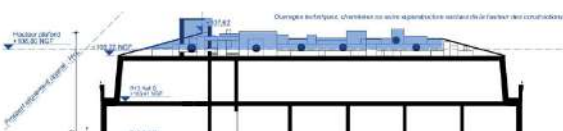
Le Clos César – Avenue de Chambord, rue d'Entre-Deux aux Vallées – 45190 Beaugency



Ces deux ensembles sont traités suivant les mêmes 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 boudétype Zinc pur patiné gris quartz. A noter que ces terrassons viennent en décalage de la hauteur natof qui comme annoncé au Pt.11.

« 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 édifices techniques tels que, pompes à chaleurs, VMC, gaines, renvois de poulie d'ascenseur etc.,



NOTICE DESCRIPTIVE ARCHITECTURALE

PC4 NOTICE DESCRIPTIVE Demande de permis de construire

Le Clos César – Avenue de Chambord, rue d'Entre-Deux aux Vallées - 45190 Beaugency

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 côté Cloître (façade Hôtel), ce dernier se développe sur plus de 57 mètres. Un axe de symétrie marqué par un pignon en retrait, la découpe en deux entités ramenant sa hauteur et son linéaire à une échelle plus piétonne.

Le Cloître :



La hauteur plafond (hors edicule technique habillé d'un ferrasson) 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 d'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 Deauegency 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.

PROJET
COMPOSITION ARCHITECTURALE

PC4 NOTICE DESCRIPTIVE
Demande de permis de construire
Le Clos César – Avenue de Chambord, rue d'Entre-Deux aux Vallées - 45190 Beaugency



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.

NOTICE DESCRIPTIVE ARCHITECTURALE

PC4 NOTICE DESCRIPTIVE
Demande de permis de construire
Le Clos César – Avenue de Chambord, rue d'Entre-Deux aux Vallées - 45190 Beaugency

Les Pavillons de Chasse :



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 terrasson technique en tuile en attique.

PROJET
COMPOSITION ARCHITECTURALE

PC4 NOTICE DESCRIPTIVE Demande de permis de construire

Le Clos César – Avenue de Chambord, rue d'Entre-Deux aux Vallées - 45190 Beaugency

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.



Ces deux volumes accolés permettent une jonction douce avec les volumètres voisins. 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.

NOTICE DESCRIPTIVE ARCHITECTURALE

PC4 NOTICE DESCRIPTIVE : Demande de permis de construire
Le Clos César - Avenue de Chambord, rue d'Entre-Deux aux Vallées - 45190 Beaugency



Les Villas Chambord :

PROJET
COMPOSITION ARCHITECTURALE

PC4 NOTICE DESCRIPTIVE
Demande de permis de construire
Le Clos César – Avenue de Chambord, rue d'Entre-Deux aux Vallées - 45190 Beaugency

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 21x11
Mauve rouge à 50% rouille
Couture type Rouen en ardoise
Enduit rose à gros type Colard à la chaux
Rég. beige 100% ciment et 10% chaux
Serrurerie gris anodisé
Rég. relief type BONDIN
Mauve terre 100% ciment rouille 100%

Mauve terre 100% ciment rouille 100%

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 chaînage d'angle façon pierre. Des entablements séquencent les façades de chaque maison. La façade avant et la façade arrière de ces maisons seront traitées suivant les même codes et matériaux.

NOTICE DESCRIPTIVE ARCHITECTURALE

PC4 NOTICE DESCRIPTIVE
Demande de permis de construire
Le Clos César – Avenue de Chambord, rue d'Entre-Deux aux Vallées - 45190 Beaugency

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.

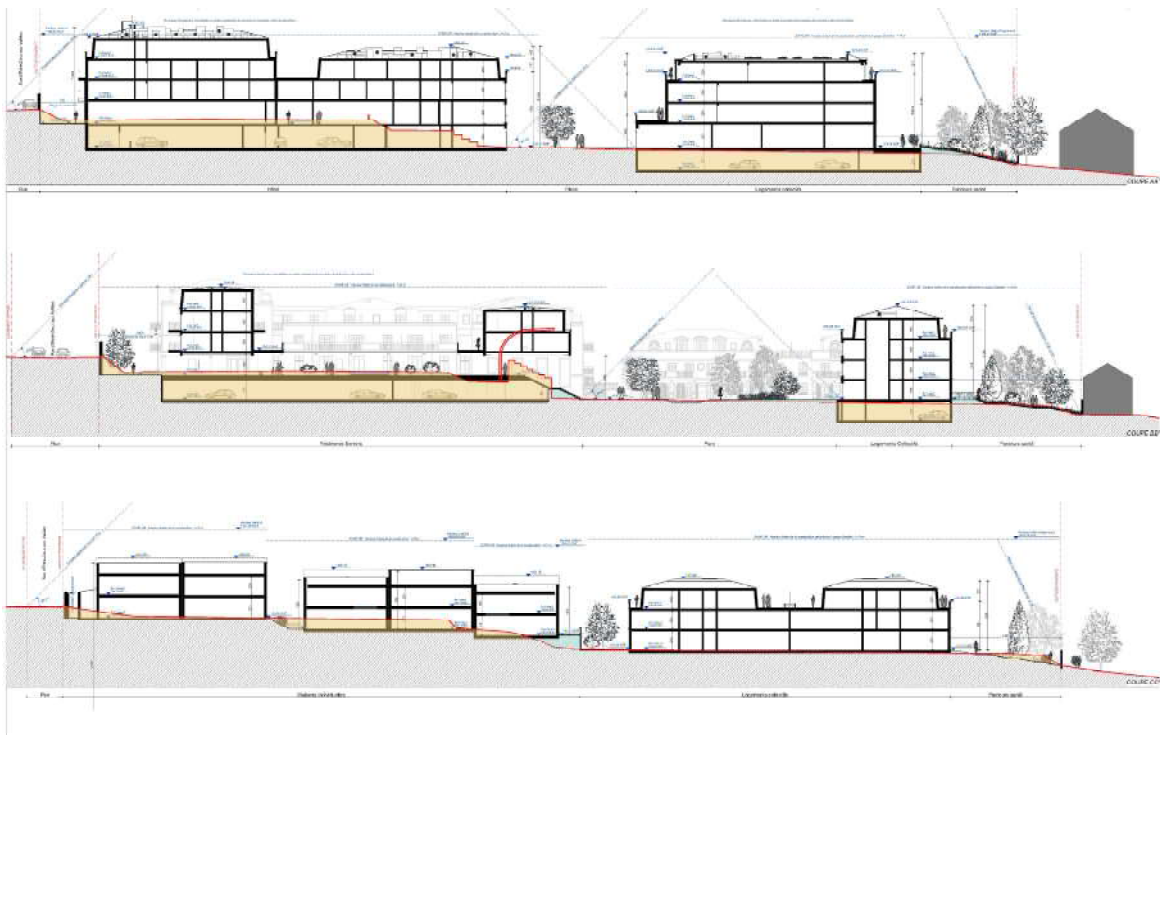
PC4 NOTICE DESCRIPTIVE
Demande de permis de construire
Le Clos César – Avenue de Chambord, rue d'Entre-Deux aux Vallées - 45190 Beaugency

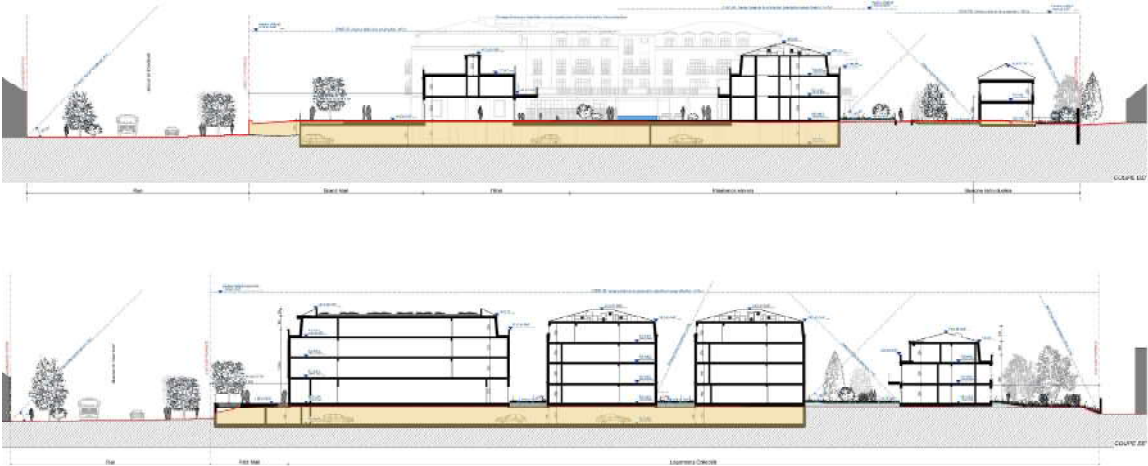
Les Villas Chambord : Les ornements de Façades :

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 évoqués sur ces bas-relief raconteront le passé viticole du Clos César à l'époque du domaine du «CLOS JEANNETTE»



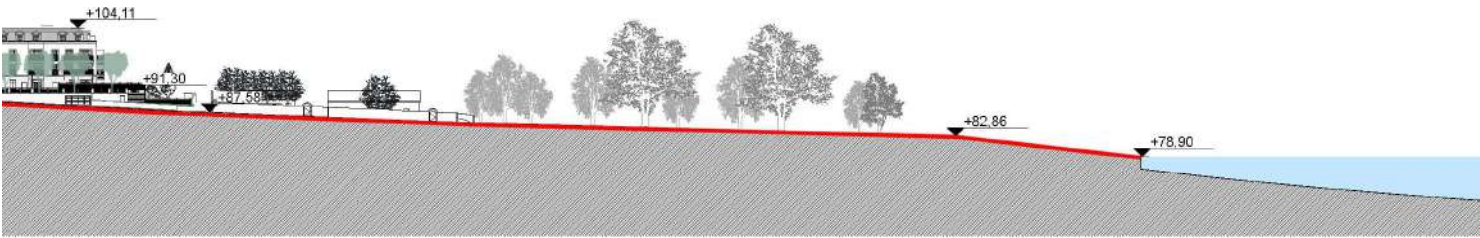
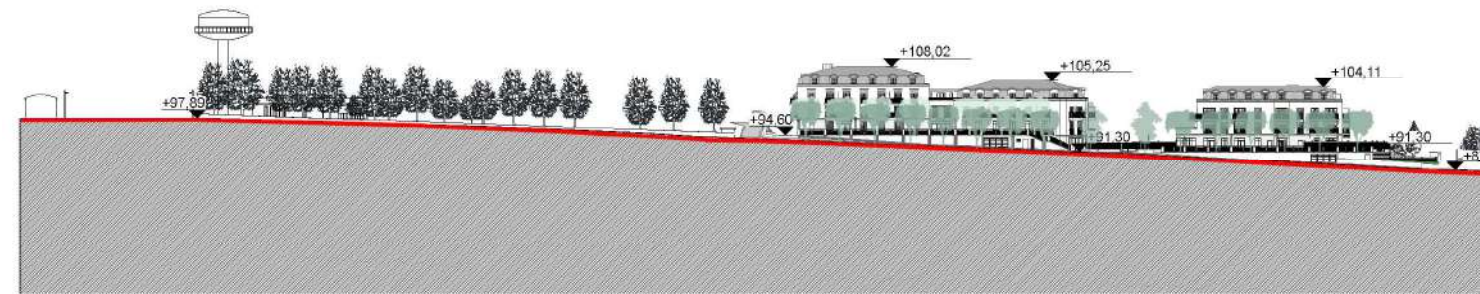
Suivant cette même logique locale lors de la mise en forme du dossier de consultation entreprise, il sera fait appel à des artisans locaux afin de nous accompagner dans la production de certains éléments constructifs et décoratifs tels que serrurerie, menuiserie, bas-relief, sculptures, revêtements de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







Coupe générale



Zooms sur coupe generale





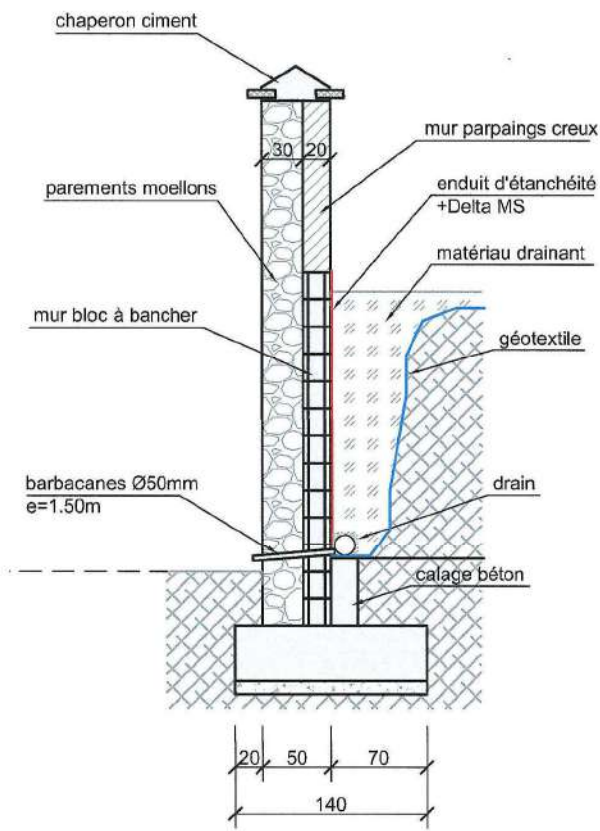
Zooms sur coupe générale



Zooms sur coupe générale



Zooms sur coupe générale





Une proposition d'aménagement urbain avec une piste cyclable identifiée a été proposé à la ville en accompagnement du projet dans la lecture globale depuis les bords de Loire. L'avenue de Chambord étant une route départementale, les services concernés pourront donc se prononcer sur l'aménagement souhaité

PROJET
COMPOSITION ARCHITECTURALE

PC4 NOTICE DESCRIPTIVE
Demande de permis de construire
Le Clos César – Avenue de Chambord, rue d'Entre-Deux aux Vallées - 45190 Beaugency

NOTICE COMPLEMENTAIRE INDIQUANT LES MATERIAUX UTILISÉS
ET LES MODALITÉS D'EXECUTION DES TRAVAUX.



MATERIALITE ET MODALITE D'EXECUTION

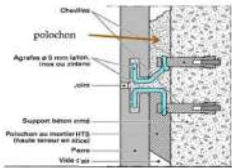
PC4 NOTICE DESCRIPTIVE
Demande de permis de construire
Le Clos César – Avenue de Chambord, rue d'Entre-Deux aux Vallées - 45190 Beaugency

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 environ 192 fenêtres et plus de 145 encadrements identiques qui seront utilisés sur la résidence.

Façade :



Le système constructif retenu est le béton et la charpente bois pour les étages en combles.
Sur cette ossature béton seront posés à az-de-chaussée un habillage en pierre agrafée joint bouché.
Sur certaines séquences de façade un joint sera marqué en gravant la pierre afin de renforcer le sous-bassement.



En étage courant un enduit fin type Codipral de chez Weber sera appliqué sur l'ensemble des façades

weber codipral ds

Enduit d'imperméabilisation et de décoration des façades à base de liants hydrauliques

DOMAINE D'UTILISATION

- enduit d'imperméabilisation et de décoration des façades de maisons individuelles, logements collectifs, bâtiments tertiaires et industriels

SUPPORTS

- **en imperméabilisation et en décoration :**
 - maçonnerie de parements ou de briques conforme à la norme NF P10-202/DTU 20-1 supports creux R15 (DTU 20-1)
- **en décoration :**
 - béton conforme à la norme NF P18-200/DTU 23-1
 - soutènement conforme à la norme NF P15-205/DTU 20-1
- **webereps R ou webedar L** en finition isolée
- **soutènement anciens :**
 - préparation conforme aux prescriptions du DTU 26-1/ NF P15-201

EPAISSEURS D'APPLICATION

Finition/Support	sur maçonnerie	sur béton ou sous-enduit
lisse	10 mm	7 mm

LIMITES D'EMPLOI

- ne pas appliquer sur surface horizontale ou inclinée
- protéger les tranches supérieures d'enduit selon les règles de l'art (cf. norme NF P18-200/DTU 20-1)
- ne pas appliquer sur les supports en plâtre ou boudins au plâtre
- éviter l'emploi de **weber codipral DS** sur les parties exposées aux intempéries

PRÉCAUTIONS D'UTILISATION

- dangereux, respecter les précautions d'emploi
- se référer à l'étiquetage réglementaire figurant sur l'emballage
- les informations relatives aux dangers des produits figurent à la rubrique Sécurité Produits

CARACTÉRISTIQUES DE MISE EN ŒUVRE

- temps hors d'eau : de 3 à 8 heures

IDENTIFICATION

Composition : ciment blanc et chaux grasses, granulats sélectionnés, adjuvants organiques, hydrofuges de masse, pigments minéraux

Densité poudre : 150

Granulométrie : 1,2 mm max



25 kg

+ PRODUITS

- ✓ Aspect taloché-lisse
- ✓ Très faible encrassement de l'enduit
- ✓ Grande facilité de mise en œuvre
- ✓ Enduit adapté à tous types d'ouvrages (neufs ou anciens)
- ✓ Catégorie OC3 : applicable sur supports RT3



500 - Blanc kaolin



PERFORMANCES

- classe selon EN 998-1 : OC
- catégorie de fenduit selon NF DTU 26-1 : OC3
- CL selon EN 998-1
- réaction au feu : A1 (non-incombustible)
- absorption d'eau : 96,2
- résistance en compression : CS11
- rétention d'eau : Re > 80 %

RECOMMANDATIONS

- utiliser des règles de façon à réaliser des angles parfaitement nettes aussi bien sur maçonnerie que sur béton
- pour fractionner les façades, utiliser les baguettes **BFA**
- l'application de **weber codipral DS** se fait en deux passes pour régulariser la porosité du support et faciliter le franchage
- l'application manuelle ou au pistolet de projection est également possible
- fractionner la façade par panneaux de 20 à 30 m²

PRÉPARATION DES SUPPORTS

maçonnerie de parements ou de briques (1)

- éliminer les salissures, sans talocher ou souffler
- garnir les joints, reboucher les trous en enduitant un renfort (cf. norme NF P15-205/DTU 20-1) avec le mortier **webermur épais**** ou avec l'enduit monocouche

(2) Les maçonneries de briques de terre cuite sont armées à l'avancement, moins d'une demi-heure avant l'enduitage.

- par temps chaud et vent sec, pour éviter les risques de séchage, arroser la surface de l'enduit la veille ou le jour avant l'application, en prenant soin d'attendre le séchage de la pellicule d'eau avant de mettre en œuvre l'enduit (cf. conseils d'emploi)

béton ou sous-enduit

- dans tous les cas, éliminer les balises et tracer les nervures avec **webermur épais**** éliminer les résidus de béton et d'eau de décoffrage, les salissures

soutènement rigoureux

- par temps chaud et vent sec, pour éviter les risques de séchage, arroser et attendre la disparition de l'eau avant de projeter

soutènement lisse absorbant

- vérifier la porosité du support en jetant de l'eau sur le mur, le support absorbe l'eau, il est donc possible d'appliquer **weber codipral DS** directement après arrosage et disparition du film d'eau

soutènement lisse non absorbant

- projeter tout d'abord une première passe adjuvante, soit un gobelet adjuvant de 3 à 5 mm d'épaisseur de **weber codipral DS** gâché avec une proportion d'un volume de **weber acroschage** monocouche pour quatre volumes d'eau. Laisser sécher ** Melles produits disponibles dans le Guide Weber

CONDITIONS D'APPLICATION

+5 °C à +35 °C

- ne pas appliquer sur support gelé, en cours de dégel ou avec risque de gel dans les 24 heures
- éviter d'appliquer des finitions soutenues en dessous de +10 °C pour réduire les risques d'efflorescence

APPLICATION

1

sur supports en maçonnerie

- projeter une première passe d'enduit en couche régulière de 7 à 8 mm d'épaisseur et laisser sécher
- projeter une seconde passe de 7 mm d'épaisseur. Dresser et lisser soigneusement au couteau
- soit couvrir l'enduit avec un gratter à bords coupés et talocher à suivre avec une taloche plastique alvéolée
- soit égaliser la surface de l'enduit à l'aide d'une taloche alvéolée alvéolée, en décrivant de larges mouvements, en haut, puis talocher avec la taloche plastique alvéolée

2

sur sous-enduit absorbant ou sur béton préparé avec une première passe adjuvante

- projeter une passe décorative de 7 mm d'épaisseur
- dresser et lisser soigneusement au couteau
- réaliser la finition talochée lisse comme décrit ci-dessus

3

Enduit

- gâcher **weber codipral DS** avec 4,8 à 5,5 l d'eau par sac pendant 5 à 7 minutes. Le haut de gâchage et le temps de mélange doivent être constants pour éviter des différences de tenue après séchage

4

- gâcher en bétonnière avec 4,8 à 5,5 l d'eau par sac pendant 5 à 7 minutes

INFOS PRATIQUES

Unité de vente (produit)

sac de 25 kg (boîte filmée complète de 48 sacs, soit 1200 kg)

Conservation

36 mois à partir de la date de fabrication, en emballage d'origine non ouvert, stocké à l'abri de l'humidité

Outils

- corbe à mortier, règle en aluminium, règle graduée, taloche alvéolée (moyenne et petite)
- out de projection : compresseur, bétonnière, eau, truelle

Consommation

- maçonnerie : 22 à 24 kg/m²
- béton ou sous-enduit : 12 à 13 kg/m²

Accessoires : règle pour les angles, baguettes BFA

PROJET
COMPOSITION ARCHITECTURALE

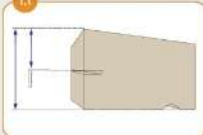
PC4 NOTICE DESCRIPTIVE
Demande de permis de construire
Le Clos César – Avenue de Chambord, rue d'Entre-Deux aux Vallées - 45190 Beaugency

En surépaisseur du béton les encadrements de fenêtre, corniches et autre ornements prévus seront en éléments préfabriqués type profil Scorev.
Ci-après la fiche produit du système de pose :

1

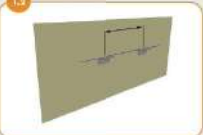
FIXATION DES ÉLÉMENTS DE SUPPORT

1.1



Positionner les épaves de béton par rapport à votre alignement souhaité.

1.2



Traversez les épaves de béton par rapport à votre alignement souhaité. Les épaves de béton sont percées de 1,5cm (sauf pour les épaves entières) avec une perceuse pour les éléments > 1,5m. Attention : le bon positionnement des épaves inclut l'alignement des profils. Fixation des épaves à adapter au support. Se référer à notre site technique.

2

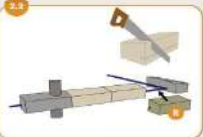
POSE ET AJUSTEMENT DES ÉLÉMENTS

2.1



Respecter l'ordre de pose des éléments (1 et 2). Commencer par poser l'élément d'angle et celui du dessous des vases pleins. Puis les éléments standards.

2.2



L'élément de réglage (R) s'insère à l'arrière entre le double élément standard et le premier élément de réglage. L'élément de réglage sert à ajuster le système pour être aligné à l'extérieur. Pour ce faire, il faut ajuster la longueur du joint. Les éléments sont parfaitement alignés en vue de leur ajustement. L'élément d'angle, appelé élément de réglage, est à insérer entre l'angle et l'élément standard suivant.

3

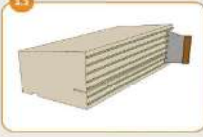
DOUBLE ENCOLAGE SUR SUPPORT ET ÉLÉMENTS

3.1



Préparer la surface du support en suivant les prescriptions de dosage de l'adhésif et mixer en masse des mortiers dans un double encolage (100% de la surface soumise de la structure et du support - après de collage initial).

3.2



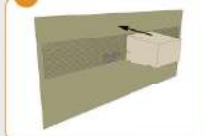
MATERIALITE ET MODALITE D'EXECUTION

PC4 NOTICE DESCRIPTIVE
Demande de permis de construire
Le Clos César – Avenue de Chambord, rue d'Entre-Deux aux Vallées - 45190 Beaugency

4

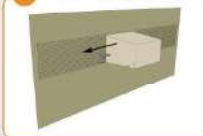
MISE EN PLACE DES ÉLÉMENTS

4.1



Positionner immédiatement l'élément sur le support et le recouvrir par un second état d'alignement le plus optimal entre les différents points.

4.2



5

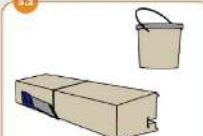
TRAITEMENT DES JOUES

5.1



Appliquez un double encolage en joint sur le support des surfaces des joints de chaque élément avec le colle MSP fourni pour assurer la solidité des éléments entre eux. Poser le joint appliqué sur 100% des deux surfaces jointes. Appliquez la colle MSP sur 100% des deux surfaces jointes. Après la pose de la colle MSP, retirez le surplus à l'aide d'un cutter pour former un joint précis permettant l'alignement des éléments.

5.2



Appliquez la colle MSP sur les joints des éléments. Effectuez cette opération en deux passes, une première afin de couvrir la jointure jusqu'à moitié, puis la seconde afin de couvrir la jointure jusqu'à moitié. Après collage de cette première passe, laissez sécher et appliquez une seconde passe afin de couvrir la jointure jusqu'à moitié de la section. Les joints apparents sont à traiter par enduction en 150 litres.

PC4 NOTICE DESCRIPTIVE
Demande de permis de construire
Le Clos César – Avenue de Chambord, rue d'Entre-Deux aux Vallées - 45190 Beaugency

PC4 NOTICE DESCRIPTIVE
Demande de permis de construire
Le Clos César – Avenue de Chambord, rue d'Entre-Deux aux Vallées - 45190 Beaugency

Types de pose

**POSE DE MODÉNATURES AVEC BAVETTES
AYANT PLUS DE 7CM DE DÉBORD**

Pose sur maçonnerie avec ITE

Pose sur support béton

**POSE DE MODÉNATURES SANS BAVETTES
AYANT UN DÉBORD INFÉRIEUR À 7CM**

Pose sur des supports ETICS

Pose sur supports béton

A réception de votre livraison il est impératif de vérifier en terme de quantité et de qualité les éléments SCOREV MODÉNATURE, vérifiez également les éléments de pose fournis par SCOREV.

Matériel fourni pour la pose

Box modénatures

Équerres / pointes

Colle flex

Réseau de finition

Cortouche de mastic

Matériel non fourni nécessaire à la pose

Percussif / visseuse

Miroir

Sole

Spatule creuse 4mm (colle)

Spatule creuse 2mm (mastic)

PROJET
COMPOSITION ARCHITECTURALE

MATERIALITE ET MODALITE D'EXECUTION

PC4 NOTICE DESCRIPTIVE
Demande de permis de construire
Le Clos César – Avenue de Chambord, rue d'Entre-Deux aux Vallées - 45190 Beaugency

Mur de soutènement :

Le mur de soutènement le long de l'avenue de Chambord est proposé en béton lasuré de type matrice RECKLI®



2/160 VIA APPIA

Une structure de maçonnerie aspect de pierre naturelle. Les pierres irrégulières, rugueuses, de hauteur variable, assemblées aléatoirement, rappelle les murs anciens avec une très bonne lisibilité.

DIMENSIONS

Usages	Dimensions (mm)	Nuúmero de Référence
100	• 1850 x • 5050	C 2160
50	• 1250 x • 5050	F 2160
10	• 1250 x • 5050	T 2160

Les matrices en version 100 emplois sont livrées dans une cote individuelle dans les dimensions maximales indiquées.

Pour les structures de maçonnerie en version 50 et 10 emplois, la hauteur est une cote fixe. Le joint filant est variable et peut être commandé de 3 m jusqu'à la dimension maximale par pas de 10 cm.



RECKLI FRANCE HEADQUARTERS

Prenez vos questions concernant nos produits? Contactez-nous! Vous pouvez nous appeler:

+33 1 47 77 49 18

RECKLI France S.A.S
35, avenue Charles De Gaulle
92000 Neuilly-sur-Seine
FRANCE
Email: info@reckli.fr
www.reckli.com

PC4 NOTICE DESCRIPTIVE
Demande de permis de construire
Le Clos César – Avenue de Chambord, rue d'Entre-Deux aux Vallées - 45190 Beaugency

Afin de rendre une cohérence colorimétrique une lasure teinte taupe sera appliqué sur la matrice une fois décoffré.



Fenêtres :

En ce qui concerne les menuiseries, nous avons opté pour les menuiseries d'étage en PVC placé. Ce choix nous permet d'être plus performant en terme thermique comme l'explique la documentation ci-après :

Caractéristiques techniques

Les PVC

1. Épaisseur totale (profil) : minimum 100 mm (à l'exception des profils destinés aux applications à usage résidentiel - voir note ci-dessous - ou l'épaisseur totale de la fenêtre).
2. Épaisseur totale du cadre de la fenêtre : minimum 100 mm.
3. Épaisseur totale du cadre de la fenêtre : minimum 100 mm.
4. Épaisseur totale du cadre de la fenêtre : minimum 100 mm.
5. Épaisseur totale du cadre de la fenêtre : minimum 100 mm.
6. Épaisseur totale du cadre de la fenêtre : minimum 100 mm.
7. Épaisseur totale du cadre de la fenêtre : minimum 100 mm.

Les fenêtres en PVC

LA PVC est la menuiserie la plus performante en matière d'isolation thermique et acoustique. Elle est également la plus économique. Elle est disponible en plusieurs finitions (RAL, bois, etc.) et peut être équipée de différents accessoires (stores, volets, etc.).

Quelle sont leurs avantages et leurs inconvénients ?

Les avantages du PVC :

- Une isolation thermique et acoustique élevée.
- Une résistance aux intempéries et aux UV.
- Une maintenance simple et économique.
- Une grande variété de finitions (RAL, bois, etc.).
- Une durée de vie longue (jusqu'à 50 ans).
- Une installation facile et rapide.
- Une sécurité accrue grâce à la résistance aux effractions.
- Une compatibilité avec les équipements techniques (climatisation, etc.).

Les inconvénients du PVC :

- Une déformation possible en cas d'incendie.
- Une sensibilité aux produits chimiques agressifs.
- Une décoloration possible en cas d'exposition prolongée aux UV.
- Une déformation possible en cas d'humidité excessive.

PVC VS ALU

- Les fenêtres en aluminium sont moins isolantes que les fenêtres en PVC.
- Elles sont plus coûteuses que les fenêtres en PVC.
- La production d'aluminium génère une énergie plus élevée que celle du PVC.

Sachant que le PVC placé permet de nombreuses teintes et textures nous avons opté pour le Ral 1013 qui apportera une couche de couleur en contraste avec la blancheur des façades.



A rez-de-chaussée, pour les menuiseries commerciales, crèches, hôtel etc. le pvc est remplacé par des menuiseries aluminium en Ral 7015. Cela permettra de renforcer l'aspect du sous-bassement des différents bâtiments sur l'avenue de Chambord.



PROJET
COMPOSITION ARCHITECTURALE

PC4 NOTICE DESCRIPTIVE

Demande de permis de construire

La Clos César - Avenue de Chambord, rue d'Entre-Deux aux Vallées - 45190 Beaugency

La Cinquième façade :

En toiture 4 traitements complémentaires sont proposés.

Les toitures terrasses inaccessibles

L'ensemble des toitures terrasses inaccessibles du projet sont semées d'une végétation de type extensif avec une hauteur de substrat de 10 cm.

Toitures végétalisées type toundra

Terrasse végétalisée de type sopranature tundra Flore ou similaire par rouleaux précultivés

Support : Dalle béton étanchée

Généralités

Le procédé de végétalisation retenu doit faire l'objet d'un Cahier de Prescriptions de Pose visé par un contrôleur technique, d'un Avis Technique (ou DTA) ou d'une ATex.

Le revêtement d'étanchéité doit être résistant à la pénétration des racines pour toute la surface de la terrasse (parties courantes, zones stériles, relevés).

Le projet prévoira un ou plusieurs points d'eau de débit dimensionné à la surface végétalisée, disponible(s) au niveau de la terrasse au moment des travaux et maintenu(s) en état de fonctionnement pendant la durée de vie de l'ouvrage.



MATERIALITE ET MODALITE D'EXECUTION

PC4 NOTICE DESCRIPTIVE

Demande de permis de construire

La Cles César - Avenue de Chambord, rue d'Entre-Deux aux Vallées - 45190 Beaugency

Toiture PLX :

La partie en terrassons est prévu en couverture panneau acier joint debout type zinc en PLX.

[illegible]

PROJET
COMPOSITION ARCHITECTURALE

MATERIALITE ET MODALITE D'EXECUTION

PC4 NOTICE DESCRIPTIVE Demande de permis de construire

Le Clos César - Avenue de Chambord, rue d'Entre-Deux aux Vallées - 45190 Beaugency

Couleurs

Les couleurs disponibles sont indiquées ci-dessous.

Les couleurs données dans les tableaux de couleurs ne sont bariées qu'à titre indicatif. Pour connaître l'aspect réel du produit, merci de commander un échantillon de couleur. Vous pouvez également noter que les mêmes couleurs peuvent varier d'un produit à l'autre.

Snow White R070 / S08001	Quincy Grey R020 / S02044	Anthrax Grey R090 / S09007	Aluminium Grey R020 / S09004	Nordic Night Black R060 / S00005	Chestnut Snow R040 / S00048	Cottage Red R020 / S00078
Mati	Mati	Mati	Mati	Mise	Mati	Mati
Tie Rod R070 / S00070	Silver Ice Grown R040 / S00075	Lust Green R030 / S00084	Merlot Silver R040 / S00045	Merlot Dark Silver R040 / S00044	Merlot Gold R040 / S00047	Merlot Copper R050 / S00076
Mati	Mati	Mati	Glossique	Glossique	Glossique (3-4 semaines pour essais)	Glossique (3-4 semaines pour essais)

Pour voir ce que les couleurs initiales et mises à jour ressembleront en couleur, nous vous recommandons de les placer sur des surfaces opposées des murs, ainsi que les couleurs pourment au même lieu. (En fait, une fois que vous avez vu les couleurs, il est difficile de les faire disparaître.) Les couleurs sont basées sur des conditions idéales. Elles peuvent varier légèrement selon les conditions réelles. Par conséquent, les couleurs réelles peuvent varier légèrement des couleurs montrées ici.

Revêtement sur la face arrière

Il est mentionné ci-dessus le revêtement de la face arrière des produits de couleur pour renforcer l'impression. À la commande du produit fini, le revêtement sera une bonne adhérence pour de nombreuses années et moisures, mais leur compatibilité avec les tests sous pression par pas.

Propriétés techniques	
Épaisseur du revêtement, nominale (après le tapage)	12 µm
Durée de vie	Ordo
Résistance à la corrosion	Métal CPE

Pour faciliter l'identification des produits, le verso des films est marqué (en règle générale) de la logo GreenCoat et du nom du produit. L'année de production est également indiquée pour une meilleure traçabilité et peut être mentionnée pour faire passer une garantie. Une fiche indiquant la date d'installation doit être conservée avec le film et les autres pièces.

Contact et informations

www.sbs.com/corvet

PC4 NOTICE DESCRIPTIVE Demande de permis de construire

Le Clos César – Avenue de Chambord, rue d'Entre-Deux aux Vallées - 45190 Beaugency

L'ardoise :



Description du produit

- Pour la restauration de monuments historiques et les rénovations en secteur protégé, le modèle MH 5 est le fruit d'une sélection d'exception afin de répondre aux exigences les plus rigoureuses.
- Une retenue au sein pour les ouvrages d'Art depuis de nombreuses années, le modèle s'est imposé comme la garantie d'une qualité irréprochable.
- Issu de la prestigieuse carrière **C.P.A. d'Armetz** située dans la meilleure zone d'extraction (Brenne), le modèle MH 5 s'inscrit dans la pérennité des traditions locales et régionales avec caractère et élégance.
- Proposé au format 30x20 cm et dans une épaisseur de 5 mm, le modèle MH 5 présente une texture lisse et une couleur qui seront parfaitement adaptées pour la rénovation l'identique de bâtiments classés.

Comme l'exige la méthode artisanale, l'épaulement prononcé et régulier de la sélection PH 3 est obtenue par coupe manuelle.

Spécifications techniques

ABSORPTION D'EAU	TENEUR EN CARBONATE NON CARBONATE	TENEUR EN CaCO ₃	EXPOSITION AU SO ₂	CYCLE THERMIQUE	MAISSE VOLUMIQUE (g/cm ³)
0,29% Condit. W1 (+ 0,4%)	0,43% Conforma (+ 2%)	6,9% Conforma (+ 1,52%)	51	11	2,81 Conforma (+ 2,6)

Palettisation

FORMAT EN MM	ÉPAISSEUR EN MM	POIDS AU MÈTRE	QUANTITÉ PAR PALETTE	ARROSEE AU M²
200 x 200	5	840	1900	48

Certifications internationales



Norme Européenne: EN 12326 | Spécification Française: NFC2702 - N°5274 | Spécification Belge: ATG/n517 | Norme Britannique: BS 680 Part 2

PROJET
COMPOSITION ARCHITECTURALE

PC4 NOTICE DESCRIPTIVE
Demande de permis de construire
Le Clos César – Avenue de Chambord, rue d'Entre-Deux aux Vallées - 45190 Beaugency

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 évoqués sur ces bas-relief raconteront le passé viticole du Clos César à l'époque du domaine du «CLOS JEANNETTE»



MATERIALITE ET MODALITE D'EXECUTION

PC4 NOTICE DESCRIPTIVE
Demande de permis de construire
Le Clos César – Avenue de Chambord, rue d'Entre-Deux aux Vallées - 45190 Beaugency



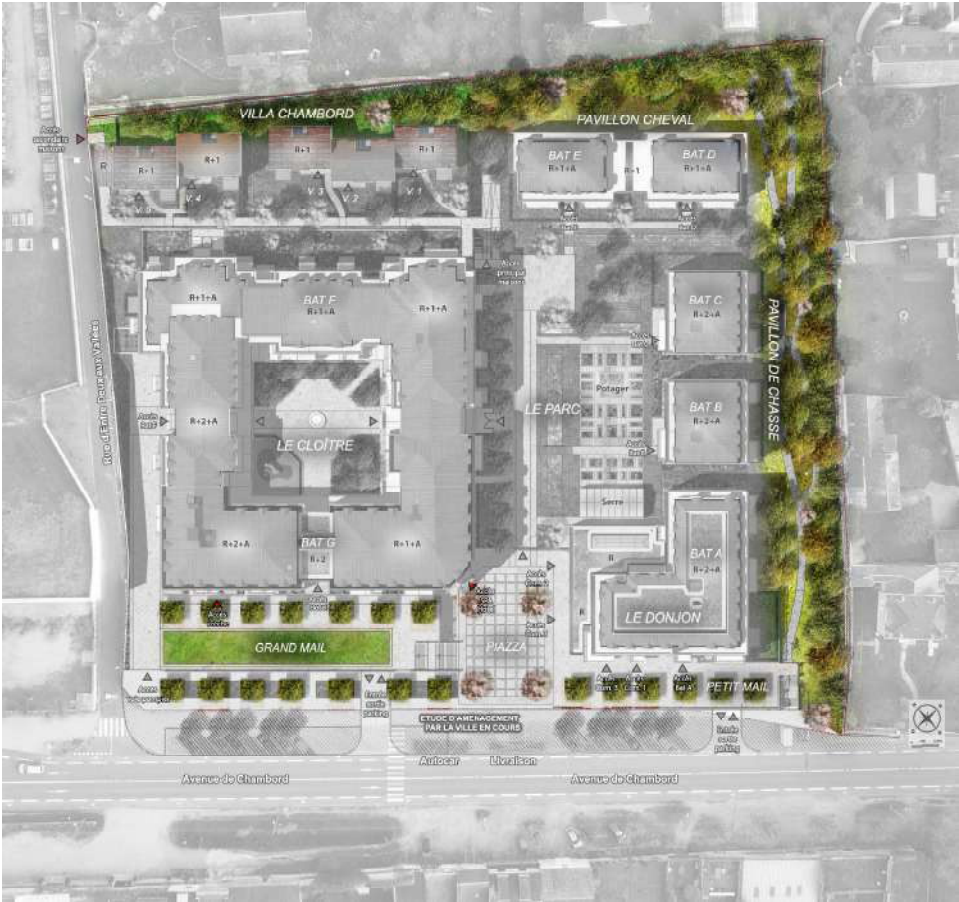
Suivant cette même logique locale lors de la mise en forme du dossier de consultation entreprise, il sera fait appel à des artisans locaux afin de nous accompagner dans la production de certains éléments constructifs et décoratifs tels que serrurerie, menuiserie, bas-relief, sculptures, revêtements de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



Joseph Mallord William Turner
Beaugency, Loire Valley c.1828-30

Beaugency 2028

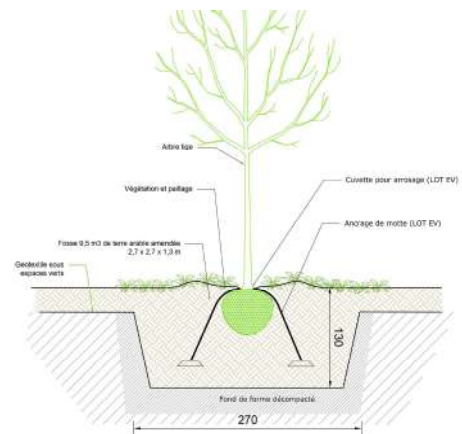
Comme convenu lors des différentes réunions avec les élus de la ville et des ABF.
Le choix final des matériaux sera fait en leur présence sur présentation d'échantillons grandeur nature échelle 1/1 sur le témoin de façade.



Conscient de la qualité et des spécificités patrimoniales et environnementales du territoire dans lequel il s'insère, le projet paysager traite avec **grandes précautions et beaucoup de déférence les mitoyennetés du terrain.** Ainsi, il met en place le long du tissu résidentiel existant **une large bande boisée.** Installée dès la prise en main du terrain, elle aura le temps de se développer et s'étoffer tout au long du chantier.

En politesse avec le mail de tilleuls qui vient buter sur l'opération, le projet paysager **prolonge** celui-ci **au sein des espaces extérieurs de la résidence.** Le mail se termine sur **une placette** qui compose une **accroche urbaine** sur l'avenue de Chambord face à ses remparts de pierre. L'alignement de tilleuls se poursuit ensuite en **un seul rang et répond à l'alignement de tilleul existant situé de l'autre côté de la voie en vis à vis.**

Enfin, **les murs de clos** le long de la rue de l'Entre-deux aux Vallées **sont conservés et mis en valeur.** L'ambiance initiale de la rue est ainsi préservée.



Coupe type fosse de plantation pleine terre



Plan de repérage des arbres plantés en pleine terre et ceux plantés sur dalle



Les alignements d'arbres du Grand mail et du Petit mail sont **très majoritairement plantés en pleine terre**. Seul un arbre du Petit mail est situé sur dalle, au-dessus de la rampe d'accès au parking souterrain.

Les fosses d'arbres de pleine terre et le bac sur dalle sont **généreusement dimensionnés** pour permettre un développement optimum des arbres.
Volume fosse de pleine terre = 9,5 m3 environ
Volume bac sur dalle = 7 m3 environ

Afin d'absorber la différence de niveau entre les deux alignements du Grand Mail, **la force des arbres du niveau bas sera supérieure à la force des arbres du niveau haut**.
Force des arbres niveau bas = 35/40 environ
Force des arbres niveau haut = 20/25 environ

La dalle de l'accès parking sera dimensionnée de manière à pouvoir supporter le volume de terre nécessaire à l'arbre planté dessus.

Afin d'offrir un **écran végétal efficace qui se mette en place rapidement**, nous proposons la mise en scène d'un cordon boisé **mélangeant arbres et gros arbustes**. Les arbustes à croissance rapide vont dans un premier temps jouer leur rôle d'écran avant que petit à petit les arbres à croissance rapide et ceux plus lente ne se développent et n'assombrissent peu à peu l'espace. Dans ces conditions de moins de lumière , le développement des arbustes va petit à petit se réduire.

La relative **densité** proposée crée une **concurrence à la lumière des végétaux** entre eux et privilégie ainsi un **développement vertical et élané** de la strate arborée ce que nous recherchons.

Des essences persistantes ont volontairement été ajoutées à la composition pour renforcer tout au long de l'année, l'effet filtre végétal.

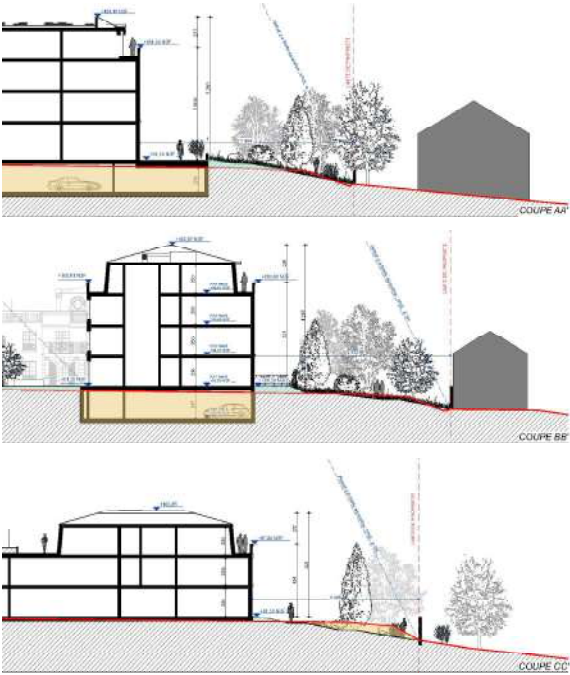
Afin d'assurer, **la bonne reprise des végétaux** dès leur plantation, **plusieurs procédés** sont mis en oeuvre : épais paillage au pied des arbustes et des arbres, arrosage automatique les 2 premières années minium, plantation de végétaux adaptés au climat et aux enjeux de réchuauffement climatiques notamment.

Des palissades en bois seront installées pour sancturiser cette zone qui sera rendue inaccessible en phase chantier.

La composition, la densité et la structure du cordon boisé a fait l'objet de **plusieurs réunions et d'échanges avec les riverains sous forme de réunions publiques et de réunion individuelles** avec chacun d'entre eux. Ils ont tous **validé la proposition** présentée.



PROJET
COMPOSITION PAYSAGERE



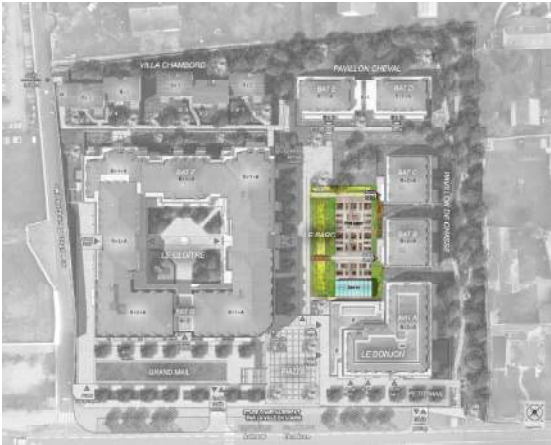
PRINCIPES DE MISE EN OEUVRE VEGETAL DU CORDON BOISE



La préservation dans le temps du mur existant est assuré par un ensemble de mesures :

- plantation des arbres à 2 mètres minimum du mur,
- mise en oeuvre d'une protection anti-racine,
- pression sur le mur améliorée avec un talus reculé et géré en pied de bâtiment et non plus en tête de mur comme actuellement, un contre-fossé est installé à la place, le mur est ainsi décomprimé.

PROJET
COMPOSITION PAYSAGERE



Images d'ambiance d'espaces potagers avec bacs surélevés



PARC NOURRICIER



Château de Beaugency

Le projet paysager s'inspire des **jardins nourriciers de l'époque** pour installer au sein des jardins de la résidence **un grand espace potager et une serre**.

Dans l'esprit des potagers décoratifs de la 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.

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 d'ambiance du jardin clos inspire des cloîtres



Chateau de Beaugency

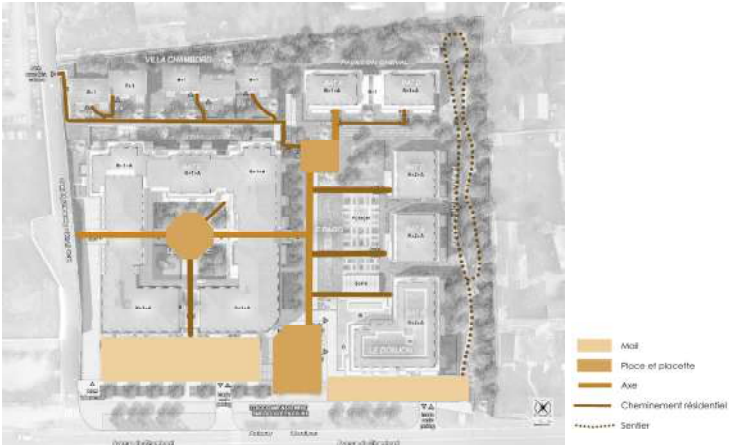
L'implantation des bâtiments en vis-à-vis libère au centre un **espace de forme carré** dont les rez-de-chaussée sont traités à la manière de coursives abritées. Dans la continuité du passé médiéval de la ville et en écho avec la galerie du Château de Beaugency, cette configuration nous évoque **un cloître** et c'est dans cet esprit que nous aménageons **le jardin clos**.

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.

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

De généreux **massifs mixtes** agrémentent et végétalisent le 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.

PROJET
COMPOSITION PAYSAGERE



Le projet propose de mettre en oeuvre **différentes matérialités** en fonction de la nature des espaces : placette, allée, seuil, sentier...Les revêtements envisagés sont le **sablé stabilisé, le bois et le béton en teinte naturelle**.

Il s'inspire également de la **matérialité du centre ville historique** de Beaugency en introduisant au sein de la résidence des matériaux nobles comme **la pierre naturelle** (grès, calcaire...). L'usage de la pierre est réinterprétée au sein du projet et **utilisée comme ornement** pour dessiner les contours des places, souligner un fil d'eau, identifier des seuils de bâtiment, habiller un muret...

MATERIALITE



Les rues pavées du centre historique de Beaugency



Stabilisé



Platelage bois



Pavage et béton désactivé



Plan de repérage des structures végétales

- Le projet paysager installe une **trame végétale dense et structurante** qui :
- contribue à la **bonne insertion** du projet par rapport aux mitoyennetés (plantation d'une **haie bocagère** en limite du tissu résidentiel)
 - répond aux **exigences de l'étude Faune Flore** avec notamment une palette riche et diversifiée. D'une manière générale, les **essences avec un intérêt écologique** seront favorisées notamment les plantes mellifères et productrices de petits fruits pour l'avifaune. Le plaisir des senteurs associés au plaisir de voir la faune voler, butiner, picorer, participera au bien être des usagers tout en étant vertueux pour l'environnement.
 - prolonge au sein de l'opération les **structures végétales forte** de la commune, **mail de Tilleuls**
 - Elle se décline en **plusieurs structures végétales** : arbre isolé, arbre d'alignement, boisement, haie, massif, prairie ombragée, prairie sèche, plantes tapissantes...
 - Un grand **linéaire de haie champêtre et bocagère** compose une partie de la trame verte du projet. Elle est constituée 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. Le cordon arbustif et arboré constitue des lieux de biodiversité grâce notamment à la plantation d'arbustes florifères et fructifères bénéfiques à la petite faune locale.
 - Les massifs mixtes sont composés d'un mélange d'**arbustes et de vivaces**. Les végétaux sont sélectionnés pour leur intérêt esthétique et ornemental tout au long de l'année. Quelques végétaux à la **floraison odorante** seront également disposés à proximité des lieux de passage pour diffuser leurs parfums.

STRUCTURES VEGETALES



La strate arborée - images d'ambiance



La haie bocagère - images d'ambiance



Les massifs mixtes - images d'ambiance



- Pour **chacune des strates végétales** installées, **plusieurs 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 la prairie sera fauchée une à deux par an pour favoriser l'installation et le développement des insectes.
- La palette végétale sélectionnée est locale et adaptée à la nature du terrain du site de type limoneux-calcaire. L'ensemble des fosses de plantation du projet seront remplies de terre d'apport amendée et adaptée aux essences plantées. Les amendements et engrais seront définis en fonction des analyses physico chimique de la terre apportée et de la qualité du sol en place.



Plan de localisation des essences arborées

L'ensemble de la palette végétale du projet est sélectionné dans une **volonté pérenne et environnementale**. Les arbres seront plantés entre le 15 novembre et le 15 mars.

Elle est conçue à partir de **plantes rustiques** (capable de résister au froid), **non invasives**, adaptées à l'environnement et en conséquence une grande part de la palette sera native de la flore locale ou tout à fait **adapté au climat des bords de Loire**. Certaines essences sont également sélectionnées pour leur **adaptation au changement climatique** et en particulier son **réchauffement**. La liste du Permis de Construire est transmise à titre indicatif et sera adaptée dans ce sens en phase études.

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.

PLANTATIONS

Liste donnée à titre indicatif

- Arbre tige taillé
Grand développement
Carpinus betulus
Tilia platyphyllos
- Arbre tige Forme libre
Grand Développement
Ainus glutinosa
Pinus nigra austriaca
Pinus nigra subsp. laricio
Prunus avium
Quercus robur → Quercus pubescens
Ulmus minor → Celtis australis
Fagus Sylvatica → Alnus cordata
- Arbre tige Forme libre
Petit à moyen développement
Acer campestre
Ostrya carpinifolia
Sorbus torminalis
- Arbre en cèpée Forme libre
Corylus avellana
Amelanchier ovalis
Carpinus betulus
Sorbus aucuparia
Salix alba
- Arbre futilier (Nombre=)
Malus 'Reine des Reinettes'
Pyrus communis 'Conférence'
Prunus cerasus 'Bigarreau Cœur de Pigeon'

La strate arborée sera constituée d'un mélange d'essences caduques et persistantes, conduits en tige, en cèpée et en forme naturelle.

La force des arbres à la plantation sera variable et associera des petits sujets à des sujets plus développés afin de constituer un ensemble type bosquet.

Tous les arbres sont situés à au moins 2 mètres des limites séparatives et les plus gros sujets écartés à 4 mètre des façades.

- Afin d'assurer la pérennité dans le temps du cordon boisé, le règlement de copropriété indiquera la valeur stratégique et importante de cette structure végétale et précisera les actions spécifiques à mener pour le bon entretien et sa bonne gestion. Y figurera notamment un suivi phytosanitaire et élagage régulier, l'interdiction d'abattre des arbres. Si des arbres doivent être abattus, ils devront obligatoirement être remplacés avec une taille et une force minimum à respecter.



Carpinus betulus



Quercus pubescens



Prunus avium



Alnus cordata



Pinus nigra



Sorbus torminalis



Acer campestre



Alnus glutinosa



Celtis australis



Ostrya carpinifolia



Prunus cerasus

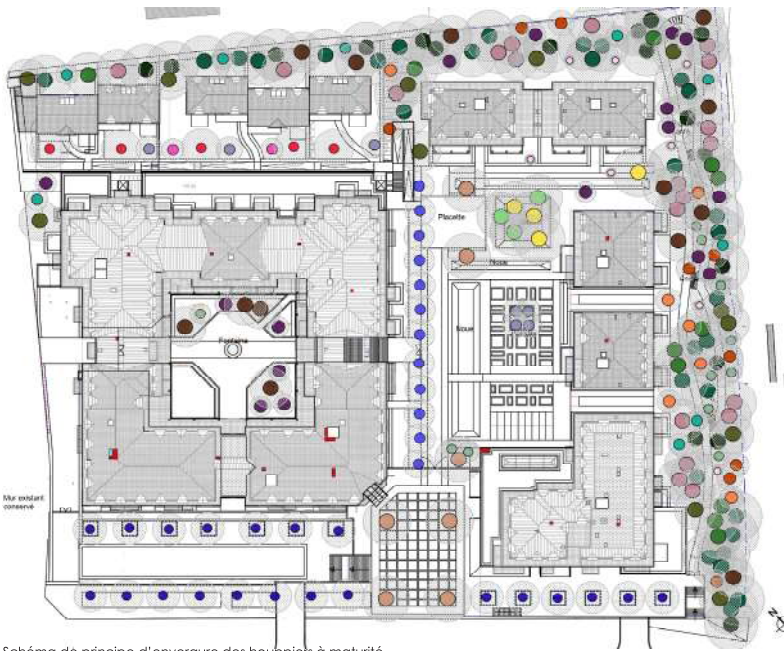
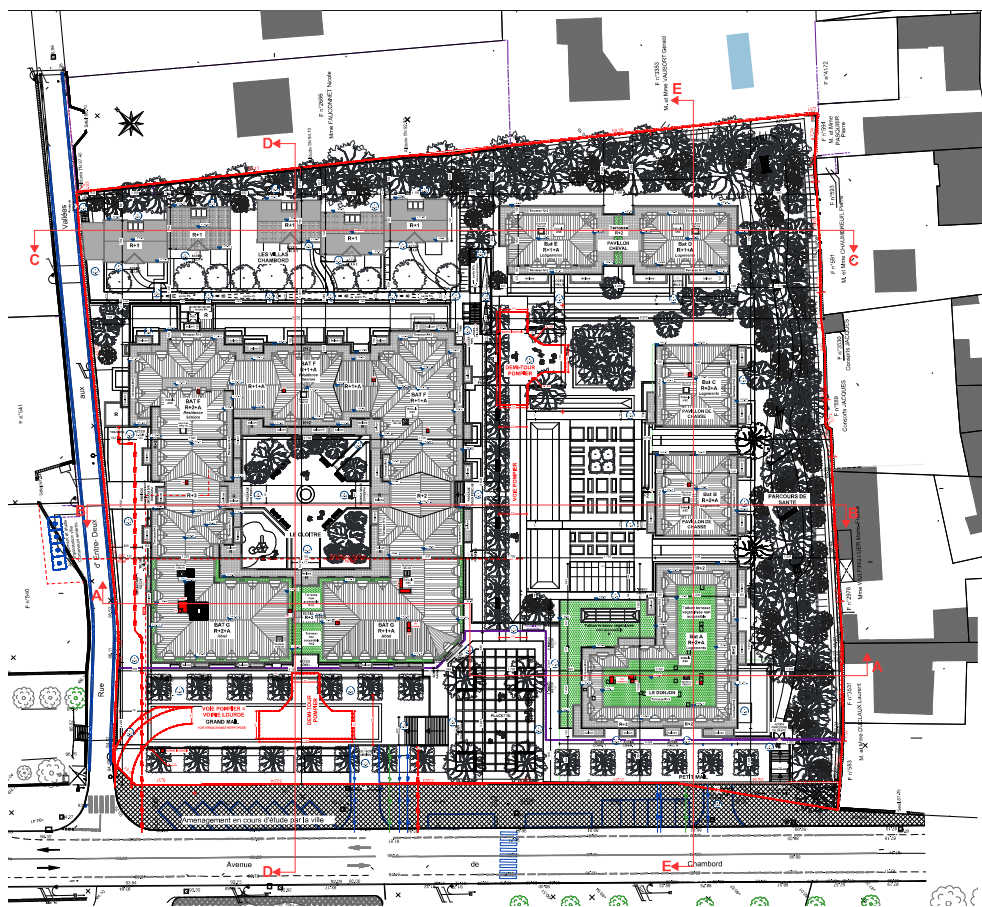


Schéma de principe d'envergure des houppiers à maturité

Le schéma ci-dessus visualise de **manière indicative l'emprise des houppiers à maturité**. Celui-ci se développe de manière spécifique en fonction de son orientation, de son environnement et notamment de la proximité ou non avec d'autres sujets. Un sujet isolé n'aura pas la même envergure qu'un sujet planté densément dans un bosquet par exemple, de même la qualité d'ensoleillement a un impact sur le développement général de l'arbre. Dans un premier temps ce sont les gros arbustes et les arbres à croissance rapide qui vont constituer l'épaisseur du bosquet, puis au fur et à mesure que le houppier des différentes essences se développent, l'espace va s'assombrir et ralentir le développement de la strate végétale située en dessous. Les arbres à grand développement seront positionnés à au moins 4 mètres des façades.



Plan de principe des réseaux.
La majorité des réseaux passent dans le parking enterré. Une implantation minutieuse des arbres sera étudiée en phase DCE pour éviter tout conflit avec les réseaux.

PROJET
COMPOSITION PAYSAGERE - Trame verte

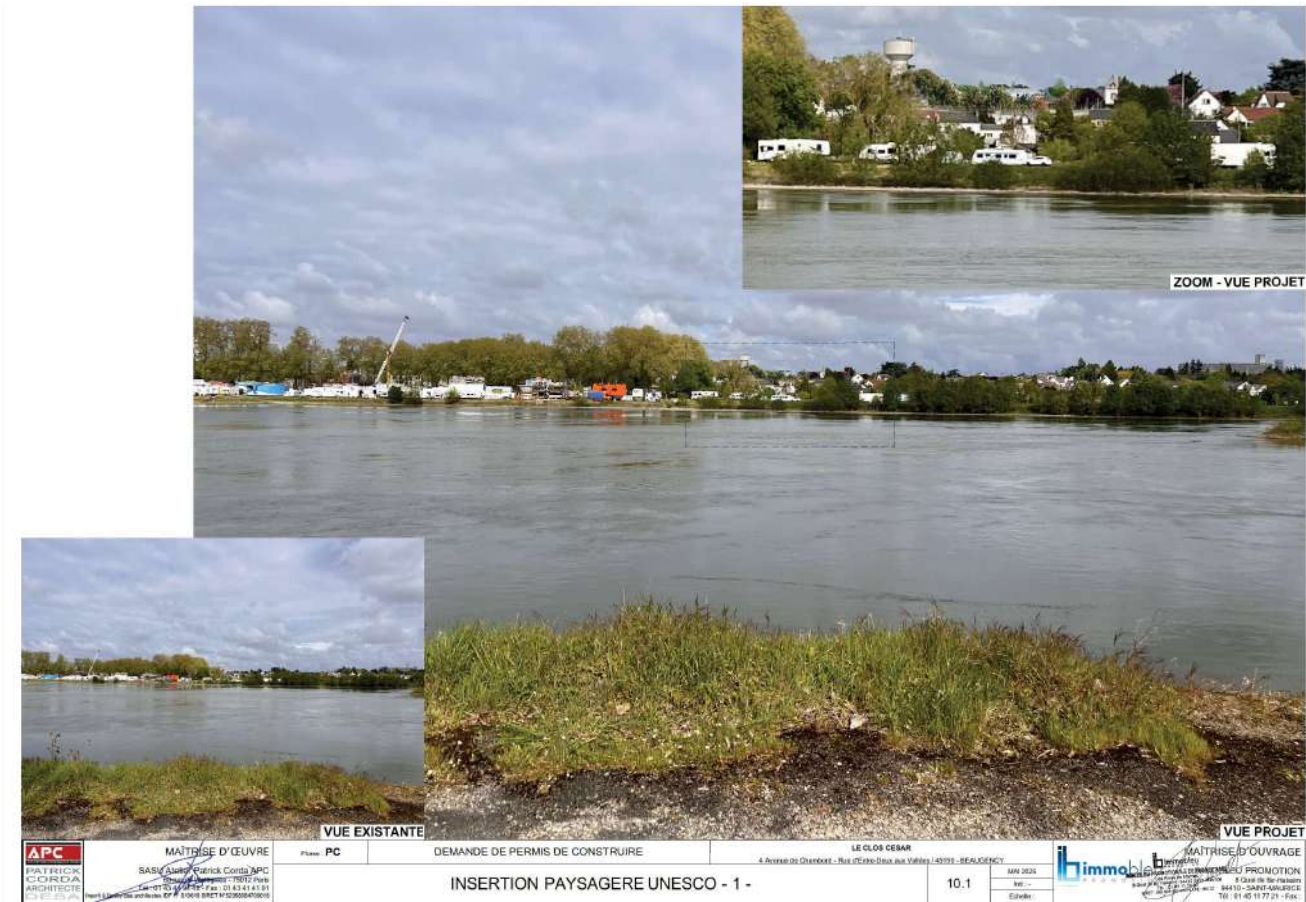


PALETTE VEGETALE - Strate arbustive





Le projet architectural bien calibré associé à la mise en scène d'une trame végétale dense au sein de la résidence permettent d'intégrer le projet immobilier dans son environnement sans dégrader le paysage inscrit au patrimoine mondiale de l'UNESCO.
En effet, comme le montrent les vues d'insertion ci-après, **l'impact visuel du projet au sein du coteau est extrêmement limité voir nul dans la majorité des cas.**







PROJET
VUE D'INSERTION

DEPUIS LA RUE D'ENTRE-DEUX AUX VALLEES



APC

MAÎTRISE D'ŒUVRE

SASU **Alain Patrick Corda** APC

80 rue de la République - 75012 Paris

Tel : 01 42 41 41 01

Fax : 01 42 41 41 01

email : alain.patrick.corda@apc-architecte.fr

Phase : **PC**

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

LE CLOS CESAR

4 Avenue de Charbonnet - Rue d'Entre-Deux aux Vallées / 45100 - BEAUGENCY

MAÎTRISE D'ŒUVRE

SYMBIOSIS

100, av de la Paix - 92 320 Châtillon

Tel : 01 45 11 77 21 - Fax :

INSERTION PAYSAGERE UNESCO - 3 -

10.3

10/01/2015

Int : A

Echelle :

ETUDE UNESCO
LE CLOS CESAR - BEAUGENCY

88

100, av de la Paix - 92 320 Châtillon
SYMBIOSIS

PROJET
VUE D'INSERTION

DEPUIS L'AVENUE DE CHAMBORD - avec arbre



VUE EXISTANTE



VUE PROJET

APC PATRICK CORDA ARCHITECTE	MAÎTRISE D'ŒUVRE 3030 Avenue de la Cour de l'APC Tél: 01 43 41 41 41 Fax: 01 43 41 41 41	Phase PC	DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE	LE CLOS CÉSAR 4 Avenue de Chambord - Rue d'Entre-Coeur aux Trillies / 92191 - BEAUGENCY	MAÎTRISE D'OUVRAGE SYMBIOSIS 100, av de la Paix - 92320 Châtillon
INSERTION PAYSAGÈRE UNESCO - 4 -				10.4	himmobilité AGENCE IMMOBILIERE 100, av de la Paix - 92320 Châtillon



PROJET VUE D'INSERTION

DEPUIS L'AVENUE DE CHAMBORD





VUE EXISTANTE

VUE PROJET - avec arbres -

ZOOM - VUE PROJET - avec arbres -

APC PATRICK CORDEA ARCHITECTE	MAÎTRISE D'ŒUVRE SASU Staline Patrick Corde APC 10 rue de la République - 91000 Evry Tél : 01 43 41 41 01 - Fax : 01 43 41 41 01 www.stalinepatrickcorde.com	Phase PC	DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE	LE CLOS CESAR 1 Avenue de Chambord - Rue d'Enfer-Dessus aux Vallées / 45190 - BEAUGENCY	MAÎTRISE D'OUVRAGE SYMBIOSIS 100, av de la Paix - 92 320 Châtillon Tél : 01 43 11 77 21 - Fax : 01 43 11 77 21
INSERTION PAYSAGERE UNESCO - 6 -				10,6	himmobilité MAI 2025 Échelle :

PROJET
VUE D'INSERTION

DEPUIS LE VAL AGRICOLE



APC
PATRICK
FARDA
ARCHITECTE
01 45 11 77 21

MAÎTRISE D'ŒUVRE
SASV Saint-Vincent Corda APC
100, av de la Paix - 92 320 Châtillon
Tél: 01 45 11 77 21 - Fax: 01 45 11 77 21

Phase: PC

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

LE CLOS CESAR
4 Avenue du Châteauneuf - Rue d'Entre-Deux aux Vallées / 45100 - BEAUGENCY

MA 2020
10.7
10.7
10.7

MAÎTRISE D'ŒUVRE
SYMBIOSIS
100, av de la Paix - 92 320 Châtillon
Tél: 01 45 11 77 21 - Fax: 01 45 11 77 21

INSERTION PAYSAGERE UNESCO - 7 -

VUE PROJET

PROJET
EVOLUTION DU PROJET

Plusieurs adaptations du projet ont été réalisées suite aux échanges et ateliers de travail organisés avec les ABF et la DREAL.

Pour le volet paysager, elles ont essentiellement portées sur les caractéristiques du mail qui longe l'avenue de Chambord et sur la typologie des végétaux dont les essences doivent être adaptées à la palette régionale.

Pour le volet architectural se référer au dossier «Genèse du projet» qui suit.