

Demande d'examen au cas par cas

préalable à la réalisation d'une étude d'impact

en application des articles L. 122-1 et suivants du Code de l'environnement

Note d'accompagnement du formulaire CERFA

Reconstruction de la Résidence Mutualiste

l'ARCHE

COMMUNE DE CHARVIEU-CHAVAGNEUX (38)

Août 2025

Table des matières

1.	Présentation du contexte	4
2.	Présentation du projet	6
2.1.	Nature du projet, y compris les travaux de défrichement	6
2.2.	Objectifs de l'opération – Intérêt général	9
2.2.1	Intérêt général de l'opération	9
2.2.2	Justification du choix du site	10
2.3	Description du projet	10
2.3.1.	Dans sa phase de travaux	10
2.3.2.	Dans sa phase d'exploitation	11
2.4	Les procédures administratives auxquelles est soumis le projet.....	12
2.5	Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération 12	
2.6	Localisation du projet	13
2.6.1	Le parc Bernascon et son environnement	13
2.6.2	Le contexte urbain du secteur de projet	14
3	Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée.....	18
3.1	Milieu physique	18
3.1.1.	Le réseau hydrographique	18
3.1.2.	Les risques naturels.....	18
3.1.4.	L'alimentation en eau potable (AEP)	19
3.1.5.	L'assainissement	20
3.1.6.	L'électricité	22
3.2	Milieu naturel	23
3.2.1.	Périmètres de protection	23
3.2.1.	Périmètres d'inventaire.....	23
3.2.2.	Enjeux écologiques du secteur d'étude	24
3.2.3.	Mesures mises en œuvre	25
3.2.4.	Conclusion de la séquence ER.....	26
3.3.	Milieu humain	27
3.3.1.	Situation vis-à-vis des documents d'urbanisme	27
3.3.2.	Occupation du sol et activités.....	30
3.3.3.	Déplacements.....	30
3.3.4.	Enjeux énergétiques.....	32
3.3.5.	Plan de prévention du Bruit dans l'Environnement	33
3.4.	Paysage	33
3.3.6.	Vues lointaines et incidences du projet sur le paysage	34

3.3.7. Vues rapprochées et incidence du projet à l'échelle du quartier.....	35
3.4.1. Mesures d'insertion paysagère du projet.....	36
3.5. Patrimoine.....	37
Conclusions.....	39
ANNEXES.....	41
Diagnostic paysager et séquence ER (Alpicité, Juillet 2025)	42
Diagnostic écologique (Ecotope, Juillet 2025).....	43
Diagnostic phytosanitaire global (Arbodiag Mars 2025)	44
Etude Géotechnique G 1	45

1. Présentation du contexte

La présente note porte sur la reconstruction de l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), nommé l'Arche, sur la commune de Charvieu-Chavagneux, projet porté par la Mutualité Française de l'Isère sur un foncier communal à l'ouest du parc Bernascon.

Ce projet est visé par la 3^{ème} colonne du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement ; projets soumis à un examen au cas par cas afin d'identifier s'ils sont susceptibles d'avoir des impacts notables sur l'environnement et s'ils doivent, à ce titre, faire l'objet d'une étude d'impact dans le cadre des articles L.122-1 et suivants du Code de l'Environnement.

L'ensemble des catégories applicables au projet sont les suivantes :

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie
47° a)	Défrichements soumis à autorisation au titre de l'article L. 341-3 du code forestier en vue de la reconversion des sols, portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare.

La présente note est une note d'accompagnement au formulaire de demande d'examen au cas par cas.

Dossier déposé par :

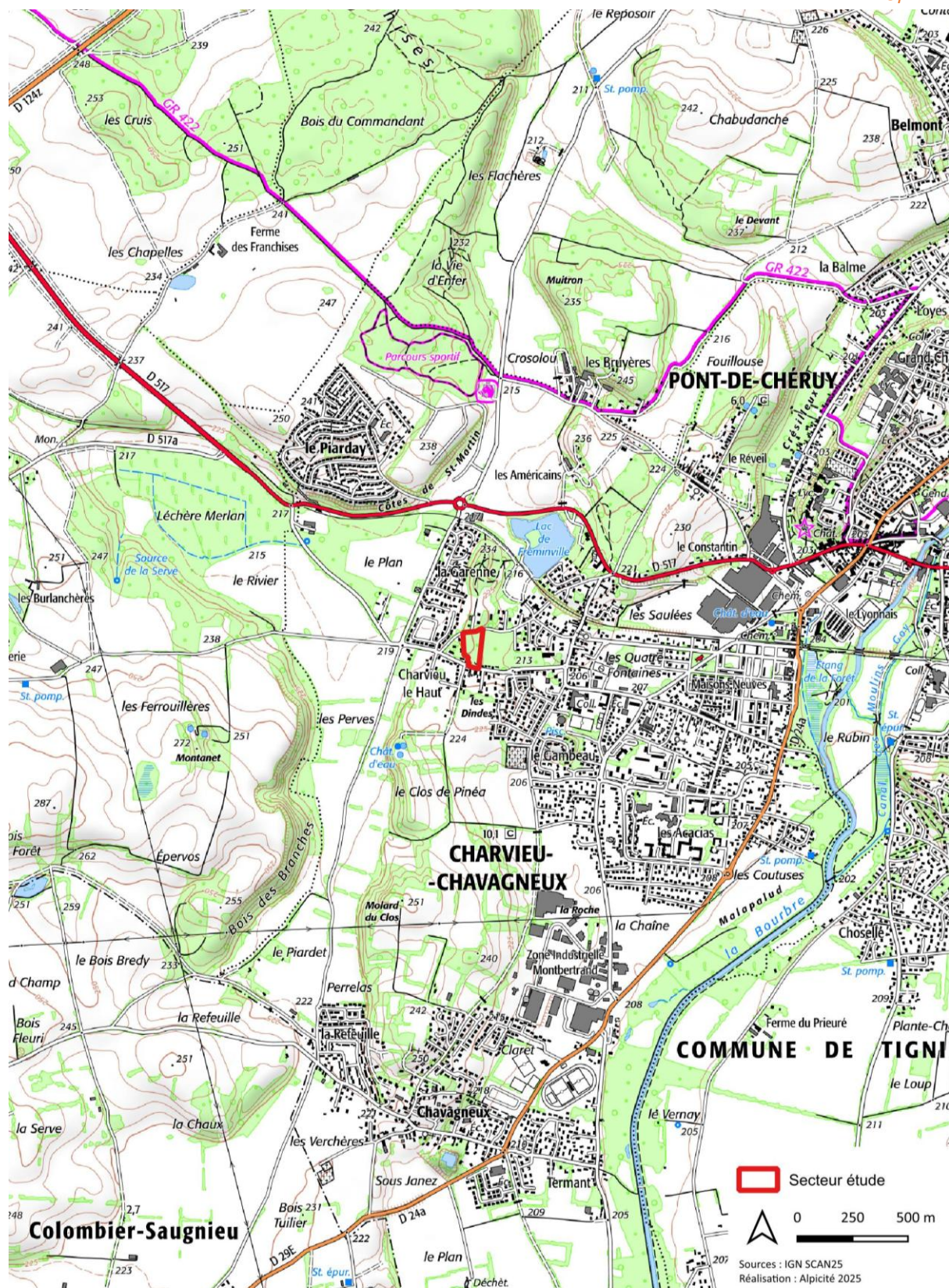


ADIM Lyon
Immeuble SADENA
34 - 36 rue Antoine Primat
69100 Villeurbanne

Dossier réalisé par :



SARL Alpicité, avenue de la Clapière –
Résidence La Croisée des Chemins –
n°1, 05200 Embrun
04 92 46 51 80



Reconstruction de la Maison Mutualiste l'Arche sur la commune de Charvieu-Chavagneux (38)

2. Présentation du projet

2.1. Nature du projet, y compris les travaux de défrichement

Le projet objet de la présente note porte sur la construction de la nouvelle Maison Mutualiste l'Arche, un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) géré par la Mutualité Française de l'Isère. Il s'agit d'une opération de relocalisation de l'actuel établissement situé dans le quartier des Maisons Neuves, dont les capacités d'accueil et les conditions fonctionnelles ne répondent plus aux besoins à venir.



*Actuelle résidence Mutualiste l'Arche dans le secteur des Maisons Neuves
Source : Extrait du PLU de Charvieu-Chavagneux*

Cette relocalisation s'inscrit dans une démarche de valorisation du parc de Bernascon, au sein duquel le futur EHPAD sera implanté, sur un terrain communal situé à l'ouest du parc. Le projet vise à concilier les objectifs d'amélioration de l'offre médico-sociale pour les personnes âgées, avec le respect de l'identité paysagère et environnementale du site, marqué par un fort couvert arboré. L'ambition est de préserver l'ambiance forestière en cœur de tissu urbain tout en répondant aux besoins d'accueil, d'accompagnement et de maintien à domicile sur la commune.

Le nouvel établissement comportera plusieurs entités architecturales réunies au sein d'une opération unique :

- Un bâtiment principal intégrant les locaux communs, les espaces de vie indépendante, la cuisine, les locaux techniques et les services administratifs ;
- Deux bâtiments de type "Maisonnées", accueillant studios, appartements et unités de vie collective ;

L'EHPAD relocalisé portera la capacité d'accueil à 84 lits, auxquels s'ajoutera éventuellement un lit d'urgence, répartis comme suit :

- 24 lits en Unité de Vie Protégée (UVP) ;
- 4 lits en hébergement temporaire ;
- Un Pôle d'Activité et de Soins Adaptés (PASA) de 14 places ;

- Un Accueil de Jour (ADJ) de 6 places ;
- Un Centre de Ressources Territorial (CRT) permettant le suivi à domicile de 30 personnes âgées.

Le projet intégrera également des espaces collectifs, des locaux de repos pour le personnel, des espaces de restauration, ainsi qu'un pôle administratif.

Aucun bâtiment existant ne sera démoli dans le cadre du projet, le terrain d'assiette étant actuellement non bâti. En revanche, la mise en œuvre de l'opération implique un défrichement d'environ 0,83 ha pour permettre l'implantation des constructions et des aménagements extérieurs. Par ailleurs, un défrichement préalable de 3 349 m² est requis dans le cadre du diagnostic archéologique préventif.

L'opération bénéficiera d'une desserte sécurisée, depuis la route de la Léchère au sud, complétée par un accès technique au nord (rue du Lac). L'ensemble est pensé pour s'adapter à la topographie du site, limiter les mouvements de terrain, préserver les lisières boisées, et assurer une intégration paysagère harmonieuse.



Plan masse du projet : Source : ADIM Lyon

2.2. Objectifs de l'opération – Intérêt général

2.2.1 Intérêt général de l'opération

Dans un contexte de vieillissement croissant de la population et de transformation des attentes en matière d'accompagnement des personnes âgées, la Mutualité Française de l'Isère accompagnée par la Commune de Charvieu-Chavagneux, s'engage dans un projet innovant et ambitieux de renouvellement de l'ARCHE, son EHPAD devenu vétuste et inadapté aux enjeux actuels.

Le nouvel EHPAD s'inscrit pleinement dans la dynamique innovante du virage domiciliaire, en proposant un cadre de vie qui conjugue sécurité, autonomie et qualité de vie. Il se composera de trois bâtiments distincts, intégrant des locaux communs et deux typologies d'hébergement : des studios pour les personnes souhaitant vivre en collectivité, et des appartements pour celles préférant une vie plus indépendante. Cette modularité permettra de répondre de manière fine aux besoins et aux préférences des résidents.

L'établissement bénéficiera aussi d'un grand parc sécurisé en cœur d'îlot, véritable prolongement du lieu de vie, favorisant les activités extérieures, les rencontres et le bien-être au quotidien. Ce cadre verdoyant et apaisant contribuera à lutter contre l'isolement et renforcera le lien social. La conception architecturale du projet a été conçue afin de favoriser les déambulations extérieures en disposant les locaux communs (Salon de Coiffure, Pôle d'Activité et de Soins Adaptés (PASA), Accueil de Jour (ADJ), Salle d'Animation, Tiers-lieu) au rez-de-jardin du bâtiment principal, et accessible uniquement par l'extérieur comme des commerces en centre-ville.

Par ailleurs, la notion de sécurisation des personnes est-elle aussi différenciante d'un EHPAD classique. En effet, les résidents seront désormais « surveillés » à l'échelle de leur unité de vie augmentée du parc sécurisé, et ce même pour les personnes atteintes de maladie neuro-dégénérative. Les résidents sont donc libres d'aller et venir à l'extérieur s'ils en ont l'envie.

Ce projet, habilité à 100 % à l'aide sociale, s'adresse prioritairement aux personnes âgées à revenus modestes. Il sera exploité par la Mutualité Française de l'Isère, acteur reconnu de l'économie sociale et solidaire, garantissant une gestion à but non lucratif centrée sur l'intérêt général et la qualité de service.

Le financement du projet sera assuré notamment par la Banque des Territoires, dans le cadre de dispositifs conventionnés (Prêts PLS et PHARE), témoignant de la solidité et de la pertinence du montage économique et social.

Ce projet d'EHPAD à Charvieu-Chavagneux représente une réponse aux défis du vieillissement de la population, en alliant innovation sociale, accessibilité et qualité de vie. En remplaçant un établissement vétuste par une structure innovante, inclusive et pensée selon les principes du virage domiciliaire, il offre aux personnes âgées à revenus modestes un cadre de vie digne, sécurisé et adapté à leurs besoins. Grâce à une architecture réfléchie favorisant à la fois la vie en collectivité et l'autonomie, à un environnement naturel apaisant, et à une gestion non lucrative portée par la Mutualité Française de l'Isère, ce projet incarne une vision profondément humaine et solidaire de l'accompagnement du grand âge. Il s'inscrit pleinement dans les priorités des politiques publiques en matière de santé, de cohésion sociale et d'aménagement du territoire. Ce nouvel EHPAD est ainsi bien plus qu'un lieu d'hébergement : c'est un véritable levier de transformation sociale au service de l'intérêt général.

2.2.2 Justification du choix du site

La réhabilitation de l'EHPAD existant situé dans le quartier des Maisons Neuves soulevait plusieurs difficultés majeures, notamment en matière de logistique et de conditions d'accueil des actuels résidents pendant les travaux. Le relogement temporaire des résidents aurait été complexe à organiser, tandis que la transformation d'un établissement conçu selon un modèle hospitalier ancien en un EHPAD adapté au "virage domiciliaire" (plus axé sur le confort, la personnalisation des espaces et l'autonomie) se révélait peu adaptée, tant d'un point de vue fonctionnel que technique.

Le choix de relocaliser l'établissement permet ainsi non seulement de répondre aux besoins d'évolution de l'offre médico-sociale, mais aussi d'ouvrir de nouvelles perspectives de réutilisation du bâtiment actuel. Plusieurs scénarios sont à l'étude, notamment l'installation de locaux destinés au CCAS de la commune ou à des services de la Communauté de communes LYSED. Le foncier libre autour du bâtiment pourrait également être mobilisé pour accompagner cette nouvelle affectation.

Le site retenu pour la relocalisation de l'EHPAD l'Arche se situe dans la partie ouest du parc Bernascon, un secteur caractérisé par un boisement récent issu de la régénération spontanée, sans patrimoine arboré significatif. Ce choix d'implantation permet ainsi de préserver les zones les plus densément boisées du parc, et en particulier les arbres remarquables appartenant à la trame arborée historique de l'ancien arboretum.

Ce positionnement a été validé par la Conseil Municipal en novembre 2019, incluant la mise en compatibilité du PLU, avec l'intention de valoriser la source centrale du parc en mare pédagogique et de transformer le reste de l'espace en parc public.

Le parc de Bernascon a été classé en zone naturelle (N), garantissant un cadre réglementaire de préservation de ses caractéristiques écologiques et paysagères. Le secteur d'étude a été classé en zone Ue et a fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP3).

2.3 Description du projet

2.3.1. Dans sa phase de travaux

La phase travaux du projet de renouvellement de l'EHPAD l'ARCHE à Charvieu-Chavagneux sera conduite avec une attention particulière portée à la préservation de l'environnement et à la qualité d'exécution.

Le chantier concernera la réalisation de trois bâtiments distincts, intégrant des locaux communs et deux typologies d'hébergement, ainsi que l'aménagement d'un vaste parc sécurisé en cœur d'îlot.

Avant le démarrage des travaux de construction, une phase de défrichement sera réalisée dans le strict respect des périodes propices identifiées par l'écologue, afin de préserver la biodiversité locale et de limiter les impacts sur les espèces.

Un travail important a été mené par l'Architecte pour insérer au mieux le projet dans la topographie du site afin de limiter au maximum les terrassements (bâtiments semi-enterrés).

L'ensemble du chantier sera mené selon une démarche écoresponsable, intégrant des mesures de réduction des nuisances (bruit, poussières, gestion des déchets), une maîtrise rigoureuse des consommations d'eau et d'énergie. La coordination des entreprises et le

phasage des travaux seront optimisés pour garantir la sécurité des intervenants, limiter les perturbations pour le voisinage et respecter les délais du projet.

Cette phase de construction (bien que contraignante) constitue une étape clé vers la mise en service d'un établissement innovant, durable et pleinement adapté aux nouveaux enjeux du vieillissement.

2.3.2. Dans sa phase d'exploitation

Dans sa phase d'exploitation, le nouvel EHPAD de Charvieu-Chavagneux incarnera une structure médico-sociale innovante, inclusive et centrée sur les besoins évolutifs des personnes âgées. L'organisation quotidienne visera à concilier sécurité, autonomie et bien-être, grâce à une offre d'hébergement modulable (studios et appartements), des espaces communs accessibles favorisant les interactions sociales, et un parc sécurisé en cœur d'îlot propice aux activités extérieures.

La gestion de l'établissement sera assurée par la Mutualité Française de l'Isère qui est l'actuel exploitant de l'EHPAD de l'Arche. L'accès principal au site se fera par la Route de La Léchère (camions de livraison, visiteurs, vélos, piétons, ambulances, ...) et l'établissement disposera également d'un accès secondaire (dépose minute ambulances, VSL) au Nord sur la Rue du Lac. Le projet intégrera une quarantaine de places de stationnement et une zone logistique pour les livraisons. Depuis l'accès principal du site, chacun pourra accéder au parc sécurisé par le portillon d'accueil.

Les unités de vie seront pensées pour permettre une liberté de circulation, y compris pour les personnes atteintes de troubles cognitifs, tout en assurant leur sécurité. L'exploitation intégrera également une démarche environnementale forte, avec des équipements techniques performants conformes à la RE2020, garantissant un confort thermique optimal tout au long de l'année.

L'établissement proposera des services adaptés (PASA, accueil de jour, tiers-lieu, animations, etc.) accessibles depuis l'extérieur, favorisant l'ouverture sur la ville et l'inclusion sociale. Ce fonctionnement quotidien, fondé sur les principes du virage domiciliaire, fera de l'EHPAD un véritable lieu de vie, ouvert, évolutif et profondément tourné vers l'humain.

2.4 Les procédures administratives auxquelles est soumis le projet

- Autorisation de défrichement
- Permis de construire

Un diagnostic d'archéologie préventive sera par ailleurs réalisé.

2.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeur
Superficie globale du projet	9 960 m ²
Surface Balayable approximative Projet	4 925 m ²
Phase travaux	
Superficie défrichée	7 997 m ²
Superficie du boisement conservé	1 963 m ²
Projet	
Superficie des espaces de pleine terre	3 984 m ²
Superficie des espaces extérieurs perméables	978 m ²
Superficie des espaces extérieurs imperméables	2 897 m ²



Plan masse du projet avec indications des surfaces aménagées

Source : ADIM

2.6 Localisation du projet

2.6.1 Le parc Bernascon et son environnement

Le parc Bernascon occupe plusieurs parcelles (environ 54 160 m²) acquises par la mairie au début des années 2000. La partie ouest dédiée à la relocalisation de l'EHPAD correspond à une assiette de terrain de 9 960 m².

Le parc Bernascon doit son nom à la famille qui y fit édifier une demeure à la fin du XIX^e siècle, début du XX^e siècle. Celle-ci s'accompagnait d'un vaste parc paysager, aménagé à l'époque en arboretum. Bien que la structure d'origine soit aujourd'hui partiellement masquée par l'enfrichement de certains espaces, le parc conserve un patrimoine arboré remarquable, témoin de cette composition initiale.



Photographie aérienne du parc Bernascon en 1945. Source : IGN remonter le temps

Ce vaste ensemble végétal constitue aujourd'hui une entité à dominante naturelle. Le parc est globalement en pente douce, orientée vers le sud-est. Le secteur de projet se situe dans la partie amont du parc, entre les courbes de niveau 221 m et 225 m.

2.6.2 Le contexte urbain du secteur de projet



Reconstruction de la Maison Mutualiste l'Arche sur la commune de Charvieu-Chavagneux (38)

Le secteur à l'extrême ouest du parc s'insère dans un environnement urbain contrasté :

Au sud – le long de la route de la Léchère :

- Un noyau rural ancien (Charvieu-le-Haut) et de l'habitat pavillonnaire structurés le long de la route.
- De nombreux accès directs (rues, impasses, entrées de propriétés) s'ouvrent sur la voie.
- La section est contrainte par l'urbanisation en rive sud et par le relief en rive nord : le parc est surélevé, bordé de talus et de soutènements.

- Des aménagements ponctuels ont été réalisés pour sécuriser la circulation, notamment au droit de l'un des accès potentiels au parc.
- Le profil en long présente un léger dénivelé entre le giratoire du lotissement Le Dauphin 2 et la route des Perves à l'ouest.



Photo n°1 : Elargissement de la route de la Léchère au droit du secteur d'étude
Source : Alpicité juillet 2025

Au nord, le long de la rue du Lac :

- Un environnement très arboré, avec des franges boisées de part et d'autre de la voie, masquant largement l'urbanisation depuis le parc.
- Un profil de voirie étroit.
- Le tracé est marqué par le franchissement d'une butte topographique.

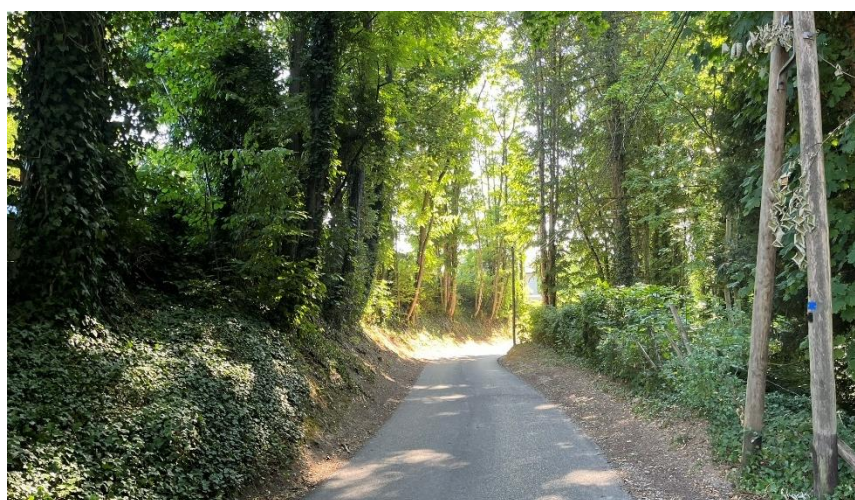


Photo n°2 : Rue du lac au droit du secteur d'étude ; Source : Alpicité juillet 2025



Photo n°3 : Bâti à l'angle de l'impasse des Noisetiers et de la rue du Lac, face au secteur d'étude
Source : Alpicité juillet 2025

A l'ouest, la limite est soulignée par un ancien mur d'enceinte encore bien conservé, au-delà duquel se trouvent plusieurs maisons individuelles.



Photo n°4 : Mur du Clos qui délimite à l'ouest le parc Bernascon des pavillons voisins
Source : Alpicité juillet 2025

L'intérieur du secteur d'étude se caractérise par un boisement dense, formant un îlot de fraîcheur en période estivale. Le boisement, issu de régénération spontanée, ne présente pas d'arbres remarquables comme sur le reste du parc de Bernascon, à l'exception d'arbres de grande hauteur au nord du secteur d'étude (un groupe de pins noirs, un chêne et un cèdre), qui génèrent une ambiance plus ombragée et fraîche.



Photo n°5 : Arbres remarquables (groupe de pins noirs) en lisière nord du site de projet
Source : Alpicité juillet 2025



Photo n°6 : Boisement spontané plus jeune en lisière sud du site
Source : Alpicité juillet 2025

3 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

3.1 Milieu physique

3.1.1. Le réseau hydrographique

Le secteur d'étude est situé dans la plaine de la Bourbre, à environ 1 600 mètres du cours d'eau situé plus à l'est (+canal des Moulins Goy). Le secteur d'étude se situe à proximité directe du lac de Frémenville, à environ 300 mètres au nord. Aucun autre cours d'eau ni aucune surface hydrographique ne traverse le secteur d'étude ou ne se trouve à ses abords.

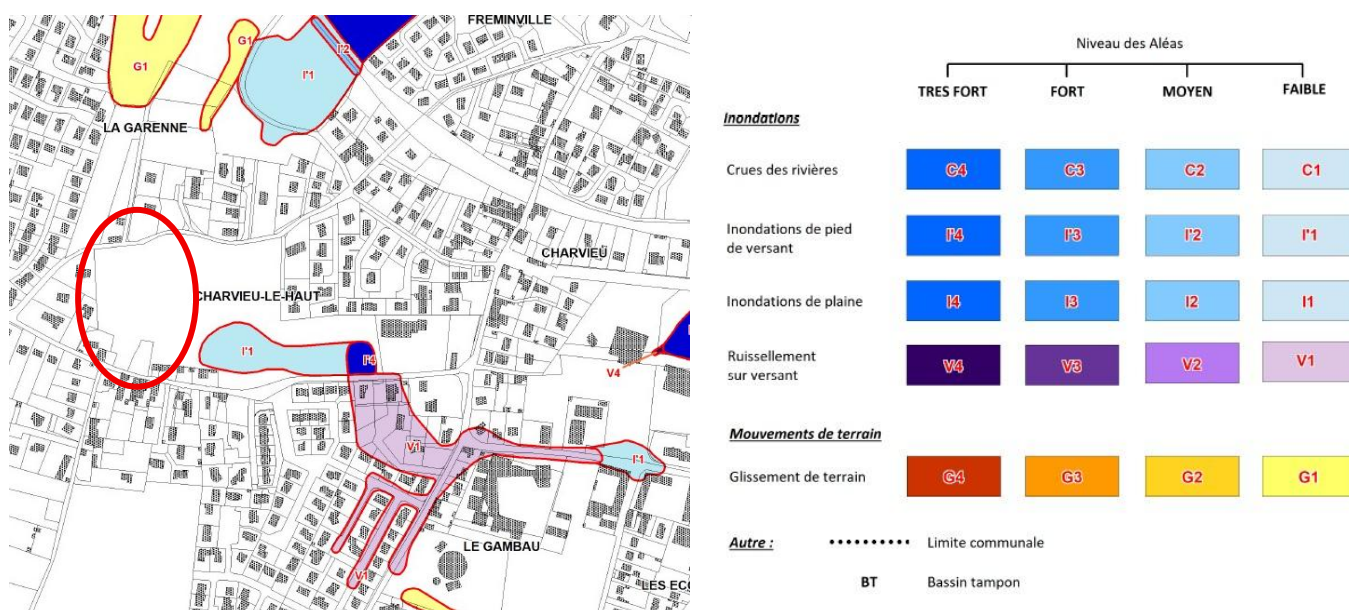
3.1.2. Les risques naturels

La commune de Charvieu-Chavagneux est concernée par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Rhône Méditerranée (2022-2027), qui a été approuvé le 21 Mars 2022.

Au niveau des risques naturels, le secteur d'étude est soumis aux aléas suivants :

- Comme sur l'ensemble de la commune de Charvieu-Chavagneux, classé en zone de sismicité modérée (risque sismique de 3/5) ;
- Comme sur l'ensemble de la commune, faible exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles, selon la carte d'exposition au phénomène établie par le BRGM ;
- Risque de remontées de nappe : zones potentiellement sujettes aux remontées de cave. Fiabilité FAIBLE.
- Le potentiel radon de la commune est de catégorie 1 (faible).

La carte ci-dessous localise les aléas inondation et glissement de terrain dont est exempt le secteur de projet.



Extrait de la carte des aléas sur fond cadastral, source : Alpes-Géo-Conseil, 2020

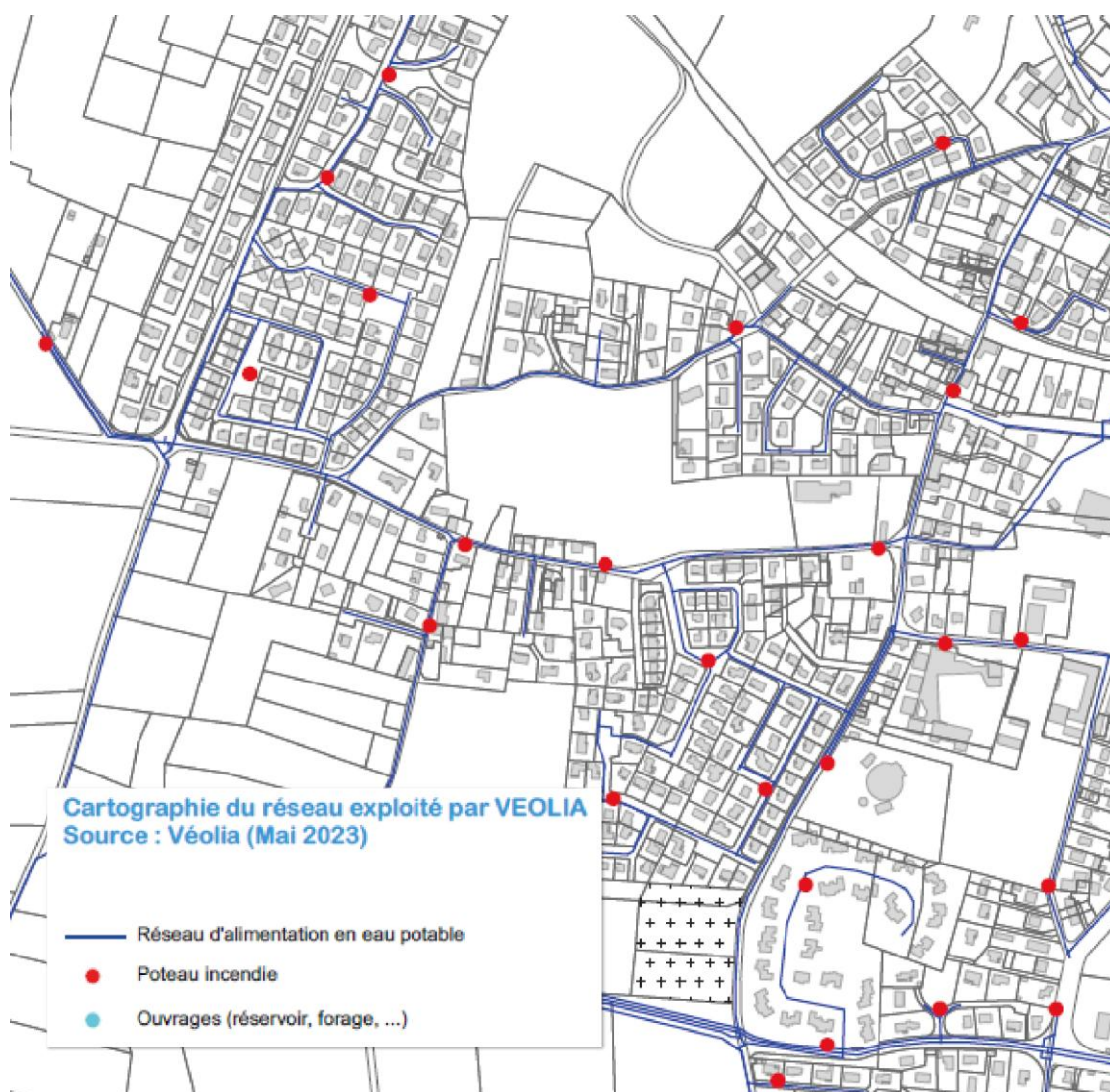
Aucune condition d'occupation et d'utilisation du sol ni aucune prescription ne s'applique au secteur d'étude au regard des risques naturels.

3.1.4. L'alimentation en eau potable (AEP)

Le SYNEPOI (Syndicat de Production des Eaux du Nord-Ouest Isère) possède la compétence de la production et du transport d'eau potable pour la commune de Charvieu-Chavagneux. Selon la note technique de 2022 relative à la ressource en eau produite par le syndicat, « le bilan entre besoins et ressources reste équilibré, aujourd'hui en 2025 et à l'horizon 2040, ce qui garantit la capacité d'approvisionnement à ce jour et à long terme ».

Le site du projet est desservi par le réseau d'eau potable de la commune (voir carte ci-dessous) : une canalisation AEP 100 mm dans la rue du lac au nord du tènement et une de 300 mm dans la route de la Léchère au sud. Le concessionnaire AEP devra indiquer sur quelle canalisation il faut raccorder le projet. Cette configuration permet un raccordement aisé au réseau existant, sans nécessité d'extension majeure des infrastructures. Ce contexte technique favorable constitue un atout pour le développement opérationnel du site.

Le projet est en adéquation avec les ressources disponibles et les équipements d'alimentation en eau potable.



Extrait du schéma du réseau d'Alimentation en Eau Potable, exploité par VEOLIA, extrait du PLU en vigueur de Charvieu-Chavagneux

3.1.5. L'assainissement

Le site du projet est situé dans un secteur desservi par le réseau public d'assainissement collectif (voir carte ci-dessous), ce qui permet un raccordement conforme aux exigences réglementaires sans nécessité d'extension majeure.

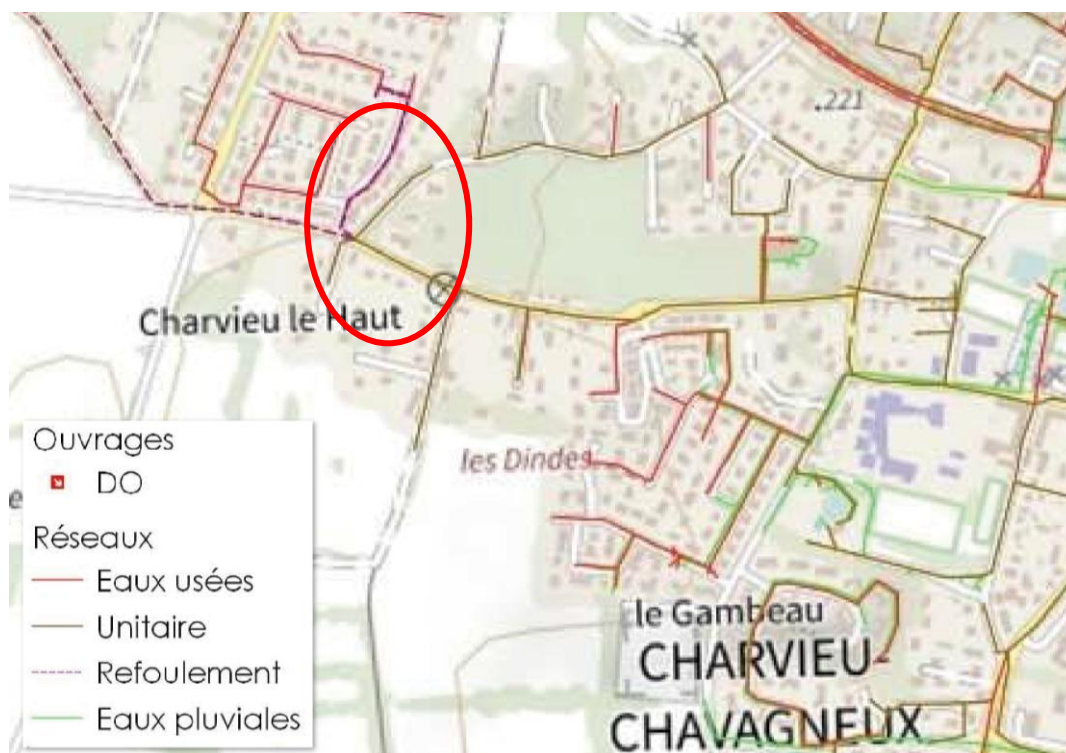
Il existe une canalisation EU dans la rue du lac au nord du tènement et une autre dans la route de la Léchère au sud. Les plans communiqués par le concessionnaire dans le cadre d'une demande de DT n'indiquent pas les profondeurs (pas indiqué non plus sur le plan topographique). Le concessionnaire devra indiquer sur quelle canalisation il faut raccorder le projet (le raccordement sur route de la Léchère semble plus favorable gravitairement mais un complément de levé topographique est nécessaire pour le vérifier).

Selon les documents du PLU, les effluents domestiques seront acheminés vers la station d'épuration intercommunale, dont la capacité actuelle est jugée suffisante au regard des prévisions d'évolution démographique et urbaine du secteur.

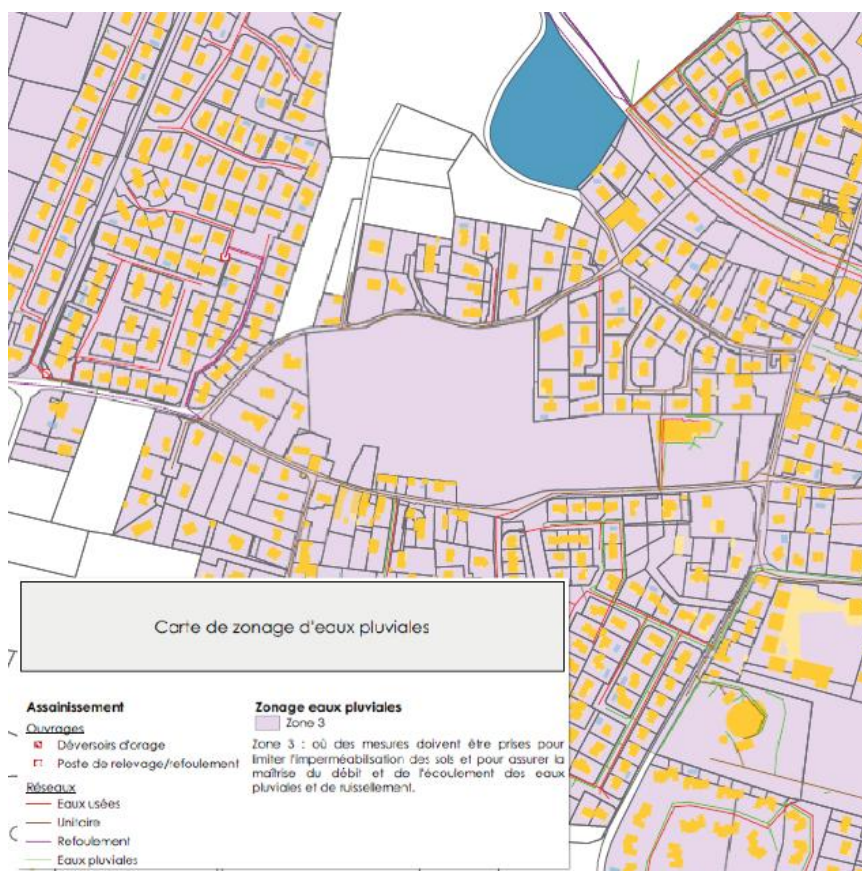
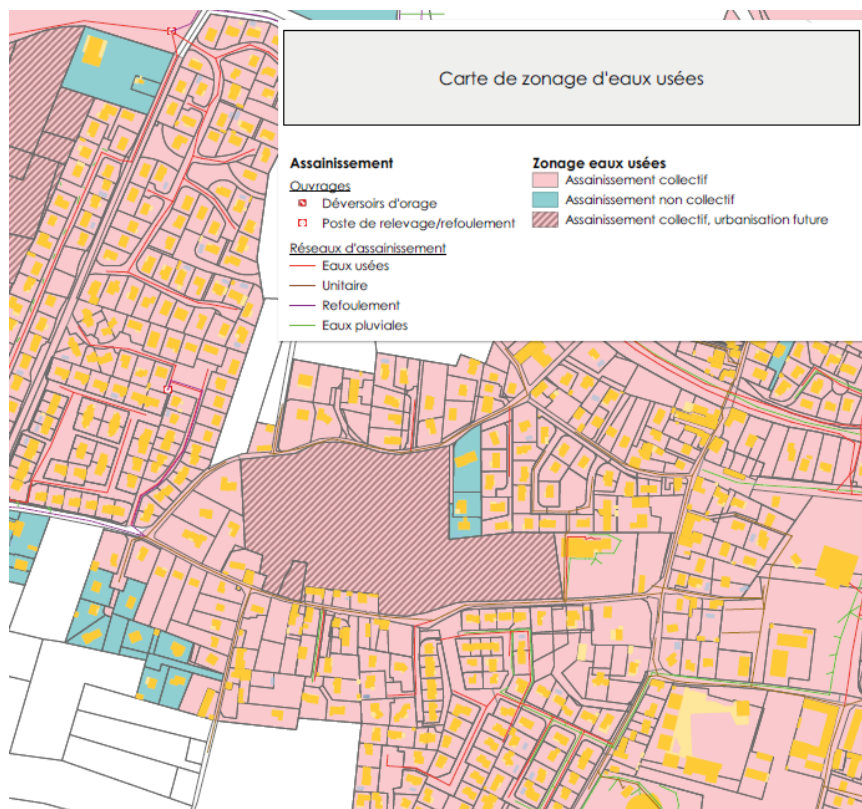
La gestion des eaux pluviales devra, quant à elle, respecter les principes généraux du PLU, notamment en matière d'infiltration à la parcelle ou de limitation des débits de rejet, en fonction de la nature des sols et des prescriptions locales.

L'étude G1PGC fournie en annexe indique des valeurs de perméabilité médiocres. L'étude est orientée vers l'infiltration de la totalité des eaux pluviales sur la parcelle comme l'exige le PLU. Toutefois, à ce stade, l'approche de dimensionnement des ouvrages d'infiltration n'a pas encore été réalisée. En raison de la capacité médiocre du terrain pour l'infiltration, il n'est pas exclu qu'une demande de dérogation pour un rejet avec débit de fuite limité sur le réseau existant route de la Léchère soit formulée.

Le contexte technique est donc favorable à l'accueil du projet, sous réserve d'une étude de dimensionnement adaptée en phase opérationnelle.



Carte du réseau d'assainissement, extrait du PLU en vigueur de Charvieu-Chavagneux



Carte de zonage des eaux usées et des eaux pluviales, extraites du PLU en vigueur de Charvieu-Chavagneux

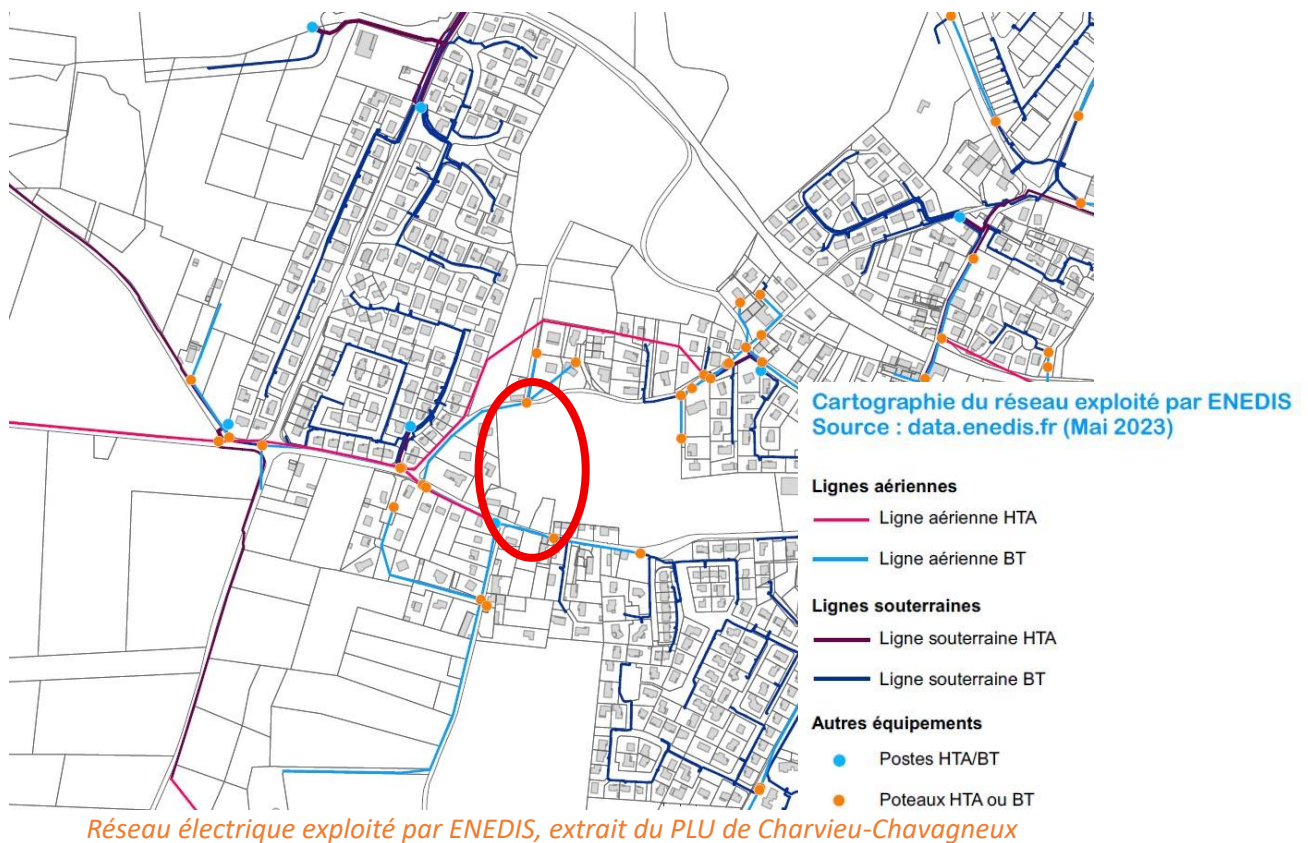
3.1.6. L'électricité

Le secteur du projet est situé dans une zone déjà urbanisée, bénéficiant d'une infrastructure électrique existante et maillée, ce qui facilite l'intégration de nouveaux branchements.

Le site est bordé par un réseau Basse Tension (BT) en limite nord et sud, permettant un raccordement direct au réseau de distribution : un poste ENEDIS « cabine haute » avec réseau HTA aérien se situe à l'angle de la route de la Léchère et de la rue du Château d'Eau. L'opération sera raccordée sur ce réseau (création d'un réseau souterrain HTA entre ce poste de transformation existant et le poste de transformation à créer dans l'opération).

Selon les données disponibles, la capacité actuelle est suffisante pour répondre aux besoins induits par le projet, y compris en cas de programme résidentiel ou d'équipements publics (ici un EHPAD de 84 lits environ).

Un dimensionnement précis sera affiné en phase opérationnelle, mais le contexte est jugé favorable à la desserte électrique du site



3.2 Milieu naturel

3.2.1. Périmètres de protection

Source : ECOTOPE, juillet 2025, Diagnostic écologique et séquence Eviter-Réduire

Le site d'étude se situe dans un secteur globalement très urbanisé et la zone choisie est un ancien parc laissé à l'abandon depuis de nombreuses années. Les enjeux écologiques identifiés dans la bibliographie sont donc peu présents dans le contexte écologique. Cependant, il est important d'essayer d'améliorer l'attractivité de la zone avec ce projet d'EHPAD.

Le site d'étude n'est situé dans aucun périmètre de protection (se reporter aux cartes présentées dans le diagnostic écologique annexé au présent dossier). En effet, le site est exclu des :

- Réserve Naturelle Nationale (RNN) ou Régionale (RNR), les plus proches étant la RNR « Etangs de Mépieu », situé à 21 Km à l'Est du site, et de la RNN du « Haut-Rhône Français » située à environ 26 Km à l'Est du périmètre d'étude ;
- Arrêté de Protection de Biotope, le plus proche étant l'APPB du « Marais de Montanet » qui se situe à 1,4 Km à l'ouest du site d'étude ;
- Parc Naturel Régional, le plus proche étant le PNR du Pilat situé à 32 km du secteur d'étude ;
- Zone spéciale de Conservation (ZSC) ou Zone de protection spéciale (ZPS), le plus proche étant la ZSC « Basse vallée de l'Ain, confluence Ain-Rhône » située à 5 km au nord du secteur d'étude et la ZPS « Steppes de La Valbonne » située à 8 km au nord du secteur d'étude ;

Compte-tenu de la distance qui sépare le secteur d'étude aux différents périmètres de protection, le projet n'engendrera aucun effet sur les zones protégées concernées.

3.2.1. Périmètres d'inventaire

Source : ECOTOPE, juillet 2025, Diagnostic écologique et séquence Eviter-Réduire

Le site d'étude n'est situé dans aucun périmètre d'inventaire (se reporter aux cartes présentées dans le diagnostic écologique annexé au présent dossier). En effet, le site est exclu des :

- Zones humides, néanmoins plusieurs zonages sont localisés à proximité du site d'étude dont le plus proche se situe à 300 mètres (Lac de Frémenville). Une étude spécifique zone humide est disponible en annexe 5 du diagnostic écologique réalisé par ECOTOPE ;
- Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique de type 1 (ZNIEFF), la ZNIEFF la plus proche étant le « Marais de Léchère Merlan » situé à 150 m du site ;
- Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique de type 2 (ZNIEFF), la ZNIEFF la plus proche étant « l'Ensemble fonctionnel des vallées de la Bourbre et du Catelan » située à 1,5 km du site d'étude ;

Compte tenu de la distance entre le secteur d'étude et les différents périmètres concernés, le projet n'engendrera aucun effet sur les périmètres d'inventaire.

En ce qui concerne la trame verte et bleue, le site n'est pas concerné par la présence proche de réservoirs ou corridors écologiques à l'échelle régionale. Ce dernier est considéré comme une zone artificialisée. Etant donné sa nature, le projet ne représente pas un obstacle majeur sur le déplacement des espèces au niveau régional.

3.2.2. Enjeux écologiques du secteur d'étude

Les enjeux écologiques, repris du diagnostic écologique rédigé par ECOTOPE (*annexé au présent dossier*) sont les suivantes :

- L'enjeu « habitat » sur le site est faible. Aucun habitat d'intérêt communautaire ou local n'est présent et l'essentiel du site est couvert par un boisement de recolonisation.
- L'inventaire de la flore a permis de recenser 91 espèces sur le site d'étude, ce qui constitue une richesse spécifique faible. Aucune espèce protégée ou menacée n'a été recensée. L'enjeu floristique sur le site est faible ;
- L'inventaire de l'avifaune a permis de dresser une liste de 22 espèces. Parmi celles-ci, 17 sont protégées intégralement au niveau national (l'espèce et son habitat). En ce qui concerne les oiseaux nicheurs et potentiellement nicheurs sur le périmètre rapproché, 21 espèces sont concernées dont 16 sont protégées. Les espèces sont principalement liées aux milieux arborés et arbustifs. Les espèces nicheuses et potentiellement nicheuses les plus remarquables sont le Choucas des tours, Serin cini et le Moineau domestique. L'enjeu global de conservation pour ce groupe d'espèces est considéré comme fort ;
- L'inventaire des chiroptères a permis d'identifier au moins 13 espèces sur le site. Elles sont toutes protégées intégralement (l'espèce et son habitat) à l'échelle nationale et 2 sont d'intérêt communautaire. Parmi ces espèces, 12 d'entre elles ont des tendances arboricoles et peuvent donc gîter sur le site d'étude. L'enjeu de conservation pour ce groupe est très fort au sein des boisements du site mais il convient de modérer cet enjeu car les boisements ne présentent pas de gros arbres.
- L'inventaire a permis de révéler la présence de 1 espèce protégée, à savoir l'Ecureuil roux en reproduction potentielle sur le périmètre d'étude. L'enjeu de conservation pour ce groupe est donc moyen ;
- L'inventaire des reptiles a permis de recenser 1 espèce protégée intégralement (l'espèce et son habitat). L'enjeu concernant ce groupe est donc considéré comme moyen.
- L'inventaire des amphibiens n'a pas permis de détecter d'espèce. L'enjeu de conservation concernant ce groupe est considéré comme nul.
- L'inventaire des papillons de jour n'a pas permis de détecter d'espèce à enjeu. L'enjeu de conservation pour ce groupe d'espèces est considéré comme nul.
- L'inventaire sur ce groupe a permis de recenser une espèce non protégée mais d'intérêt communautaire : le Lucane cerf-volant. Le boisement comporte des arbres sénescents ce qui est globalement favorable à l'ensemble des espèces saproxyliques, dont le Lucane fait partie. L'enjeu de conservation sur le groupe des Coléoptères est fort ;
- Concernant les groupes comme les odonates, papillons de nuit, coléoptères ou encore les orthoptères, aucune espèce protégée n'a été observée. Le site d'étude ne semble que propice à la présence d'espèces à enjeu. L'enjeu de conservation pour ces groupes d'espèces est considéré comme nul.

3.2.3. Mesures mises en œuvre

L'ensemble des mesures suivantes ont été définies afin d'éviter et de réduire les impacts du projet sur le milieu naturel :

Mesure d'évitement « amont » ME01 qui a consisté à modifier le projet en phase de conception, visant à maintenir des corridors écologiques au nord et à l'est, ainsi qu'une orientation ouverte du jardin vers la zone boisée. Les surfaces impactées avant et après cette mesure sont détaillée :

Habitat	Surface impactée avant ME 01	Surface impactée après ME 01
Boisement post pionnier à Erable plane	0.97 ha	0.78 ha environ
Friche herbacée	0.035 ha	0.035 ha
Voirie	0.017 ha	0.017 ha
Total	1.02 ha	0.83 ha

Les mesures de réduction sont synthétisées dans ce tableau :

Intitulé rapport	Code d'après le guide d'aide à la définition des mesures ERC	Espèces ciblées
Délimitation précise des emprises et balisage des milieux à sauvegarder	R1.1c : Balisage préventif divers ou mise en défens (pour partie) ou dispositif de protection d'une station d'une espèce patrimoniale, d'un habitat d'une espèce patrimoniale, d'habitats d'espèces ou d'arbres remarquables	Toutes espèces
Mesures contre les pollutions accidentelles	R2.1d : Dispositif préventif de lutte contre une pollution et dispositif d'assainissement provisoire de gestion des eaux pluviales et de chantier	Toutes espèces
Stratégie contre le développement des espèces végétales exotiques envahissantes	R2.1f : Dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes (actions préventives et curatives)	Espèces exotiques envahissantes
Mise en place de systèmes anti-retour avant abattage	R2.1k : Dispositif de limitation des nuisances envers la faune	Chiroptères
Plantation de buissons et d'arbres	R2.1q : Dispositif d'aide à la recolonisation du milieu	Toutes espèces
Eclairage adapté	R2.2c : Dispositif de limitation des nuisances envers la faune	Chiroptères, Grand capricorne, avifaune nocturne
Passages à petite faune	R2.2f : Passage inférieur à faune / Ecoduc (spécifique ou mixte)	Hérisson d'Europe
Création d'hibernacula	R2.2l : Installation d'abris ou de gîtes artificiels pour la faune au droit du projet ou à proximité	Reptiles
Pose de nichoirs pour l'avifaune	R2.2l : Installation d'abris ou de gîtes artificiels pour la faune au droit du projet ou à proximité	Avifaune cavicole
Pose de gîtes à chiroptères	R2.2l : Installation d'abris ou de gîtes artificiels pour la faune au droit du projet ou à proximité	Chiroptères
Pose de gîtes à écureuils	R2.2l : Installation d'abris ou de gîtes artificiels pour la faune au droit du projet ou à proximité	Ecureuil roux
Mise en place de haies sèches	R2.2l : Installation d'abris ou de gîtes artificiels pour la faune au droit du projet ou à proximité	Hérisson d'Europe
Dépôts de bois mort	R2.2l : Installation d'abris ou de gîtes artificiels pour la faune au droit du projet ou à proximité	Orvet fragile, coléoptères saproxyliques
Gestion différenciée des espaces verts	R2.2o : Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise du projet	Reptiles, Hérisson d'Europe

Préparation du chantier en période de moindre impact	R3.1a : Adaptation de la période des travaux sur l'année	Toutes espèces
--	--	----------------

3.2.4. Conclusion de la séquence ER

Considérant :

Les termes des articles L.411-1 et 2 du Code de l'Environnement, instituant respectivement l'interdiction de la destruction d'espèces animales protégées et les modalités d'obtention de dérogation, ainsi que leurs textes d'application ; les textes européens, nationaux, régionaux fixant la liste des espèces animales protégées sur le territoire concerné par le projet.

Plusieurs groupes d'espèces sont impactés par le projet, et pour chacun des impacts potentiels du projet sont mises en place des mesures spécifiques.

Les oiseaux des milieux arborés semi-ouverts (Chardonneret, Verdier, Serin...) sont des espèces anthropophiles n'utilisant le site qu'en partie. Il ressort en effet que les milieux, essentiellement forestiers et très fermés ne sont pas optimaux. Les mesures (conservation d'une bande boisée, plantation de buissons bosquets, gestion différenciée d'un espace vert de 391 m²...) sont suffisantes pour permettre et favoriser la présence de ce cortège au sein du futur projet.

Les oiseaux des milieux forestiers seront impactés par la perte d'habitat de repos et reproduction. Le projet a ainsi fait l'objet de fortes mesures d'évitement, ayant abouti à réduire la perte d'habitat. D'autres mesures seront également mises en œuvre tel que le maintien d'une bande boisée servant également de corridor, la pose de gîte pour des espèces comme le Grimpereau, la Sittelle torchepot... Il ressort ainsi de l'étude que le nombre d'individu impacté est très faible (un couple pour la sittelle par exemple) ce qui doit permettre au regard des surfaces évitées et du nombre de gîtes arboricoles posés (10 gîtes arboricoles) de supprimer tout impact résiduel sur ce groupe.

Concernant les mammifères terrestres, l'écureuil s'adaptera parfaitement au projet (au plus un couple sur la zone) d'autant plus avec la pose de 4 gîtes car cette espèce est anthropophile. Etant donné également que le projet va rouvrir des milieux, le Hérisson d'Europe non observé jusqu'à présent pourrait coloniser les aménagements. Ainsi, le Hérisson a fait également l'objet de mesures (pose de gîte et passage pour petite faune).

Certaines espèces de chiroptères ont été très peu contactées et utilisent le site pour transit, en liaison en particulier avec les milieux ouverts au nord du site (lieux dit La Garenne et lac de Frémenville). Le site peut être également un territoire de chasse pour des espèces comme la Pipistrelle commune, la Pipistrelle pygmée, la Pipistrelle de Kuhl ou la Noctule de Leisler, du fait de la présence de très nombreux moustiques. De plus, ces espèces supportent plutôt bien les secteurs fortement impactés par la pollution lumineuse, bien que celle-ci puisse malgré tout gêner le transit. Plusieurs gîtes arboricoles ont été identifiés sur le site projet ainsi qu'à proximité.

Le projet a donc été adapté afin de permettre le transit des espèces en maintenant une bande boisée qui sert de corridor. Afin de pallier les trois arbres à cavité impactés, 10 gîtes à chiroptère seront également posés, 5 arboricoles, et 5 sur les bâtiments. Les plantations et espaces verts serviront également aux espèces les plus anthropophiles, d'autant plus avec les mesures de régulation de l'éclairage. Ainsi, nous concluons à l'absence d'impact résiduel sur ce groupe.

Enfin, concernant le Lézard des murailles celui-ci seulement présent en marge du projet en bordure de route sera favorisé par le projet qui crée des milieux ouverts, permet l'implantation de deux hibernaculums ainsi que la gestion différenciée d'une parcelle de 391 m².

Ainsi, en prenant en compte à la fois les espèces protégées identifiées directement impactées et les mesures d'évitement et de réduction des impacts, il ressort que des mesures de compensation ne s'avèrent pas nécessaires ni le dépôt d'un dossier de dérogation. Ceci sous réserve de la stricte application de l'ensemble des mesures proposées.

3.3. Milieu humain

3.3.1. Situation vis-à-vis des documents d'urbanisme

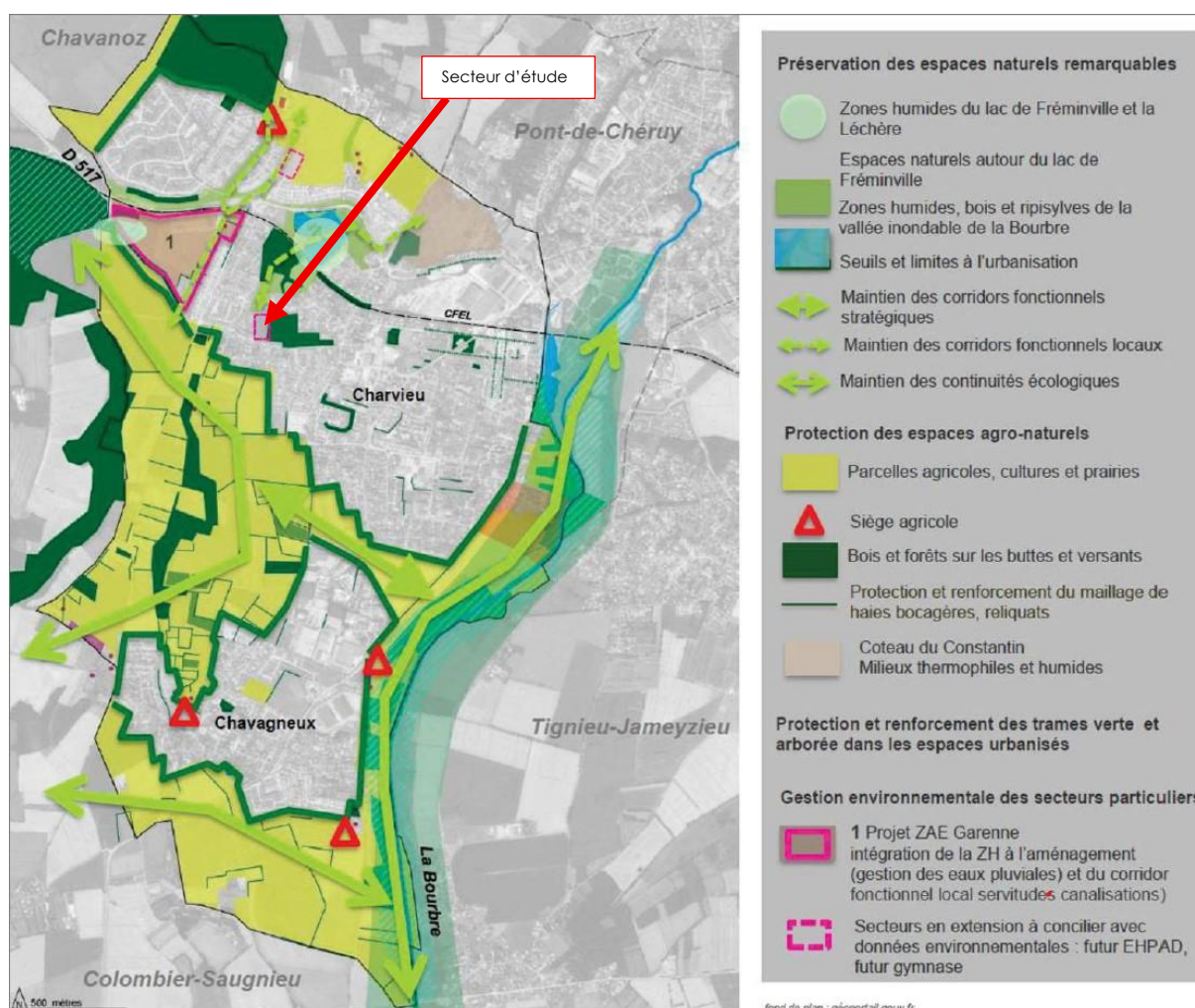
3.3.1.1. Le SCoT Provence Alpes Agglomération

Charvieu-Chavagneux est identifiée dans le DOO du SCoT comme « polarité de bassin de vie » dans laquelle 1450 logements sont prévus entre 2018 et 2040 sur le territoire communal.

Le SCoT préconise l'ouverture d'une réflexion sur les capacités d'hébergement pour les personnes âgées et dépendantes dans le territoire. En ce sens, le projet d'EPHAD rentre dans cette politique d'accueil de personnes âgées.

3.3.1.2. PLU de Charvieu-Chavagneux

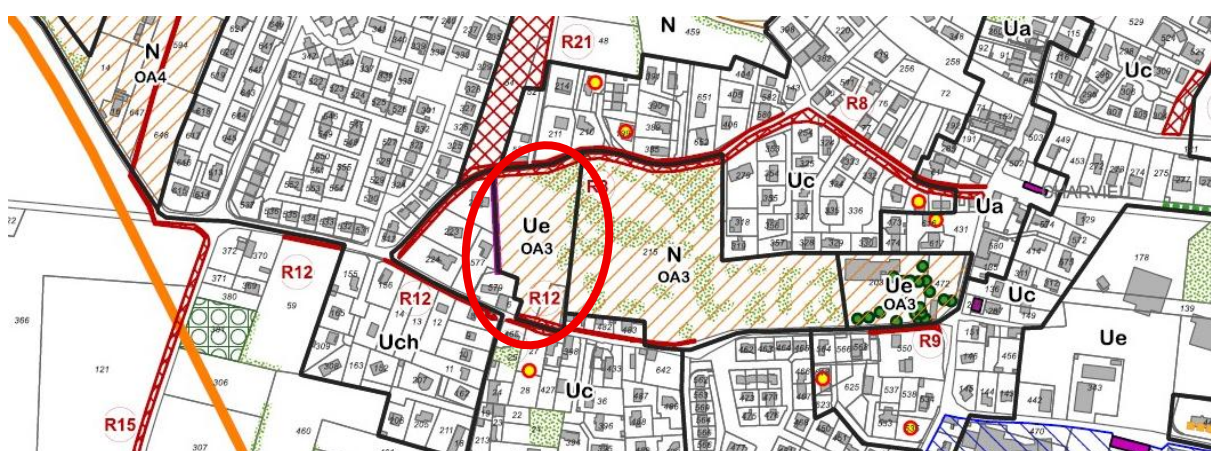
La commune de Charvieu-Chavagneux dispose d'un PLU, dont la dernière procédure a été approuvée le 1^{er} juillet 2024.



Carte thématique « Préservation des espaces naturels remarquables », Extrait du PADD

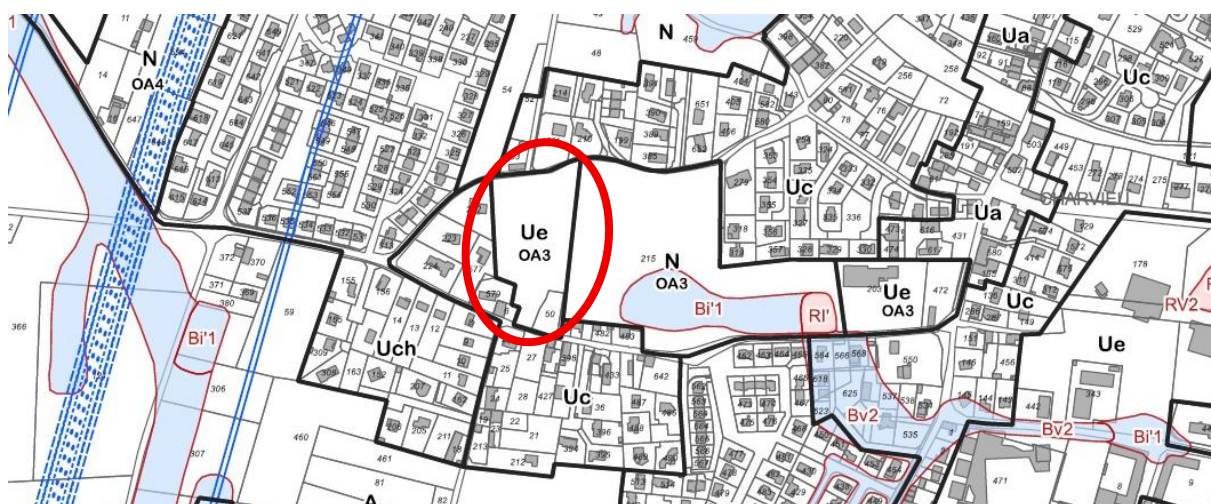
Selon le règlement graphique de ce document, le secteur d'étude est concerné par (voir carte ci-dessous) :

- Zone Ue correspondant à un secteur d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Parc de Bernascon, périmètre concerné par une « Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP3) ;
- Bordé à l'ouest par un Élément Urbain Remarquable (mur d'enceinte) ;
- Partiellement occupé par un Élément Naturel Remarquable du Paysage (patrimoine arboré) ;
- Bordé au nord par l'emplacement réservé à un équipement public R8 : Surlargeur Rue du Lac (10 mètres), et au sud par l'emplacement réservé à un équipement public R12 : Route de la Lechère : aménagement de trottoirs ;



Extrait du règlement graphique, hors secteurs de risques naturels et technologiques

Selon le règlement graphique du PLU en vigueur, le site de projet n'est pas concerné par un secteur exposé à des risques naturels et technologiques (voir carte ci-dessous).



Extrait du règlement graphique du PLU de Charvieu-Chavagneux, secteurs de risques naturels et technologiques uniquement

Le projet correspond aux usages et affectations des sols autorisés en zone Ue du PLU, respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère applicables aux

zones UE et préserve les éléments naturels et urbains remarquables (trame arborée et mur d'enceinte).

3.3.1.3. OAP3 – Parc Bernascon (Ue OA3)

Le devenir du parc de Bernascon se précise en lien avec plusieurs projets : relocalisation de l'EHPAD, installation du centre de loisirs communal dans l'espace Charles de Gaulle, aménagement d'une mare pédagogique, plus grande ouverture au public, le tout avec pour objectif une valorisation d'ensemble du parc Bernascon.

En termes d'aménagement et concernant l'insertion de l'EPHAD dans le parc urbain de Bernascon, l'OAP3 formule les principes suivants :

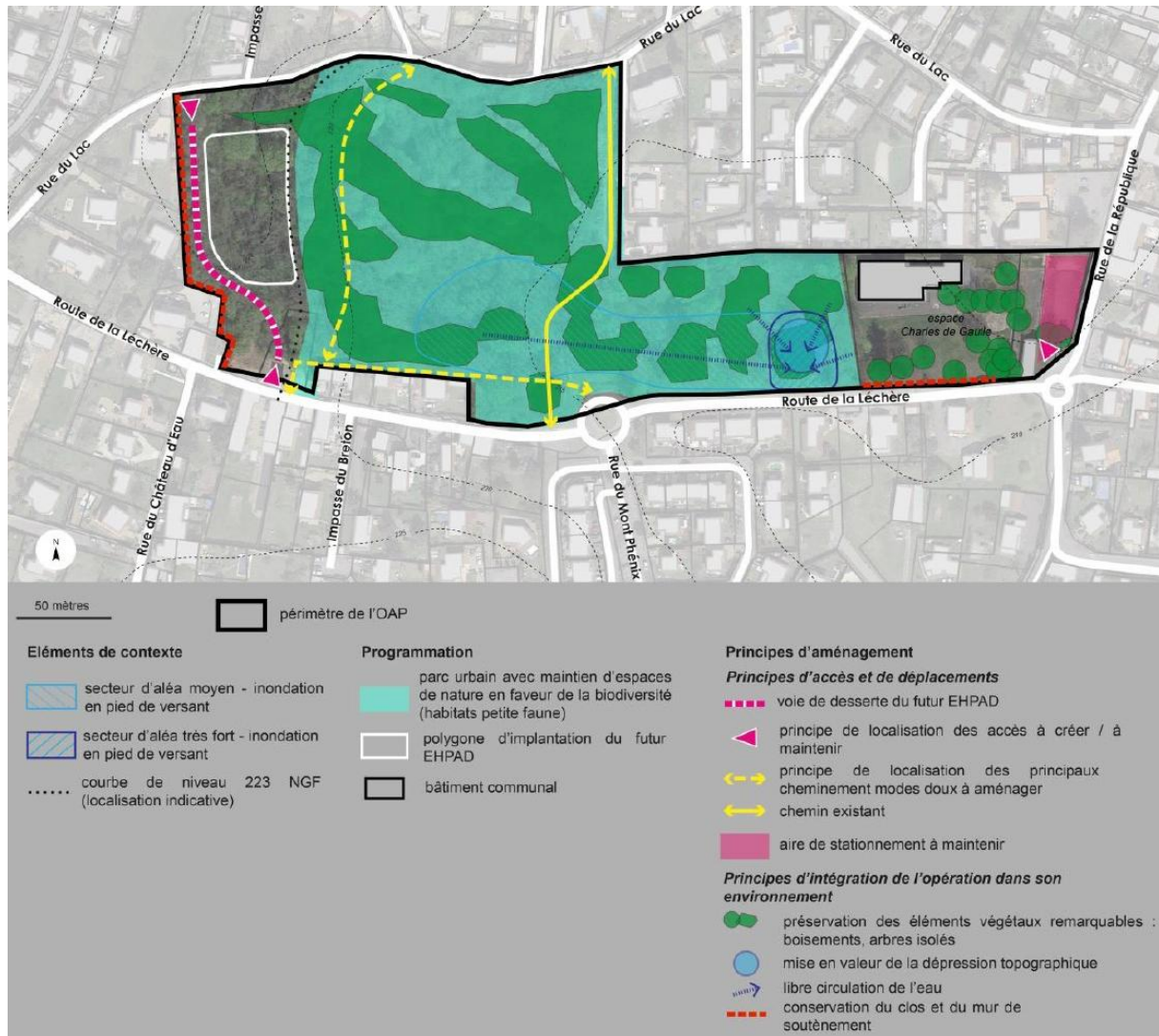
- Implantation des constructions dans la pente, et attention particulière en matière de volumétrie, d'écriture architecturale et d'insertion paysagère.
- Préservation de la trame arborée historique et ancienne (valeur patrimoniale), notamment les éléments végétaux remarquables indiqués au schéma (trame boisée originelle). Pour maintenir le caractère paysager, l'implantation des nouvelles constructions du secteur exclura les éléments végétaux identifiés au schéma. Ils seront préservés et valorisés dans le cadre des aménagements à réaliser.
- Conservation du clos situé en limite ouest (indiqué au schéma ci-dessous) pour assurer la tranquillité des jardins existants et limiter les vis-à-vis entre le futur établissement et les habitations existantes.
- Le périmètre de l'EPHAD étant nécessairement clôturé pour assurer la sécurité et faciliter la surveillance des usagers, des portillons et des continuités paysagères devront être mis en place afin de créer des porosités entre l'EPHAD et le parc urbain de Bernascon. Les dispositifs de clôture devront se fondre dans le paysage environnant (végétalisation, teinte adaptée) et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ni au passage de la petite faune.

Concernant les déplacements, la desserte et le stationnement, l'OAP3 formule les principes suivants :

« En fonction des besoins, il sera aménagé un ou plusieurs accès au site d'implantation du futur EHPAD depuis la route de la Léchère et/ou depuis la rue du Lac ; les accès seront positionnés à l'Ouest du site (voir localisation de principe au schéma ci-après). Une voie prolongera les accès pour desservir les stationnements extérieurs prenant en compte les besoins pour le personnel ainsi que pour les visiteurs avec un minimum de 35 places ainsi qu'une aire pour les livraisons et les ambulances.

En complément des aménagements à réaliser dans le secteur, la rue du Lac sera élargie pour répondre aux besoins d'accès du futur EHPAD. Un cheminement piéton unilatéral suivra le tracé de la rue pour améliorer les conditions de déplacement des piétons dans ce secteur. Des traversées piétonnes seront aménagées pour relier les abords du lac de Fréminville aux sentiers piétonniers du parc.

Du côté de la route de la Léchère, une allée mixte piétons et cycles pourra doubler la route à l'intérieur du parc, permettant ainsi un parcours sécurisé et agréable. Le tracé porté au schéma est indicatif ; il devra être adapté à la configuration des lieux : abords du centre de loisirs, proximité de la dépression notamment. L'aménagement devra permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement le cas échéant. »



Carte des principes opposables extraite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation 3 - Parc Bernascon ; Source : Annexe 3 du PLU de Charvieu-Chavagneux

Le projet respecte les principes d'aménagement de l'OAP3 et prend en compte les éléments végétaux remarquables à préserver.

3.3.2. Occupation du sol et activités

Le projet s'implante en lisière d'un parc arboré historique, sur une portion du site aujourd'hui constituée d'un boisement récent issu de la fermeture naturelle du milieu. Ce secteur, actuellement en friche est sans usage défini.

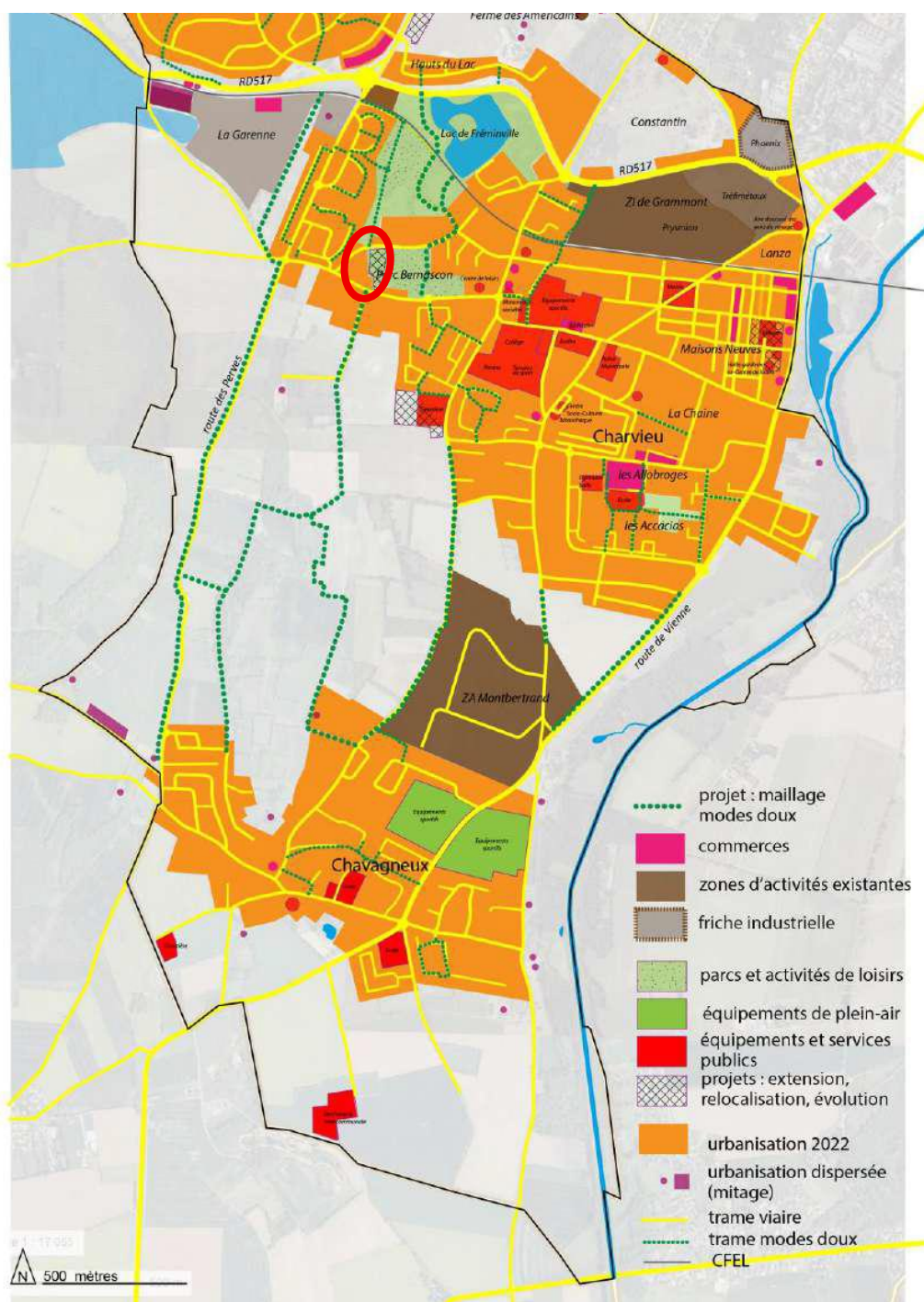
La relocalisation de l'EHPAD sur ce site permet ainsi de valoriser un espace boisé jusque-là inoccupé, tout en répondant aux besoins d'amélioration et d'extension des capacités d'accueil de l'établissement.

3.3.3. Déplacements

Face à la dispersion des équipements publics sur l'ensemble du territoire communal et à l'absence d'une centralité clairement définie, la commune de Charvieu-Chavagneux affiche, à travers son PLU, la volonté de renforcer le maillage des itinéraires doux, en particulier dans l'axe nord-sud, structurant à l'échelle de la ville.

Dans cette perspective, plusieurs aménagements ont déjà été engagés :

- La création, dès 2019, d'un passage souterrain sous la RD517, au nord du lac de Fréminville, assure une liaison sécurisée entre les quartiers résidentiels, les équipements publics (collège, piscine) et les espaces naturels.
- Plus récemment, un cheminement piéton a été réalisé dans le parc de Fréminville, permettant une traversée nord-sud entre la rue du Lac et la route de la Léchère, avec une sortie au niveau du rond-point du lotissement Le Dauphin 2. Ces aménagements renforcent le rôle du parc comme espace public transversal et intergénérationnel



Trame viaire et trame de modes doux à l'échelle de la commune, carte extraite du PADD, PLU de Charvieu-Chavagneux



*Cheminement nord-sud traversant le parc de Bernascon, nouvellement aménagé
Source : Alpicité juillet 2025*

Le secteur du futur EHPAD, situé entre le parc de Bernascon et le parc du Lac de Frémenville, se trouve à l'articulation de deux grands pôles de nature urbaine. Il doit ainsi être pensé comme un élément de continuité et de couture urbaine, et non comme une enclave. Le projet devra pleinement assumer un rôle de "charnière paysagère", en garantissant la continuité des déplacements et des ambiances paysagères entre ces deux entités.

L'accès principal au site se fera par la Route de La Léchère (camions de livraison, visiteurs, vélos, piétons, ambulances, ...) et l'établissement disposera également d'un accès secondaire (dépose minute ambulances, VSL) au Nord sur la Rue du Lac. Le projet intégrera une quarantaine de places de stationnement et une zone logistique pour les livraisons. Depuis l'accès principal du site, chacun pourra accéder au parc sécurisé par le portillon d'accueil.

Dans cette configuration, l'élargissement de la rue du Lac n'apparaît pas nécessaire afin d'assurer les conditions d'accessibilité et de sécurité nécessaires au bon fonctionnement de l'équipement.

Ces aménagements devront être conçus de manière à préserver l'ambiance paysagère du site, limiter l'imperméabilisation, et favoriser autant que possible les modes actifs.

3.3.4. Enjeux énergétiques

Le projet de reconstruction de l'EHPAD l'ARCHE s'inscrit pleinement dans les objectifs de performance énergétique et environnementale portés par la Réglementation Environnementale 2020 (RE2020).

Dès la phase de conception, une attention particulière a été portée à la limitation des consommations énergétiques, à la réduction de l'empreinte carbone du bâtiment et à l'amélioration du confort des usagers, notamment en période estivale.

L'enveloppe thermique des bâtiments sera optimisée grâce à une isolation renforcée, à une gestion précise des apports solaires et à l'utilisation de matériaux performants et durables.

Des études de Simulations Thermiques Dynamiques (STD) seront menées pour valider les choix techniques et garantir un confort d'été sans recours systématique à la climatisation (Mise en œuvre de brasseurs d'air, rafraîchissement adiabatique).

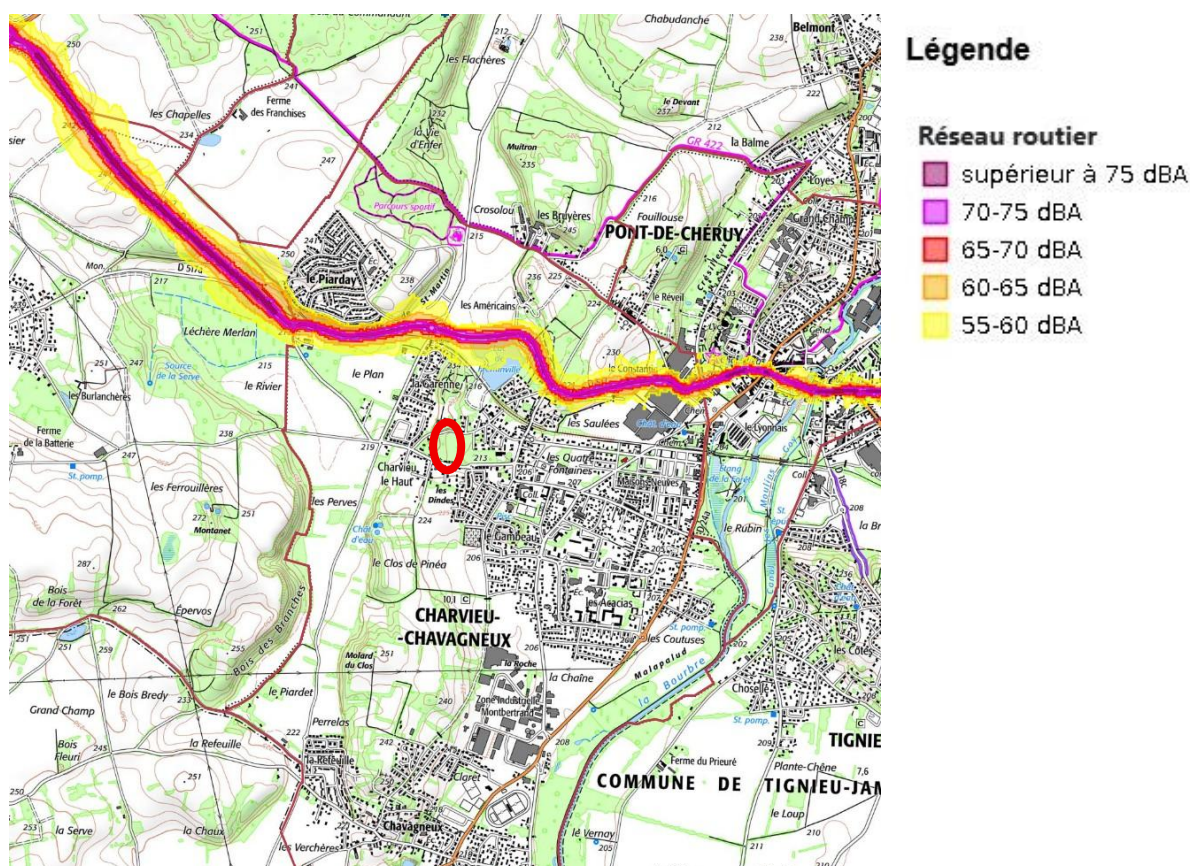
Le projet prévoit également l'intégration d'équipements techniques sobres et efficaces, favorisant une gestion énergétique maîtrisée sur le long terme. Enfin, le parc paysager central, véritable îlot de fraîcheur, contribuera à la régulation thermique naturelle du site, participant ainsi à la résilience climatique de l'établissement.

Ces choix traduisent une volonté forte de proposer un lieu de vie durable, économe en énergie et respectueux de l'environnement, en cohérence avec les enjeux actuels de transition écologique.

3.3.5. Plan de prévention du Bruit dans l'Environnement

La commune de Charvieu-Chavagneux est concernée par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) du Département de l'Isère (période 2013-2023).

La carte ci-dessous montre que le secteur de projet est en dehors des zones exposées au bruit. Celles-ci étant localisées aux abords de la RD517.



Extrait de la carte des zones exposées au bruit des grandes infrastructures de transport selon l'indicateur Lden (période de 24h) ; Source : DDT38

La relocalisation de l'EHPAD l'Arche sur la partie ouest du parc de Bernascon n'exposera donc pas les résidents à des nuisances sonores excessives.

3.4. Paysage

Source : Alpicité, 2025, Diagnostic paysager et séquence Eviter-Réduire

Le rapport 'Diagnostic paysager et séquence ER' est annexé au présent dossier. Les principales conclusions du rapport sont rappelées ci-dessous.

3.3.6. Vues lointaines et incidences du projet sur le paysage

À l'échelle du grand paysage, aucune vue significative ni covisibilité directe n'a été relevée vers le secteur d'étude, que ce soit depuis les axes de circulation principaux, les espaces publics fréquentés ou les reliefs les plus marqués du territoire.

Les points hauts du territoire, tels que les « côtes » boisées ou les secteurs occupés par des réservoirs et châteaux d'eau, sont inaccessibles au public ou trop faiblement surélevés pour constituer des postes d'observation pertinents. De ce fait, les enjeux de covisibilité à longue distance peuvent être écartés pour ce projet.

Un cas particulier concerne toutefois le relief de la Garenne, au nord-est du site. Ce point haut pourrait à terme être valorisé comme lieu d'observation du paysage dans le cadre d'un projet plus global de mise en réseau des parcs de Frémenville et de Bernascon. Néanmoins, ce point haut (dont la commune n'a aujourd'hui pas encore la maîtrise foncière), n'offre pas de vues directes sur le secteur d'étude dans son état actuel :

- La végétation dense en périphérie masque la quasi-totalité des perspectives ;
- Les vues dégagées au sommet sont orientées préférentiellement vers l'est et l'ouest, en lien avec l'orientation nord-sud du relief ;
- Le réseau de sentiers existant est peu lisible et en voie de fermeture, limitant encore l'accessibilité et l'usage public.





Vues n°4 depuis le sommet de la Garenne

Source : Alpicité 2025

Ainsi, même dans une perspective d'ouverture future du site de la Garenne, les vues vers le secteur de l'EHPAD resteraient marginales et indirectes, ce qui limite l'enjeu paysager et visuel de cette zone sur le projet.

Le projet de reconstruction de l'EHPAD ne soulève pas d'enjeux de covisibilité à l'échelle du grand paysage. Son insertion paysagère dépend avant tout du traitement des lisières boisées locales, qui constituent des éléments identitaires du paysage local et participent à la qualité du cadre de vie, de l'accompagnement végétal du bâti et de son intégration dans le tissu urbain immédiat. Les perspectives éloignées ne constituent pas un levier ou une contrainte déterminante pour ce projet.

3.3.7. Vues rapprochées et incidence du projet à l'échelle du quartier

Depuis le sud (Charvieu-le-Haut), la trame arborée du parc de Bernascon constitue un repère visuel fort et structurant. La relation entre le noyau villageois et le site d'étude est lisible, en particulier grâce à une ouverture importante sur la route de la Léchère, offrant une perception directe de l'entrée du futur EHPAD.



Vue n°10 depuis les parcelles à bâtir face à l'entrée sud du secteur d'étude

Source : Alpicité juillet 2025

Depuis le nord (la Garenne et route du Lac), les vues sont fortement contraintes par la topographie, les boisements et les haies. La présence d'infrastructures (lignes électriques, virages) renforce l'isolement visuel du secteur. Néanmoins, la liaison paysagère prévue entre les deux parcs constitue une opportunité stratégique pour reconnecter visuellement et physiquement cette frange nord au reste du quartier.



Vue n°7 au niveau de la route du Lac (secteur de liaison)

Source : Alpicité juillet 2025

3.4.1. Mesures d'insertion paysagère du projet

Les mesures d'évitement et de réduction proposées ci-après n'ont pas conduit à une évolution formelle du projet à ce stade, celui-ci étant encore en phase d'esquisse. Il s'agit principalement de mesures d'adaptation technique, visant à orienter les choix de conception à venir et à encadrer certaines options techniques et paysagères.

Certaines recommandations portent sur des éléments qui ne sont pas encore arrêtés à ce jour, tels que le traitement paysager du parc central, l'aspect des façades, les matériaux et dispositifs de stationnement, le type de clôtures ou limites physiques à implanter, la palette végétale et les modalités de replantation.

L'ensemble des préconisations devront être intégrées et précisées dans les phases ultérieures de conception, afin d'assurer une insertion paysagère harmonieuse du projet et de limiter ses impacts sur les qualités environnementales et sensibles du site.

Le projet devra concilier les objectifs de l'accueil des résidents avec ceux de préservation des aménités paysagères et environnementales du secteur d'étude et de ses abords. En effet, le projet de reconstruction de l'EHPAD s'inscrit dans un site à forte valeur paysagère, en lisière du parc de Bernascon, aux franges d'un tissu urbain hétérogène, à la jonction entre quartiers résidentiels, milieux boisés et anciennes trames rurales. Son insertion nécessite une approche attentive à l'échelle du site et du quartier, visant à valoriser les qualités existantes tout en limitant les ruptures dans la lecture du paysage local.

L'insertion paysagère du projet repose ainsi sur une approche globale, qui articule les principes suivants :

- Préserver et mettre en valeur les trames végétales structurantes, en particulier celles du parc Bernascon, afin de conforter les îlots de fraîcheur. Il s'agit aussi d'adapter la palette végétale au changement climatique ;
- Maintenir une continuité paysagère entre espaces publics, quartiers résidentiels et lisières boisées environnantes : la forme urbaine du projet devra être travaillée pour maintenir une transition douce avec le tissu résidentiel et préserver la lisibilité de la

structure urbaine. Les lisières devront être gérées de manière à créer des transitions douces.

- Renforcer l'intégration architecturale par une démarche inspirée des formes locales (gabarits maîtrisés, traitement qualitatif des matériaux et clôtures) : les qualités architecturales des bâtiments, notamment en termes de volumes, de matériaux et d'implantation sur la parcelle, devront favoriser une insertion harmonieuse dans son environnement, respectueux du tissu urbain environnant ;
- Limiter les impacts environnementaux par une gestion raisonnée des eaux pluviales, une réduction des surfaces imperméabilisées : les aménagements extérieurs devront participer à la création d'un cadre de vie apaisé et à la régulation microclimatique (jardin paysager, îlots de fraîcheur, noues, revêtements perméables...).

Ces principes guident l'implantation des bâtiments, la gestion des lisières, le traitement des abords et la composition végétale en lien avec le contexte local.

3.5. Patrimoine

Source : Atlas des patrimoines, DREAL Aura

La commune de Charvieu-Chavagneux n'est concernée par aucun périmètre de protection au titre des Monuments Historiques (servitude AC1), aucun périmètre de site inscrit ou classé (servitude AC2), ainsi qu'aucun périmètre de protection des zones de présomption de prescription archéologique (servitude AC4).

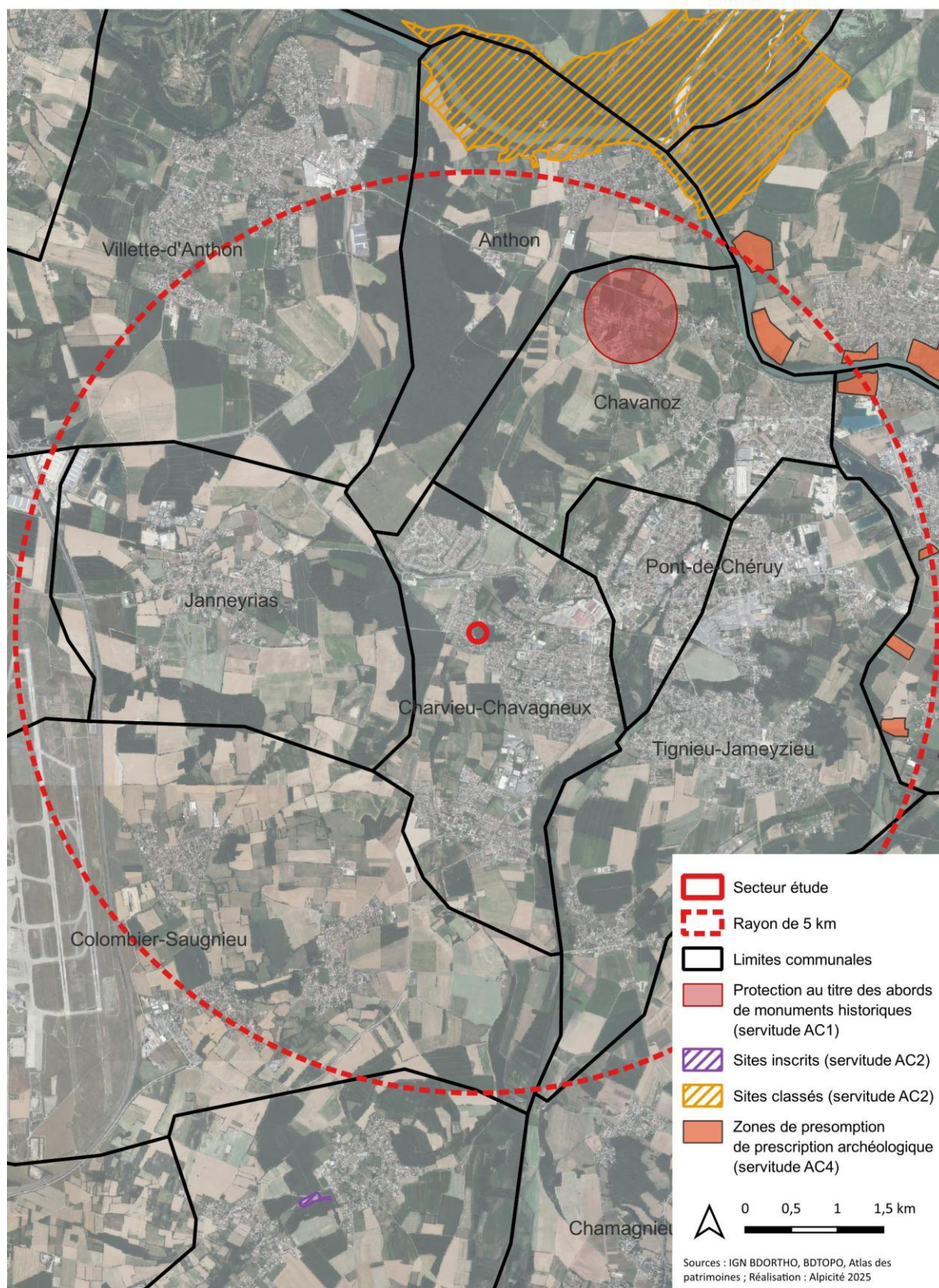
Le Monument Historique le plus proche est l'ancien logis prieural, situé à environ 3,3 km du secteur d'étude sur la commune de Chavanoz.

Le site classé le plus proche est le confluent de l'Ain et du Rhône situé à plus de 5 km du secteur d'étude (voir carte ci-dessous).

Les sites inscrits les plus proches sont le château de Bonce et ses abords, situé à plus de 6 km sur la commune de Satolas-et-Bonce, et le centre ancien de Crémieu, situé à plus de 8 km sur la commune de Crémieu.

Les zones de présomption de prescriptions archéologique les plus proches sont des sites gallo-romains situés sur la commune de Saint-Romain-de-Jolanas à plus de 4,5 km du secteur d'étude, ainsi que trois sites sur la commune de Loyette situés à environ 5 km du secteur d'étude. Un diagnostic d'archéologie préventive est réalisé en prévision de la réalisation du projet.

PATRIMOINE



Reconstruction de la Maison Mutualiste l'Arche sur la commune de Charvieu-Chavagneux (38)

Conclusions

Volet milieu naturel

Le projet a été conçu en intégrant dès l'amont les enjeux liés à la préservation du milieu naturel, notamment en application des articles L.411-1 et L.411-2 du Code de l'Environnement relatifs aux espèces protégées. Plusieurs groupes faunistiques ont été identifiés comme potentiellement impactés (oiseaux, mammifères, chiroptères, reptiles), mais les mesures d'évitement et de réduction mises en œuvre permettent de conclure à l'absence d'impact résiduel significatif, sans nécessité de compensation ni de demande de dérogation, sous réserve de leur stricte application.

Parmi les mesures déployées :

- Évitement en phase de conception : maintien de corridors écologiques boisés au nord et à l'est du site, orientation du projet en retrait du cœur du massif ;
- Réduction géographique : délimitation rigoureuse des emprises et balisage des zones sensibles ;
- Réduction technique en phase travaux : protection contre les pollutions, gestion des espèces exotiques envahissantes, installation de systèmes anti-retour avant abattage, plantations structurantes ;
- Mesures en phase de fonctionnement : gestion différenciée des espaces verts, pose de gîtes (chiroptères, écureuils), haies sèches, hibernaculums, régulation de l'éclairage ;
- Réduction temporelle : planification des interventions en période de moindre sensibilité écologique.

Ainsi, les fonctionnalités écologiques du site sont maintenues, voire renforcées à travers les aménagements prévus, permettant de favoriser le transit de la faune, la reconquête de certains milieux ouverts (notamment pour les reptiles et le hérisson), et la cohabitation harmonieuse entre le projet et la biodiversité locale.

Volet paysage – Synthèse

Le projet de relocalisation de la Maison Mutualiste l'Arche présente des enjeux paysagers multiples :

- Préserver la trame arborée remarquable du parc de Bernascon et assurer sa continuité écologique ;
- Maintenir une perception de naturel depuis l'espace public malgré l'arrivée d'un équipement structurant,
- Éviter les effets de rupture et inscrire l'EHPAD comme une pièce urbaine de transition entre les deux grands parcs,
- Préserver la qualité d'ambiance intérieure du parc, marquée par un boisement dense, sombre et peu pénétrable,
- Maîtriser l'impact visuel du projet depuis les abords immédiats, en l'absence de covisibilités lointaines avérées.

Face à ces enjeux, le projet a intégré plusieurs mesures d'évitement et de réduction en faveur du paysage :

- Localisation du projet en lisière du boisement pour préserver les espaces les plus sensibles du parc ;

- Préservation d'arbres remarquables existants, notamment le groupe de pins noirs en limite nord ;
- Conservation des corridors écologiques boisés ; Mise en défens des marges de recul autour des arbres majeurs pour éviter les dégradations racinaires ;
- Replantations compensatoires avec essences locales, en bosquets ou alignements, dans des fosses continues et profondes ;
- Recommandations architecturales et urbaines visant à favoriser une volumétrie fragmentée, un vocabulaire de la « maison », et une intégration dans la trame urbaine existante.

Ces orientations devront être précisées et affinées lors des prochaines phases de conception, notamment en ce qui concerne le traitement paysager des espaces extérieurs, les matériaux, les clôtures et le mobilier.

Grâce à ces précautions, peu d'impacts résiduels sont à prévoir :

- Une modification de la frange ouest du parc, aujourd'hui perçue comme un espace boisé continu,
- Limitée aux boisements les plus récents, une fragmentation partielle du couvert arboré existant,
- Sur un linéaire réduit, une artificialisation localisée du sol et une rupture dans l'unité forestière du parc.

En définitive, le projet, s'il est mené dans le respect des mesures formulées, présente une capacité d'insertion très satisfaisante dans le paysage environnant. Il constitue également une opportunité de requalifier la lisière ouest du parc Bernascon, de renforcer son rôle de charnière urbaine et paysagère, et de réaffirmer la place du végétal dans le projet architectural.

En conséquence, une étude d'impact ne devrait pas apporter plus d'éléments en faveur de la protection de l'environnement.

ANNEXES

Diagnostic paysager et séquence ER (Alpicité, Juillet 2025)

Diagnostic écologique (Ecotope, Juillet 2025)

Diagnostic phytosanitaire global (Arbodiag Mars 2025)

Etude Géotechnique G 1