



**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

Service Connaissance, Aménagement, Transition Énergétique et Logement

Affaire suivie par Isaline SOLLER

Chargée de mission sites et paysages

Tél : 02 36 17 45 58

Mél : isaline.soller@developpement-durable.gouv.fr

Orléans, le 15 janvier 2026

à

Madame Chatelier,

Service ADS intercommunautaire

Communauté de commune des Terres du Val de Loire et de la Beauce Loirétaine

Objet : Consultation sur le permis de construire PC 045 028 25 00012 concernant le projet immobilier du Clos César sur la commune de Beaugency

Ref : 45_202512_pa_ProjImmo_ClosCesar_Beaugency_avisUVLP

Copie : MAAE (maae.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr), Pascal PARRAS (pascal.parras@culture.gouv.fr)

Le projet immobilier du Clos César porté par Immo Promotion IDF sur la commune de Beaugency (45) a fait l'objet de plusieurs sollicitations :

- PC 045 028 24 Y0027 déposé le 21 novembre 2024. Le projet a reçu un avis défavorable en date du 20 février 2025 pour la non prise en compte de l'enjeu lié au Val de Loire UNESCO et des incidences de ce projet sur le bien inscrit.
- PC 045 028 25 00012, déposé le 4 juin 2025. Le projet soumis à évaluation environnementale par arrêté préfectoral en date du 12 novembre 2024. L'étude d'impact n'a pas été jointe au permis de construire. Il a été notifié par courrier en date du 2 juillet 2025 l'impossibilité d'instruire ce dossier en l'absence de l'étude d'impact.
- PC 045 028 25 00012, déposé le 3 octobre, complété le 22 octobre 2025 avec l'étude d'impact. Ce dossier appelle les observations suivantes au titre du paysage et de l'UNESCO :

1. Enjeux paysagers : le Val de Loire patrimoine mondial UNESCO

Le projet est une opération immobilière de requalification du stade Paul Lebugle à Beaugency. L'emprise foncière du stade est de 14 950 m². La réalisation du programme immobilier aboutira la création d'un hôtel, d'une résidence seniors, d'une crèche, de logement individuels et collectifs, de commerces et des stationnements pour une surface de 13 433 m².



Plan masse - Source : Patrick CORDA Architecte - Échelle = 1 / 500ème, PC2-3

est totalement dans le bien inscrit du Val de Loire UNESCO. Il est localisé dans la pente du coteau de la Loire, ces terrains bénéficient d'une forte visibilité.

et s'assurer que l'opportunité du site d'implantation et les choix retenus ne viennent pas porter atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle du Bien Unesco.

bre 2000. Il a été inscrit dans la catégorie des paysages culturels. La Valeur Universelle (V.U.E.) constitue les motivations de l'inscription. Les caractéristiques de ce paysage s'expriment à travers la répétition de motifs paysagers reconnaissables dont la ville de Beauvais est un témoin parmi les plus emblématiques (bâtiments civils ou religieux, front bâtis, port, cotés, organisation urbaine...).

CO s'est doté d'un plan de gestion en 2012 qui permet d'envisager des aménagements dans le cadre de la VUE.

Ainsi, afin de répondre aux attentes de l'Unesco, tout projet d'ampleur envisagé dans le périmètre d'un bien inscrit sur la liste du patrimoine Mondial doit veiller à le concevoir dans le respect de la V.U.E.. Les éléments du dossier doivent permettre de caractériser ce qui constitue la V.U.E., en quoi le projet vient impacter la V.U.E. et en préciser les mesures correctrices.

Cet espace s'inscrivant dans la continuité de la silhouette urbaine de Beaugency, la mise en place, sur ce secteur de constructions aux surfaces, hauteurs et/ou volumes imposants, viendra « remplir » le vide actuel. Si le site semble être capable d'absorber une nouvelle poche d'urbanisation, cela doit se faire dans le respect de la trame ancienne et des orientations du plan de gestion du Val de Loire UNESCO.

2. Avis sur le projet au titre de l'avis de service

Le projet est situé dans le périmètre du Val de Loire Unesco, à ce titre, il ne doit pas porter atteinte à la V.U.E. du Bien. Il est de la responsabilité de tous les acteurs d'assurer la préservation de la V.U.E. L'organisation ancienne du territoire, typiquement ligérienne marque encore la composition actuelle des villes du bord de Loire, dont Beaugency.

Le projet immobilier du stade Lebugle qui vient s'implanter dans la pente du coteau, dans le prolongement de la ville ancienne et en arrière-plan du port sur la Loire, s'inscrit dans la silhouette de la ville offerte depuis la Loire et la rive d'en face. Il s'insère dans un site sensible et constitue un enjeu majeur du territoire. En effet, le coteau au droit du projet se situe dans la partie urbanisée de la ville, mais garde ici un aspect champêtre par la faible empreinte de la ville en termes de bâtis et servi par la prairie des Accruaux qui occupe encore l'espace en pied de coteau et la Loire.

Les choix faits par le porteur de projet, notamment la hauteur et le volume des bâtiments, participent à modifier les caractéristiques champêtres du lieu, notamment via :

- l'implantation au sein d'un tissu urbain composé de maisons individuelles plus ou moins denses, d'immeubles collectifs aux volumes et hauteurs plus imposantes,
- la construction dans la pente du coteau d'immeubles hauts et volumineux qui créent un effet de surplomb important des habitations de la rue des Îles depuis les Accruaux.

L'implantation du projet dans la pente du coteau (photomontage en page 87 de l'étude d'impact), en surplomb des habitations du pied de coteaux, rend ce projet très prégnant et en dissonance avec le bâti environnant ou celui qui constitue la silhouette de la ville intra-muros.

Les hauteurs et les volumes des bâtiments projetés s'imposent par un effet très linéaire et rigide qui ne reprend pas le jeu d'emboîtement de volume plus petit qui caractérise la ville ancienne dont le projet vient prolonger la silhouette. La prégnance des bâtiments est accentuée par l'effet de surplomb.

Pour réduire cet effet négatif, le projet prévoit la plantation d'une bande arborée et arbustive en limite sud du projet à l'interface avec le val de Loire qui servira de masque.

Ce masque végétal devient alors l'élément qui permet d'envisager le projet tel que présenté. La réussite de ces plantations et la garantie de leur pérennité conditionne donc la faisabilité d'un tel projet.

Le projet n'offre aucune garantie quant à la bonne reprise de la végétation et à l'efficacité réelle de ce filtre végétal qui dépend de nombreux facteurs qui n'ont pas été suffisamment détaillés (qualité des sols, adéquation des essences retenues avec les sols en places, désordre des racines, reprise des végétaux,

périodes de plantation, entretien sur le long terme...), alors que la compatibilité du projet avec l'UNESCO et le paysage urbain de Beaugency repose sur lui.

Ainsi, et en compléments des éléments donnés par le dossier, le porteur de projet devra veiller à :

- **apporter des garanties pour assurer la réussite des plantations et la garantie technique de leur bonne prise (étude de sol, choix des essences, gestion, protection...),**
- **une plantation des végétaux aux périodes les plus favorables à leur reprise (octobre à janvier), en adaptant le planning du chantier en conséquence,**
- **un suivi strict du chantier pour s'assurer que la zone de plantation reste vierge de tout dépôt, stockage, installation de base de vie, traversée d'engin...,**
- **un suivi et une sanctuarisation de la végétation à l'issue du chantier notamment via un règlement de copropriété précis sur ce sujet (suivi phytosanitaire des arbres, anticipation de leur renouvellement...) et l'inscription de l'espace en EBC au PLU.**

Par ailleurs, les bâtiments représentés sur les différents photomontages semblent être de couleur assez claire, ce qui est confirmé par les différentes pièces du dossier (Annexe 13 et PC 10-1) qui indiquent des enduits pour les murs des façades blanc ou encore blanc kaolin.... Des bâtiments de couleurs trop claire attire l'œil et ressortent fortement dans les paysages, d'autant plus quand les couleurs des enduits traditionnels ne sont pas blancs.

Les couleurs des enduits sont à revoir afin d'éviter le blanc pour des teintes plus éteintes et reprenant les couleurs de la ville toute proche.

Le long de l'avenue de Chambord, pour rattraper la pente du coteau descendant vers la Loire, le projet propose la création de plusieurs espaces en terrasses, nécessitant la mise en œuvre de murs de soutènement conséquent. Le motif du mur est très présent sur la commune, comme cela est visible dans les environs proches du projet : murs du cimetière, ancien rempart... Ces murs anciens en moellons participent pleinement au caractère pittoresque et architectural de Beaugency, comme indiqué dans les différentes pièces du permis (PC 4.1 notice architecturale ou encore Annexe 13 étude d'impact UNESCO).

Néanmoins, la mise en œuvre proposée par le porteur de projet est un mur en béton lasuré matricé, reprenant un motif d'aspect « pierre naturelle », qui tranche avec les murs en moellons entourant le site.

Afin d'améliorer l'insertion paysagère du projet dans l'avenue de Chambord, les murs de soutènement sont à habiller avec un mur de moellons en pierre naturelle d'au moins 30 cm d'épaisseur, en cohérence avec les murs existant aux alentours.

3. Conclusion

Le projet de construction du Clos César s'implante dans la pente du coteau Nord de la Loire, au sein d'un tissu urbain déjà constitué de maisons individuelles plus ou moins denses. Les bâtiments projetés, aux volumes imposants, participent à réduire la qualité paysagère et bucolique de la vue depuis la Prairie des Accruaux, en créant un effet de dominance des habitations de la rue des Îles.

Son intégration dans le paysage de la prairie des Accruaux, représentatifs de la V.U.E du Val de Loire UNESCO, tient uniquement au fait de masquer la façade des nouveaux immeubles par une lisière plantée.

Les différentes pièces du permis de construire n'apportant pas suffisamment de garantie sur l'installation et la qualité du filtre végétale et l'insertion paysagère des nouveaux immeubles, il est émis un avis **favorable** sur le projet, **sous réserve** de la prise en compte des remarques suivantes :

- le dossier doit apporter plus de garantie, notamment techniques (étude de sol...) sur la réussite des plantations envisagées pour constituer un masque en interface avec le val de Loire ainsi que leur pérennité,
- un suivi strict du chantier doit être prévu pour s'assurer que la zone de plantation reste vierge de tout dépôt, stockage, installation de base de vie, traversée d'engin...,
- à l'issue du chantier, un suivi et une sanctuarisation de la végétation sont à prévoir notamment via un règlement de copropriété précis sur ce sujet (suivi phytosanitaire des arbres, anticipation de leur renouvellement...) et l'inscription de l'espace en EBC au PLU,
- les couleurs d'enduits doivent tendre vers le ton pierre, le blanc est à proscrire, et la mise en œuvre est à valider avec l'ABF,
- les murs de soutènement de l'avenue de Chambord doivent être doublés d'un mur en moellons d'environ 30 cm dont la mise en œuvre est à valider avec l'ABF,
- les différentes précisions apportées par l'étude d'impact qui ne sont pas reprises dans les pièces du permis de construire (PC 4.2 notice paysagère notamment) sont à transcrire dans le projet.

Pour le Directeur Régional de
l'Environnement, de l'Aménagement et du
Logement,

L'adjoint au Chef du Service Connaissance
Aménagement Transition Énergétique et
Logement

Mathieu SANTUNE