

Communauté de Communes du Pays de Falaise

PROCÉDURE DE DUP

VOLET PAYSAGER



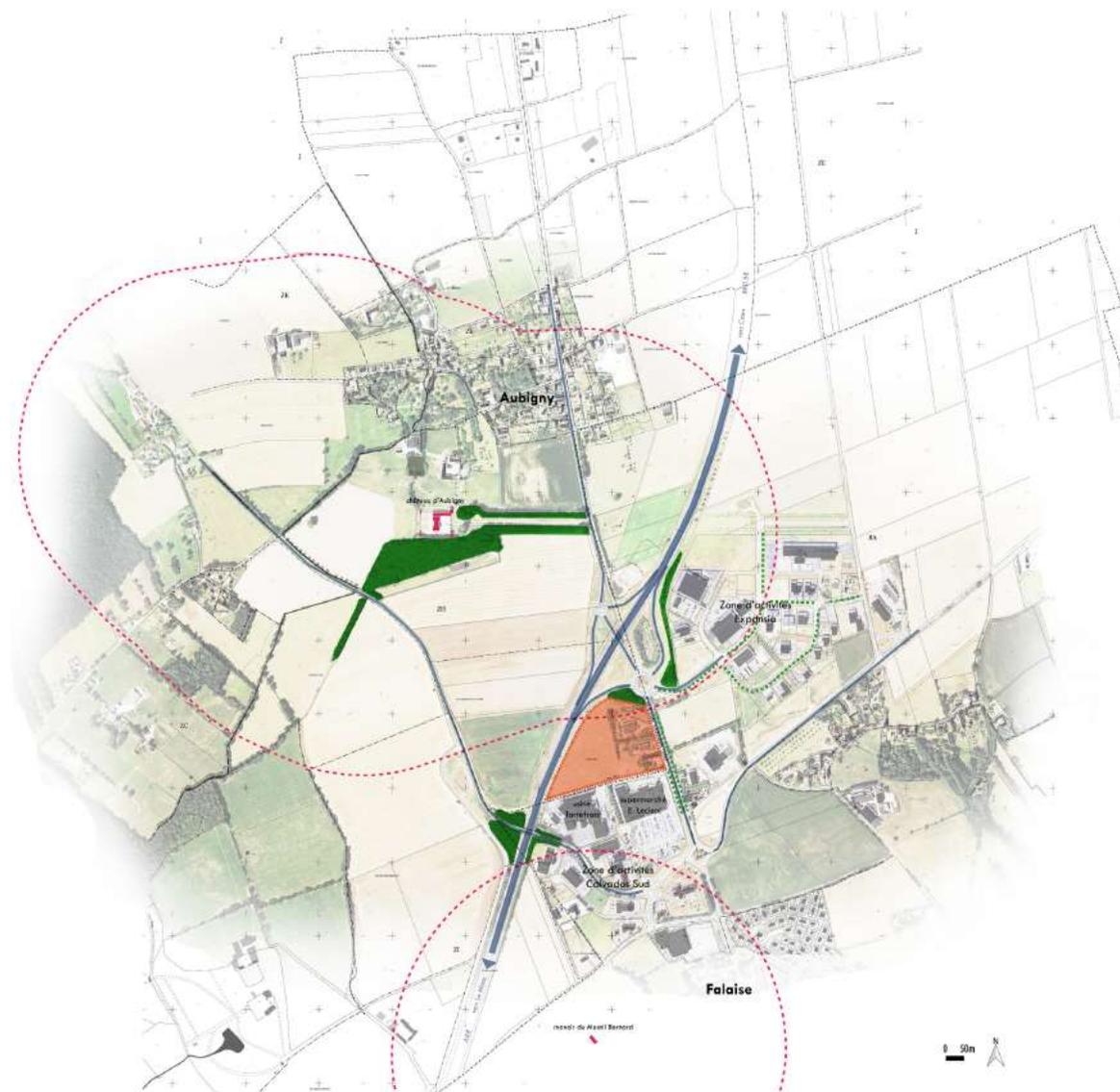
Mélanie LAÏNÉ | PAYSAGISTE CONCEPTEUR

14, rue des églantiers | 14000 CAEN

17-018/ Janvier 2019 / Ind_B

SOMMAIRE

I.	LE SITE D'ETUDE ET SON CONTEXTE	3
1.	Vision d'ensemble	3
2.	Le site d'étude et ses abords immédiats	4
3.	Étude de l'aire d'influence visuelle	5
A.	P1: vue vers le Sud Est depuis la RD6	6
B.	P2: vue vers le Sud Est depuis la RD6	7
C.	P3: vue vers l'Est depuis la RD6 à proximité du Passage Supérieur (PS)	8
D.	P4: vue depuis le Passage Supérieur (PS) de la RD6	9
E.	P5: vue depuis la Route de Caen vers le Nord	10
F.	P6: vue du site d'étude depuis le chemin qui le longe au Sud	11
G.	P7: vue depuis le giratoire Nord - route de Caen	12
H.	P8: vue depuis le bassin d'eaux pluviales sur la RD658	13
I.	P9: vue depuis la lisière du bourg (RD658)	14
J.	P10: vue depuis le chemin du Château (RD658)	15
K.	Conclusion	16
II.	ENJEUX D'INSERTION PAYSAGERE	17
III.	MESURES D'INSERTION PAYSAGERE A METTRE EN PLACE POUR L'ACCOMPAGNEMENT DU PROJET	18
1.	zone 1: façade sur la RN158	18
2.	zone 2: entrée de ville de Falaise	18



I. LE SITE D'ÉTUDE ET SON CONTEXTE

1. VISION D'ENSEMBLE

Situé sur la commune d'Aubigny, à la limite avec Falaise, le site d'étude occupe une position stratégique, près de l'échangeur d'accès à la A88/RN158, en entrée de ville de Falaise, au cœur de zones d'activités existantes (continuité en entrée de ville avec Expansia)

L'aire urbaine de Falaise est clairement délimitée par l'autoroute. Au nord de celle-ci le bourg d'Aubigny fait figure de bourg plus rural, et ses environs ont une forte dominante agricole.

Le site est à la charnière de ces deux entités.

-  site d'étude
-  zone urbanisée
-  zone agricole
-  élément végétal important (bosquet, haie, alignement)
-  axe routier principal
-  édifice classé Monument Historique
-  périmètre de protection aux abords d'un Monument Historique



2. LE SITE D'ÉTUDE ET SES ABORDS IMMÉDIATS



site d'étude

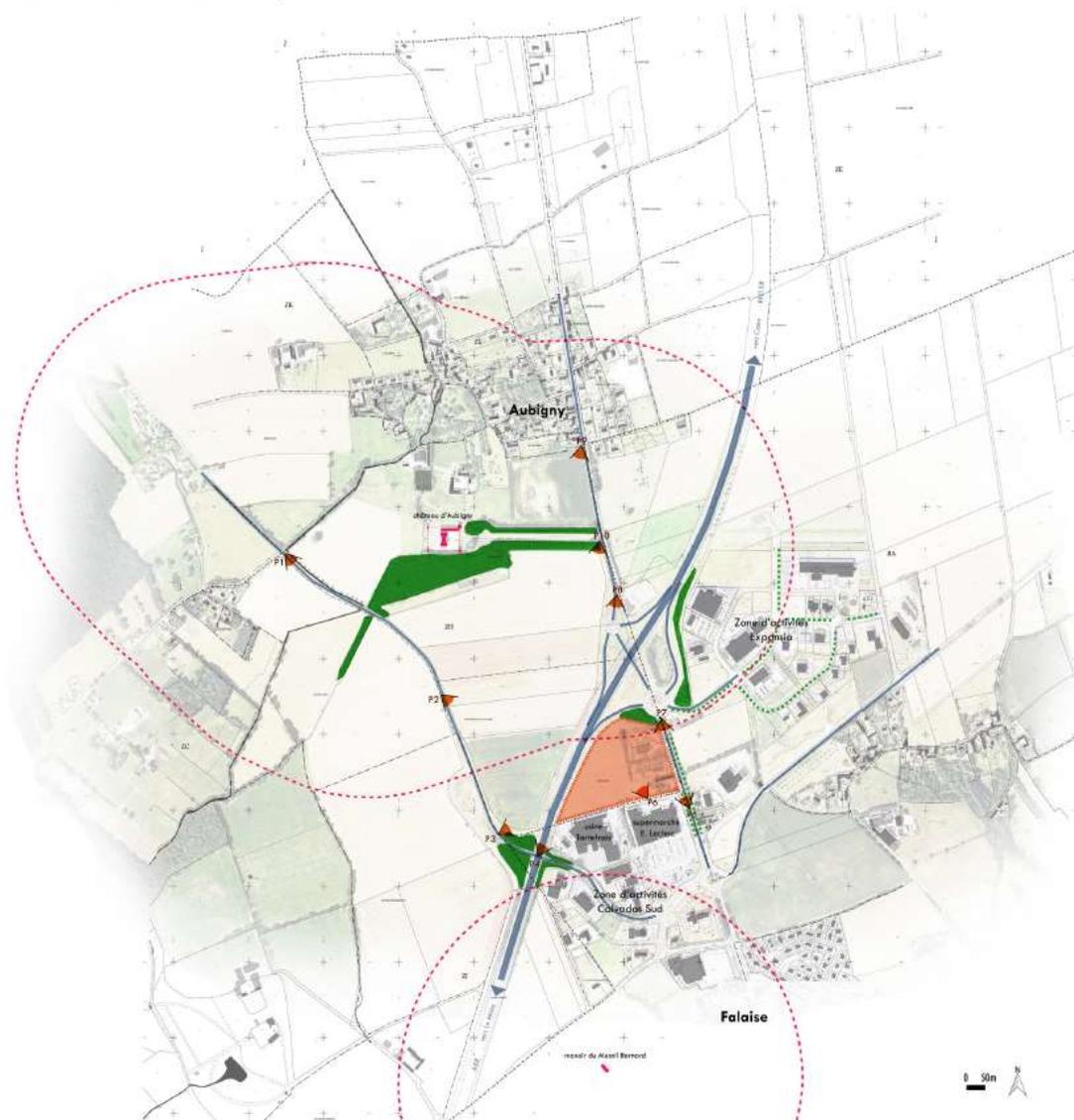
Le site d'étude est une parcelle de forme triangulaire comportant:

- sur la partie Est un corps de ferme composé de 6 bâtiments cadastrés (maison d'habitation, hangar de stockage, remises, etc.), des zones de stockage de matériel et de fourrage à ciel ouvert, le tout semble peu entretenu avec la présence de végétation de type friche;
- sur la partie Ouest, une zone de prairie pâturée.

La parcelle est délimitée:

- à l'Ouest par un talus de la RN158 (extérieur à la parcelle) ;
- au Sud par une voie en impasse qui dessert l'arrière du supermarché E. Leclerc et de l'usine Tartefrais ;
- à l'Est un chemin de terre de desserte, une haie bocagère et la route de Caen ;
- la pointe Nord est occupée par un bosquet composé majoritairement de feuillus (extérieur à la parcelle), qui fait face à l'entrée de la zone d'activités Expansia.

NB: deux bâtiments présents sur le site d'étude sont à l'heure actuelle protégés au titre de l'article L123.1.7° du Code de l'Urbanisme en application de la loi relative à la Protection et la Mise en Valeur des Paysages du 08.01.1993 (★). Une levée de cette protection devra être opérée lors de la modification du Plan Local d'Urbanisme qui classera la zone 2AUe et zone 1AUe.



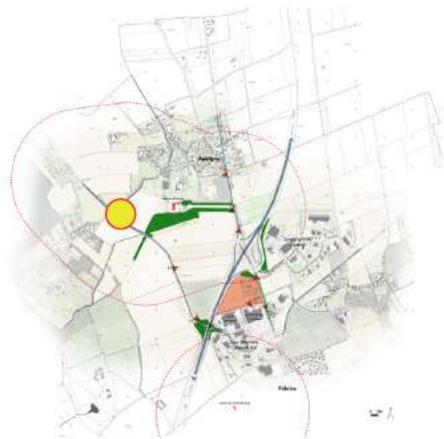
3. ÉTUDE DE L'AIRE D'INFLUENCE VISUELLE

Afin de mesurer l'impact visuel potentiel d'un aménagement de la zone d'étude et de définir l'aire d'influence visuelle de cet éventuel projet, une série de prises de vues photographiques ont été réalisées autour de la zone d'étude.

10 points sont localisés sur la carte ci-contre et sont présentés dans les pages qui suivent:

- P1:** vue vers le Sud Est depuis la RD6
- P2:** vue vers le Sud Est depuis la RD6
- P3:** vue vers l'Est depuis la RD6 à proximité du Passage Supérieur (PS)
- P4:** vue depuis le Passage Supérieur (PS) de la RD6
- P5:** vue depuis la Route de Caen vers le Nord
- P6:** vue du site d'étude depuis le chemin qui le longe au Sud
- P7:** vue depuis le giratoire Nord - route de Caen
- P8:** vue depuis le bassin d'eaux pluviales sur la RD658
- P9:** vue depuis la lisière du bourg (RD658)
- P10:** vue depuis le chemin du Château (RD658)

-  site d'étude
-  zone urbanisée
-  zone agricole
-  élément végétal important (bosquet, haie, alignement)
-  axe routier principal
-  édifice classé Monument Historique
-  périmètre de protection aux abords d'un Monument Historique
-  position des prises de vue



Depuis ce point de vue situé sur la RD6 au-delà du bosquet qui accompagne le château, on observe aisément que la végétation crée un masque visuel efficace qui coupe toute relation entre le site d'étude et ce secteur.

A. P1: vue vers le Sud Est depuis la RD6

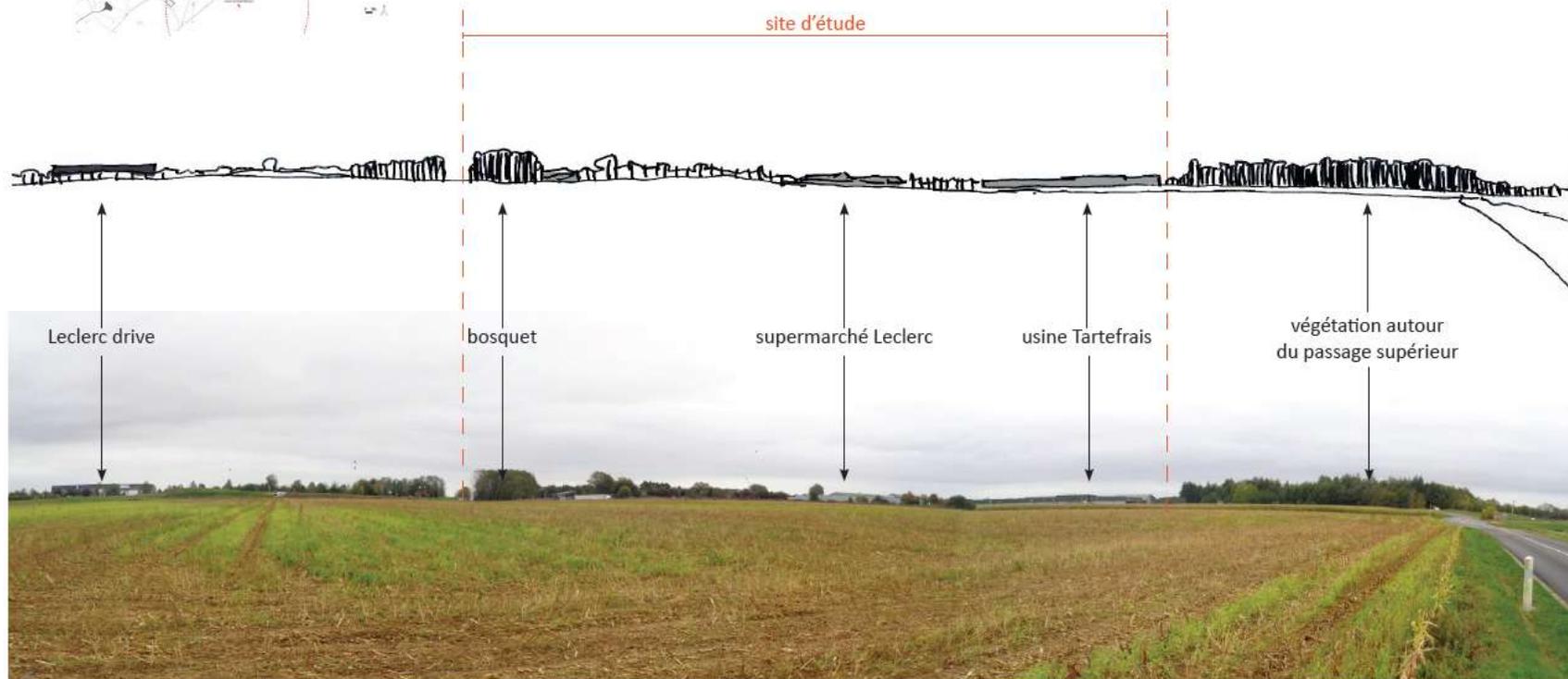




B. P2: vue vers le Sud Est depuis la RD6

Depuis la RD6 en regardant vers le site d'étude, on voit que celui-ci a potentiellement un fort impact visuel. A l'heure actuelle, les bâtiments existants sont noyés dans la végétation, ce qui diminue leur impact. L'usine Tartefrais et le supermarché Leclerc sont de bons indicateurs du potentiel impact d'un projet à dominante économique sur le site.

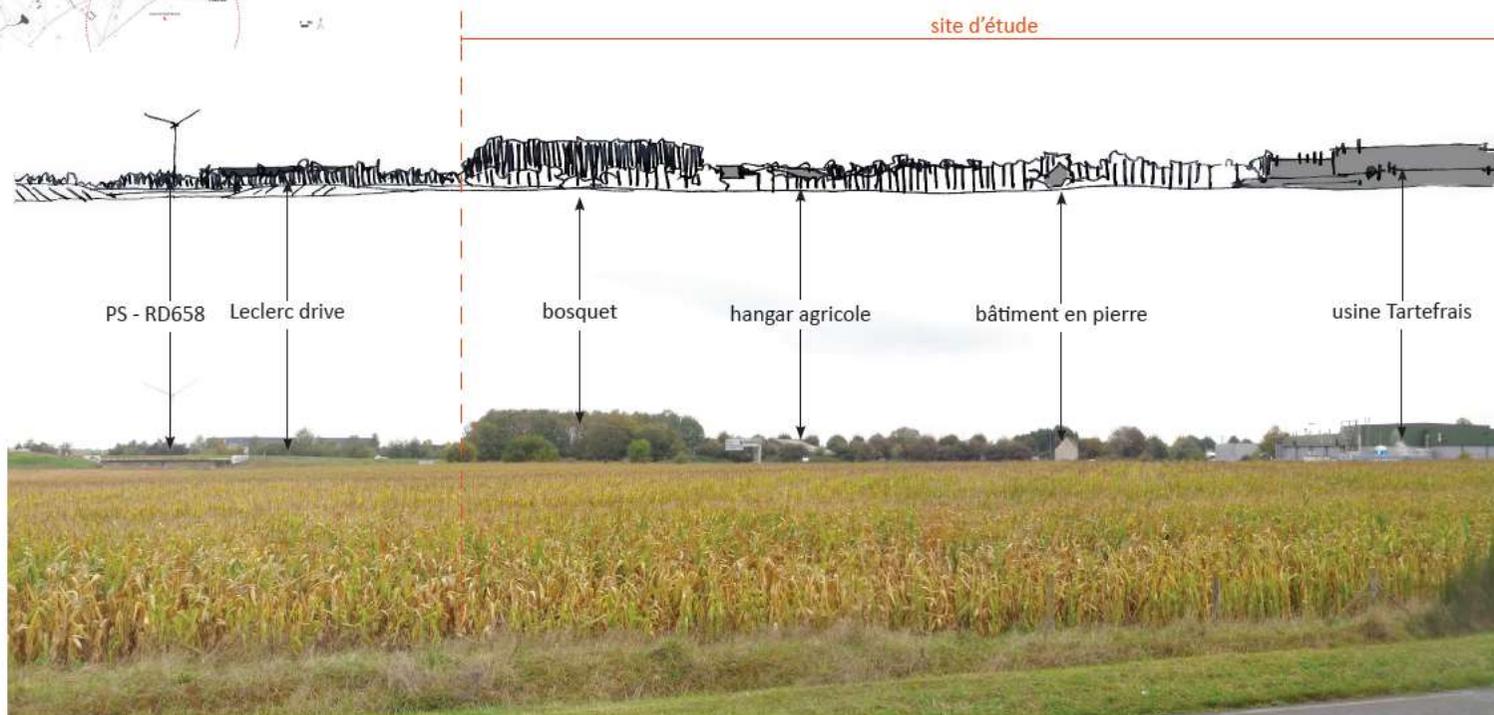
On peut d'ailleurs noter que la couleur des façades des bâtiments actuels ont une incidence sur la prédominance dans le champ visuel. Ainsi les éléments clairs (gris et blanc) sont beaucoup plus impactants que le vert foncé. En élément de comparaison, on peut considérer la teinte de la façade du Leclerc drive situé à gauche de la photo: la couleur sombre choisie limite l'impact visuel.





C. P3: vue vers l'Est depuis la RD6 à proximité du Passage Supérieur (PS)

Le type d'impact visuel depuis ce point de vue est similaire au précédent, mais plus fort puisque nous sommes situés plus près.
 L'usine Tartefrais a ici un fort impact et la différence d'impact des couleurs de façade (avec le Leclerc drive) est encore plus visible.
 On voit bien l'incidence positive de la végétation existante à l'Est du site qui réduit fortement la présence des bâtiments agricoles dans le champ visuel.

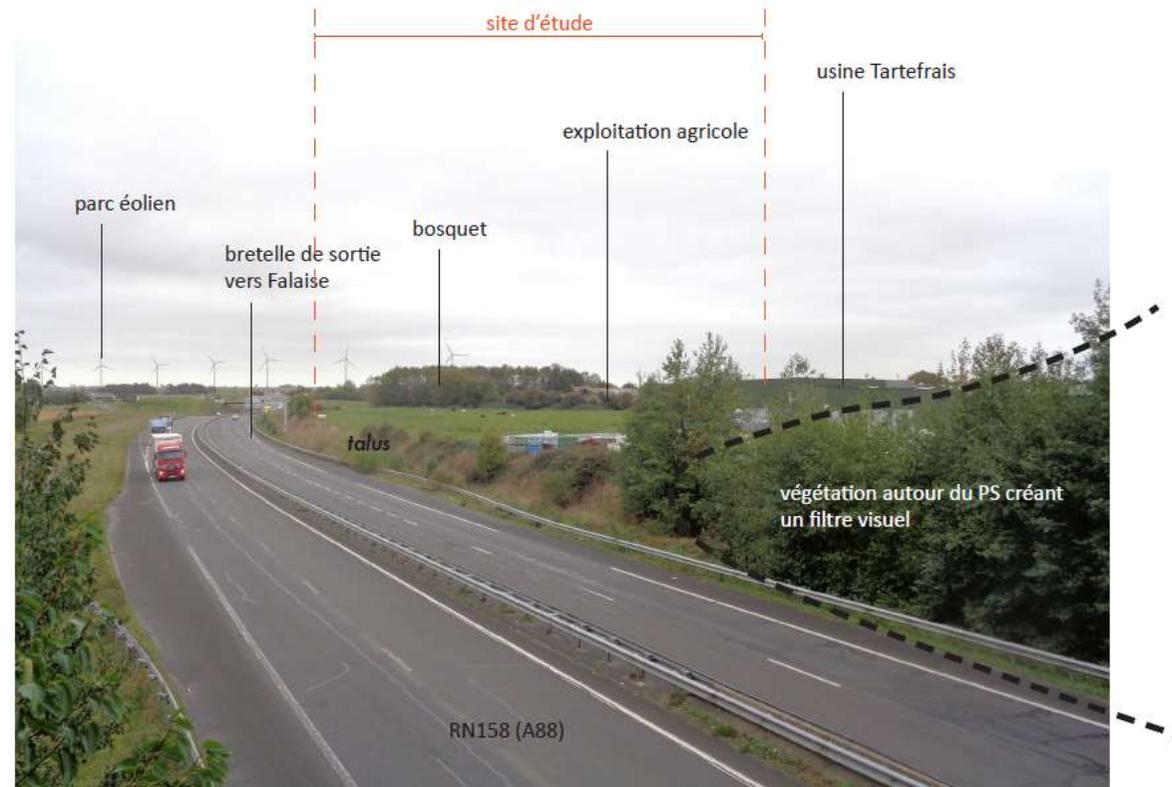




Depuis le passage supérieur (PS) de la RD6 sur la RN158, on a une vue plongeante sur le terrain d'étude. On observe bien la partie en pâture et la partie dédiée à l'exploitation agricole au fond. Ainsi que le bosquet Nord qui est très présent. L'usine Tartefrais actuelle a un impact visuel surtout dû aux couleurs claires employées pour les façades et dans les éléments stockés à l'extérieur.

On voit également ici que le talus qui sépare le terrain d'étude de la RN158 est nu, contrairement à la végétation bien présente autour du PS. Cet effet d'ouverture visuelle pour l'utilisateur automobile venant depuis le Sud renforce d'autant plus l'impact du site d'étude.

D. P4: vue depuis le Passage Supérieur (PS) de la RD6





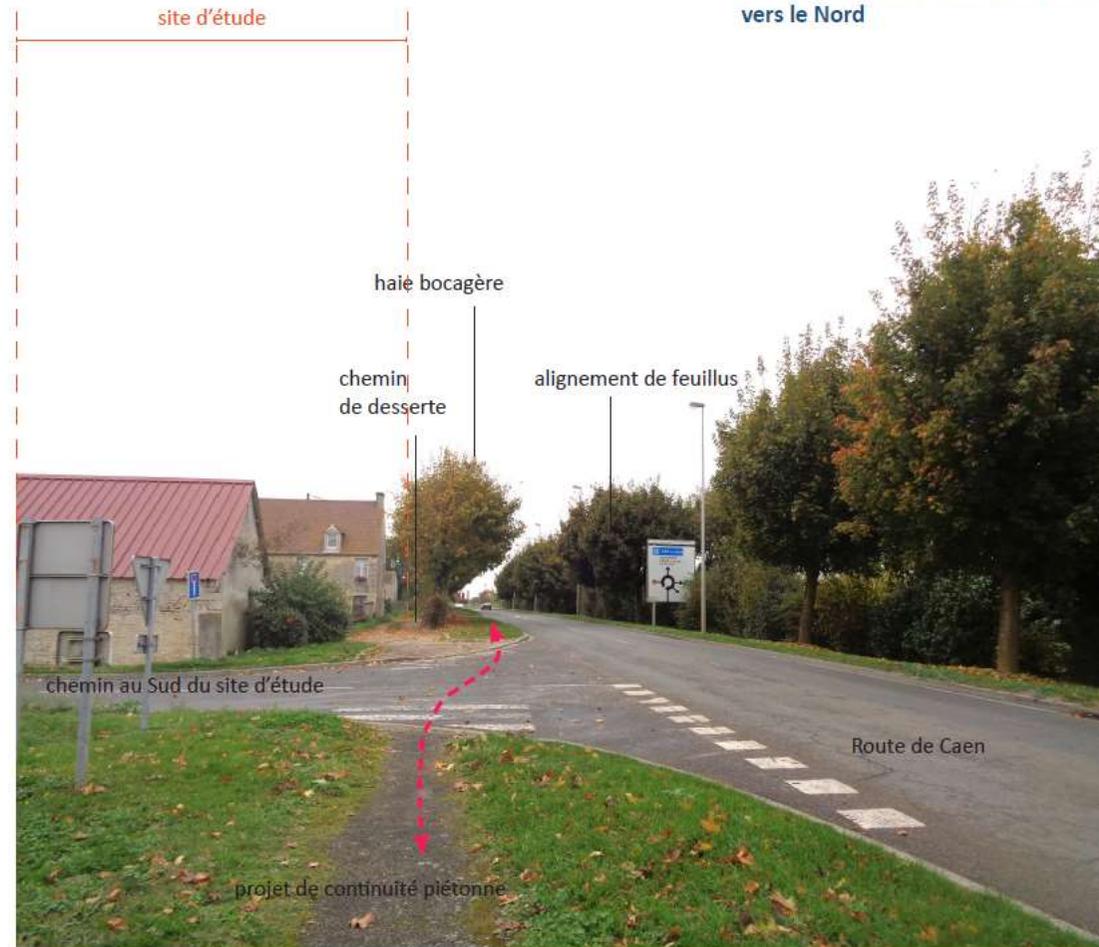
Cette prise de vue montre bien les bâtiments existants sur le site d'étude, qui composent le siège d'exploitation agricole.

Ils sont assez présents visuellement sur une portion de route dégagée à ce niveau du carrefour avec le chemin qui longe le site.

Plus loin, la haie existante le long de la Route de Caen masque quasi complètement l'exploitation agricole.

Notons ici que la continuité de cheminement pour les piétons et éventuellement les cycles n'est ici pas assurée mais un projet d'aménagement d'une bande piétonne de 1,50 m de large est prévu entre la haie bocagère et la voie de circulation. Les cyclistes continueront de circuler sur la voie.

E. P5: vue depuis la Route de Caen vers le Nord





F. P6: vue du site d'étude depuis le chemin qui le longe au Sud

La voie en impasse qui borde le site d'étude permet de l'appréhender dans toute son ampleur. Cette voie de desserte dédiée à l'usine Tartefrais et au supermarché E.Leclerc n'est aujourd'hui utilisée que pour les livraisons. La partie Est du site (corps de ferme) exclut des vues sur le grand paysage puisque la présence végétale y est importante (enfrichement). La partie Ouest sous forme de prairie pâturée laisse la vue ouverte sur les abords de l'autoroute, les parcelles cultivées côté Aubigny et le bosquet et l'alignement qui signalent la présence du château d'Aubigny.





**G. P7: vue depuis le giratoire Nord -
route de Caen**

La végétation présente en rive Ouest de la route de Caen assure un bon filtre visuel. Le site d'étude est très peu vu depuis celle-ci.
Le couloir végétal crée une ambiance qualitative et caractéristique en entrée de ville.





Le bosquet Nord a une présence importante sous cet angle de vue et on peut facilement déduire qu'il limiterait l'impact d'un projet sur la parcelle d'étude.

Pour ce qui est de la vue sur la partie Ouest du site, la topographie existante et les mouvements de terre liés à l'échangeur permettent une absence de vue.

On devine au loin la végétation du PS de la RD6.

H. P8: vue depuis le bassin d'eaux pluviales sur la RD658





I. P9: vue depuis la lisière du bourg (RD658)

Cette prise de vue depuis la sortie du bourg d'Aubigny montre bien le rôle de filtre que joue le double alignement de peupliers qui borde l'allée d'accès au château.

Aucune vue directe sur le site d'étude n'est constatée.

Le bosquet Nord sert de fond visuel dans la perspective de la RD658.





J. P10: vue depuis le chemin du Château (RD658)

Depuis la RD658 au croisement de l'allée d'accès au château d'Aubigny, on constate que l'usine Tartefrais a un fort impact visuel.
On peut donc conclure que les éléments de projet implantés sur la partie Ouest du site d'étude auront un fort impact depuis ce point.
La partie Est du site est bien protégée des vues par le bosquet Nord et par les mouvements de terre au niveau de l'échangeur.





K. Conclusion

L'étude des différents points de vue a permis de montrer que **l'aire d'influence visuelle du site d'étude est assez restreinte géographiquement**, notamment grâce à la présence de végétation aux alentours.

Une **sensibilité accrue est révélée à l'intérieur de la zone de protection des Monuments Historiques**, puisque cette zone dédiée aux cultures est une zone ouverte.

Des **mesures d'insertion paysagère** pour la mise en oeuvre d'un projet de toute nature sur la zone d'étude devront donc être mises en place prioritairement **afin de limiter l'impact dirigé vers le château d'Aubigny et le bourg (RD658) et en façade sur la RN158 (A88)**.

Précisons cependant que le château est protégé d'une covisibilité directe par le bosquet qui l'accompagne au Sud. C'est bien la zone de protection du Monument Historique qui est touchée par un possible impact visuel, et non le Monument lui-même.

Notons également que la **qualité de l'entrée de ville de Falaise** (entre les 2 giratoires de la Route de Caen) dépend grandement du traitement paysager qui sera mis en oeuvre sur la limite Est du terrain.

On a pu également noter que le bosquet est un élément paysager majeur tant pour limiter les impacts lointains que proches.

	site d'étude		axe routier principal
	zone urbanisée		édifice classé Monument Historique
	zone agricole		périmètre de protection aux abords d'un Monument Historique
	élément végétal important (bosquet, haie, alignement)		aire d'influence visuelle



II. ENJEUX D'INSERTION PAYSAGÈRE

Comme cité précédemment, deux aspects majeurs sont à considérer pour une bonne intégration paysagère d'un projet sur le site d'étude:

 1. Limitation de l'influence visuelle dirigée vers le château d'Aubigny et le bourg (RD658 également) et traitement de la façade sur la RN158 (A88)

 2. Qualité de l'entrée de ville de Falaise

III. MESURES D'INSERTION PAYSAGÈRE À METTRE EN PLACE POUR L'ACCOMPAGNEMENT DU PROJET

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- **Privilégier l'emploi de couleurs sombres** pour les façades et toitures des éventuels bâtiments à construire ;
- Dans le cas d'une création de zones de stationnement, une **forte végétalisation du projet** devra permettre d'atténuer l'impact des véhicules dans le paysage (bandes végétales entre les bandes de stationnement, arbres hautes-tiges) ;
- **Utiliser une végétation variée** pour favoriser la création de filtres et non de masques ;
- **Conserver le bosquet Nord qui participe à la fois à la qualité de l'entrée de ville et à réduire l'impact visuel depuis la RN158 (A88).**

2. ZONE 1: FAÇADE SUR LA RN158

- **Planter une végétation filtre le long de l'autoroute** pour limiter l'impact des éventuels bâtiments à construire
type: arbres tiges en alignement ou quinconce couplés à une végétation arbustive - similaire à la façade de la zone Expansia ;
- Profiter du projet pour **adoucir l'impact visuel de l'usine Tartefrais existante** ;
- **Privilégier une façade plutôt qu'un arrière** afin de limiter l'impact des zones de stockage qui est souvent moins qualitatif ;
- **L 111-1-4: travailler le recul des futurs éléments bâtis.**

3. ZONE 2: ENTRÉE DE VILLE DE FALAISE

Comme évoqué lors de l'étude des prises de vue photographiques, la limite Est du site d'étude est aujourd'hui caractérisée par la présence d'une **haie variée de hautes-tiges et d'un bosquet de nature similaire sur la partie la plus au Nord**, près du giratoire.

Pour la mise en oeuvre d'un projet de toute nature, il convient de :

- **Préserver autant que possible ces éléments végétaux qui participent à la qualité paysagère de l'entrée de ville ;**
- **Dans le cadre d'une possible restructuration de cette limite Est, il sera impératif de mettre en place un traitement paysager de type alignement d'arbres dans la continuité de l'existant, couplé à une végétation arbustive de hauteur moyenne ;**
- **La suppression du bosquet est en revanche à exclure.**

- **Assurer la continuité piétonne (et cycles) entre les deux giratoires (projet en cours).**