



Diagnostic paysager et séquence ER

Réalisée dans le cadre de la demande d'examen
au cas par cas

Reconstruction de la Résidence

Mutualiste l'Arche

COMMUNE DE CHARVIEUX-CHAVAGNEUX (38)

Août 2025

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

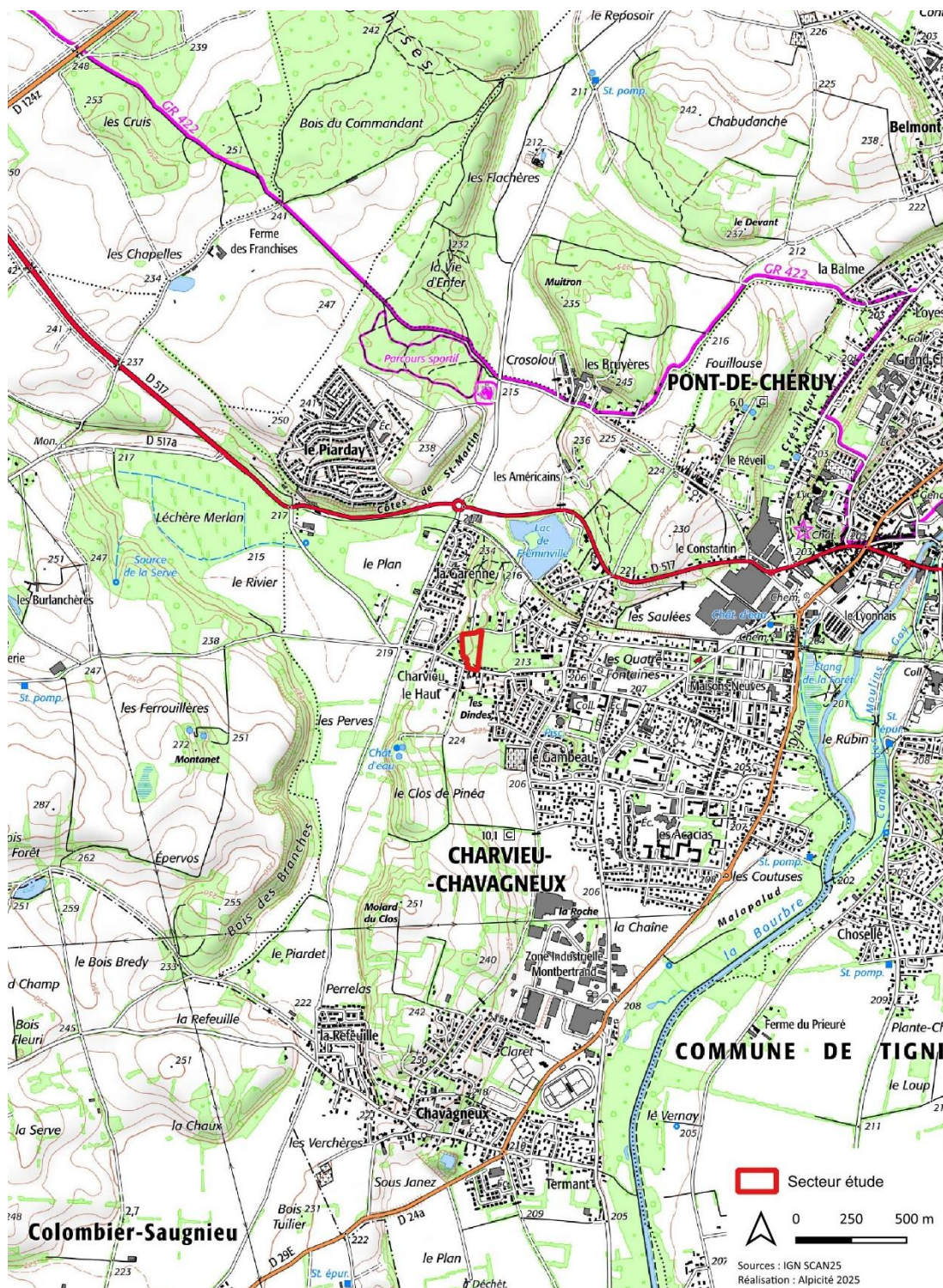
Table des matières

1.	Introduction.....	3
1.1.	Localisation du secteur d'étude.....	3
1.2.	Projet retenu pour l'évaluation des incidences notables sur le paysage	4
2.	Etat initial du paysage et incidences notables du projet sur le paysage.....	4
2.1.	Situation du site de projet dans le grand paysage	4
2.2.	Evolution du paysage et de la tâche urbaine aux abords du secteur de projet	5
2.3.	Vues lointaines et incidences du projet sur le grand paysage	10
2.4.	Vues rapprochées et incidence du projet à l'échelle du quartier	14
3.	Séquence Eviter-Réduire.....	18
3.1.	Mesures d'insertion paysagère du projet	18
4.	Conclusions	29
	ANNEXE.....	31
	Diagnostic phytosanitaire (Arbodiag Mars 2025).....	32

1. Introduction

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.

1.1. Localisation du secteur d'étude



Localisation du secteur d'étude sur la base de la carte IGN SCAN25 au 1/25 000

1.2. Projet retenu pour l'évaluation des incidences notables sur le paysage

Le projet retenu pour la définition des incidences notables sur le paysage est le suivant :



*Plan masse du projet retenu pour la définition des incidences notables sur le paysage
 Source : ADIM*

2. Etat initial du paysage et incidences notables du projet sur le paysage

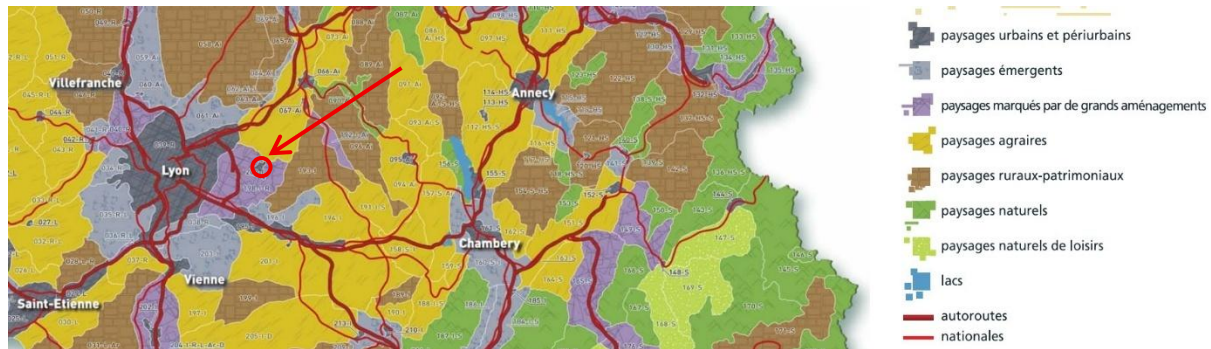
2.1. Situation du site de projet dans le grand paysage

Sources

- DIREN Rhône-Alpes, *les 7 familles de paysages en Rhône-Alpes*, 2005
- Conseil Départemental 38, *Atlas des paysages de l'Isère*, 2023

Le secteur de projet, situé sur la commune de Charvieu-Chavagneux, s'inscrit dans une interface paysagère sensible entre espace naturel résiduel et tissu urbain en expansion, au sein de la couronne périurbaine de la métropole lyonnaise.

À l'échelle régionale, selon la typologie paysagère de la DIREN Rhône-Alpes, le site appartient à la famille des paysages urbains et périurbains, caractérisés par une forte dynamique de transformation. Ce territoire en mutation rapide est marqué par la juxtaposition de formes urbaines récentes, souvent déconnectées de leur contexte, et de paysages hérités, parfois fragilisés. La commune de Charvieu-Chavagneux forme, avec ses voisines Pont-de-Chéruy, Tignieu-Jamezyrieu et Chavanoz, une agglomération repérable, à la croisée des logiques métropolitaines et des traces du paysage rural d'origine.



Extrait de la carte de répartition des 7 familles de paysage à l'échelle de la région Auvergne Rhône Alpes

À l'échelle départementale, l'Atlas des paysages de l'Isère situe le site dans l'unité paysagère de la « Confluence de la Bourbre et du Rhône », au sein de l'ensemble de la Vallée de la Bourbre. Ce territoire se distingue par :

- Une structure urbaine peu lisible, marquée par la progression de lotissements pavillonnaires, de zones d'activités économiques et par la dilution du tissu villageois historique ;
- Un relief de plaine, ponctué de boisements morcelés, dont la structure écologique est fragilisée par l'urbanisation ;
- Une activité agricole intensive (maïsiculture) ayant remplacé les prairies et contribué à l'ouverture du paysage (openfield) ;
- Une présence sous-valorisée de la Bourbre, bien que son corridor et ses boisements présentent un potentiel écologique et paysager significatif.

Le site d'étude se trouve précisément en bordure du parc de Bernascon, boisement feuillu résiduel au sein d'un tissu urbain relativement perméable. Ce bois urbain, bien que de faible superficie, joue un rôle important dans la trame verte locale, en tant que support de biodiversité, régulateur microclimatique et élément de transition paysagère entre les zones bâties et les espaces naturels ou agricoles. La parcelle visée par le projet se situe dans une zone d'interface typique de la périphérie urbaine, où la pression foncière entraîne une transformation rapide du paysage au détriment de ses qualités écologiques et sensibles.

2.2. Evolution du paysage et de la tâche urbaine aux abords du secteur de projet

Source : Conseil départemental 38, Atlas des paysages, 2023

Le projet de reconstruction de la Maison mutualiste l'Arche s'inscrit dans un secteur résidentiel situé au sud du centre-bourg de Charvieu-Chavagneux, aujourd'hui largement urbanisé. Historiquement implanté en périphérie d'un ancien noyau villageois (Charvieu-le-Haut), dans

un secteur constitué de fonds de vallées agricoles, ponctués de hameaux et de fermes isolées, le secteur concerné a progressivement été intégré à la trame urbaine au fil des décennies.

L'analyse diachronique des photographies aériennes (1950 à 2025) met en évidence une urbanisation progressive mais continue, marquée par l'extension pavillonnaire des années 1960 à 2000, ainsi que par une densification diffuse plus récente (voir carte ci-dessous). Les photographies aériennes montrent également une fermeture progressive du paysage, initialement agricole, par l'urbanisation, avec une réduction des espaces ouverts et une fragmentation du couvert végétal.

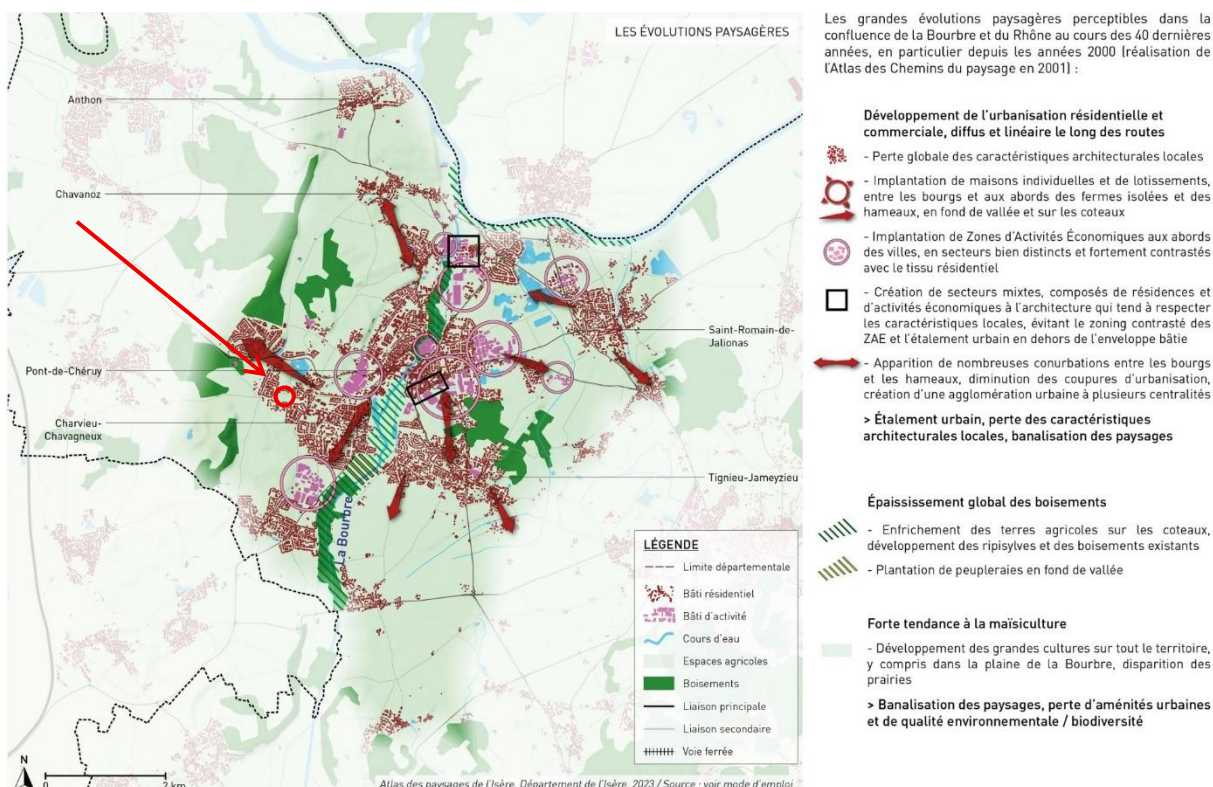
Autrefois en lisière de zones agricoles, le site est aujourd'hui entièrement inséré dans la tâche urbaine, au cœur d'un tissu bâti mais encore relativement perméable. Il se situe en lisière d'un boisement urbain résiduel, le parc Bernascon. Dans ce contexte, le site de la Maison Mutualiste présente un contexte arboré remarquable, héritage de l'arboretum du parc de Bernascon. Ce couvert végétal constitue un îlot de fraîcheur précieux, à préserver et valoriser dans un contexte de changement climatique. Il représente également un enjeu de continuité écologique et de structuration paysagère au sein du tissu urbain.

La disparition partielle du boisement (défrichement) dans le cadre du projet soulève donc des enjeux environnementaux et paysagers, en lien avec le changement climatique, la qualité de vie urbaine et la gestion des continuités écologiques.

Les dynamiques d'évolution se sont traduites, selon les constats établis par l'Atlas des paysages de l'Isère pour l'unité paysagère « Confluence de la Bourbre et du Rhône », par :

- Une banalisation paysagère du paysage urbain, liée à l'étalement pavillonnaire ;
- Une perte progressive des caractéristiques architecturales locales ;
- Une régression des prairies au profit de la maïsiculture.

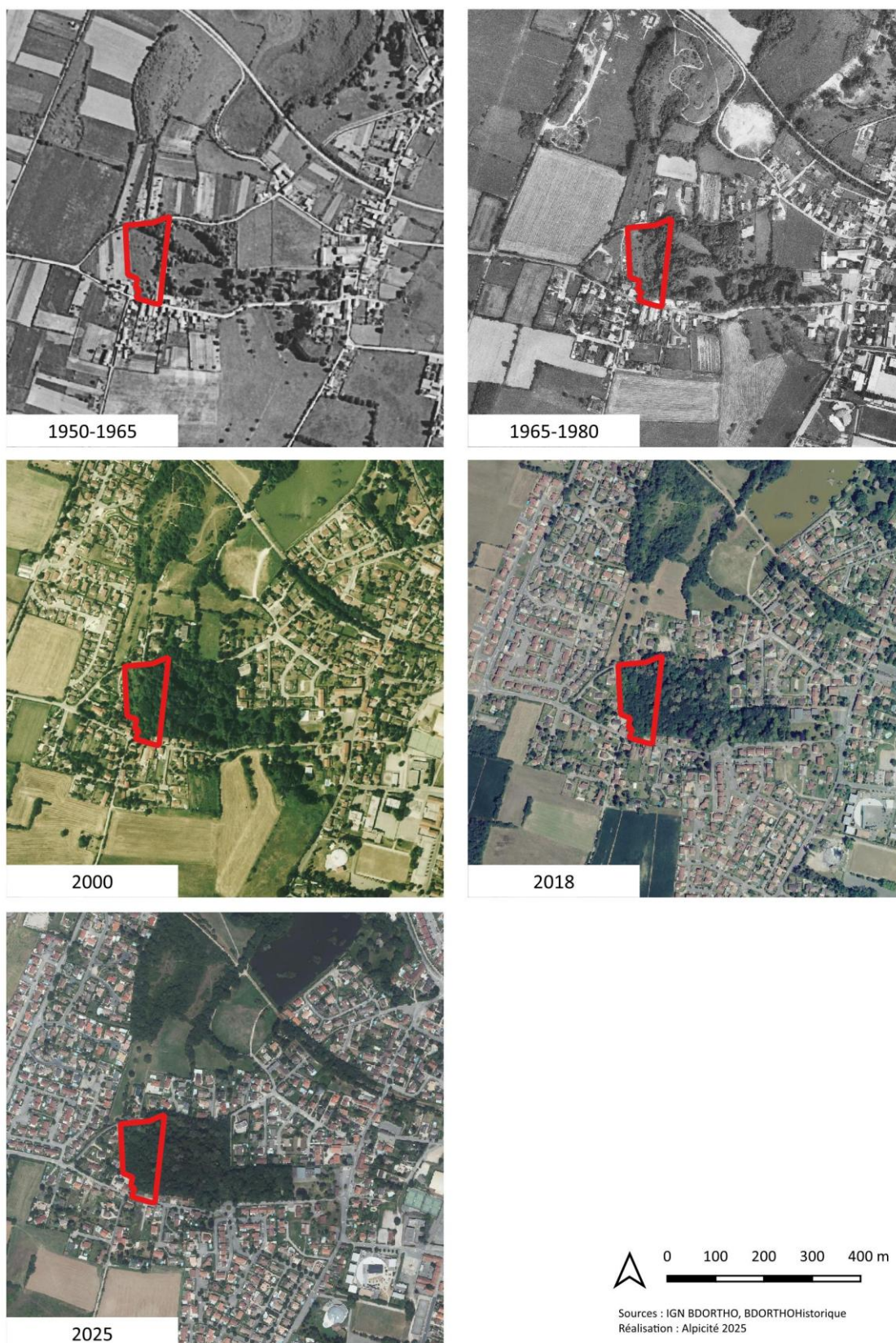
Ces évolutions ont contribué à fragiliser la qualité environnementale des abords du site. Ces dynamiques d'évolution ont pour conséquence la banalisation des paysages, ainsi que la perte des aménités urbaines et de la qualité environnementale / biodiversité.



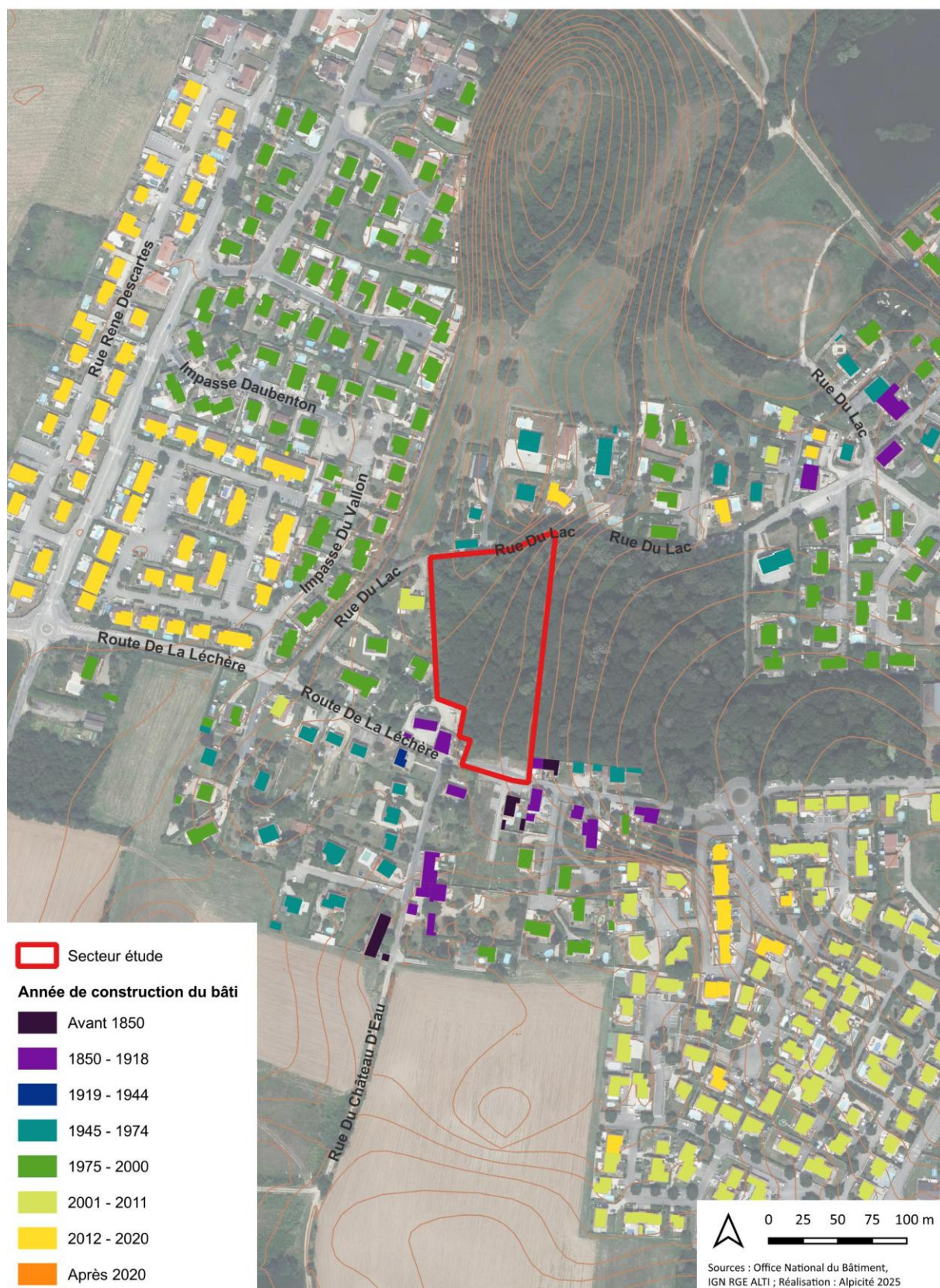
Carte des évolutions paysagères de l'unité paysagère « la Confluence de la Bourbre et du Rhône » ;

Source : Conseil Départemental 38

Evolution du paysage et de la tâche urbaine aux abords du projet



Année de construction des bâtiments aux abords du projet

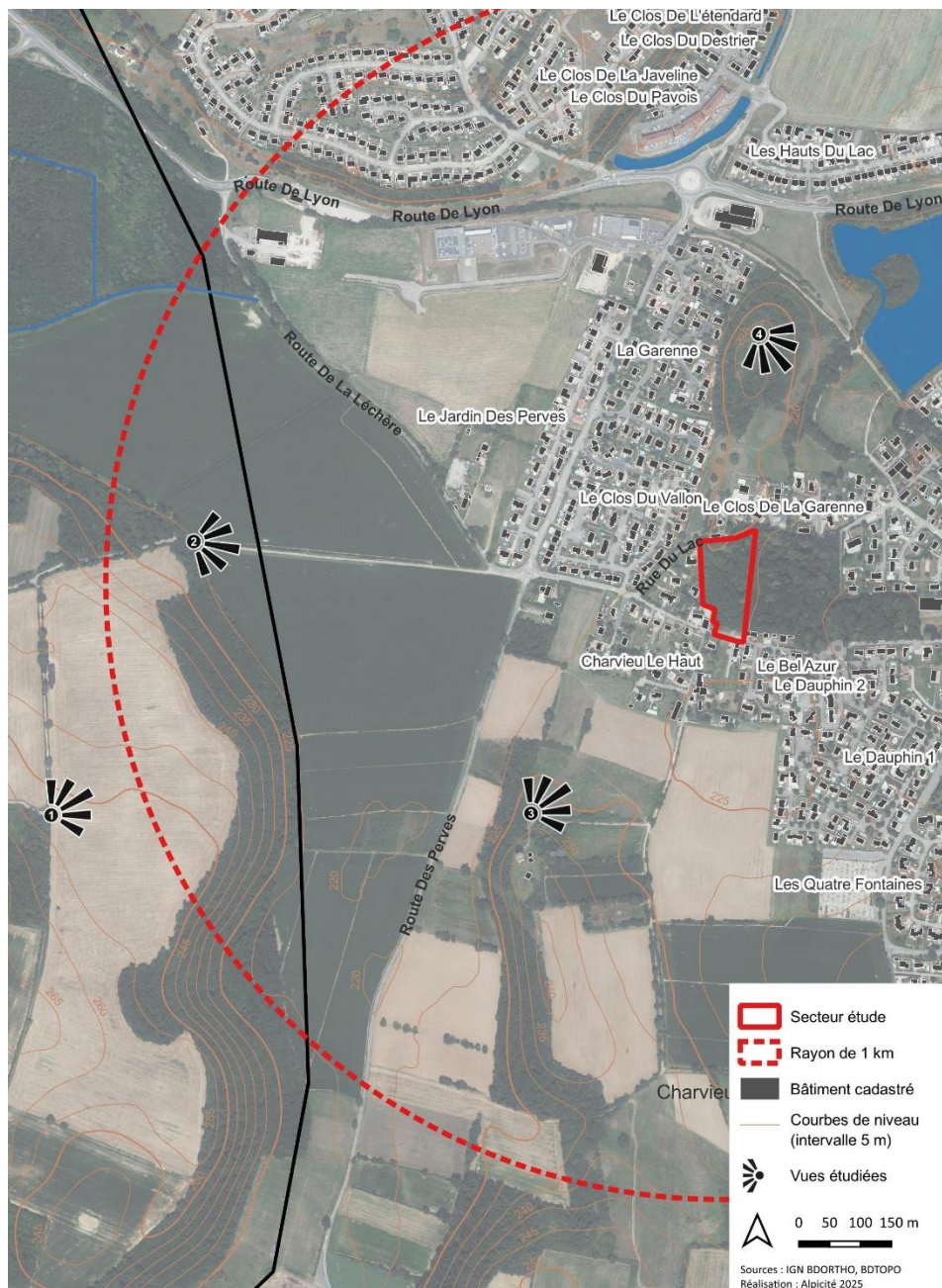


2.3. Vues lointaines et incidences du projet sur le grand paysage

Un territoire structuré par des échappées lointaines et des lisières boisées

Le territoire de Charvieu-Chavagneux s'inscrit dans un paysage de plaine agricole, ponctué de modestes reliefs boisés, de haies arborées et de formations végétales linéaires qui structurent les perceptions visuelles. Le secteur de projet, situé à l'ouest du parc de Bernascon, reste dans l'ensemble très peu exposé visuellement dans le grand paysage.

La carte ci-dessous localise les vues lointaines potentielles vers le secteur d'étude étudiées ci-après.



Depuis les environs sud-ouest du secteur d'étude



Vue n°1 depuis les hauteurs de Montanet (abords des réservoirs), à plus de 1 km au sud-ouest du secteur d'étude ; Source : Alpicité juillet 2025

Le point de vue, situé en amont d'un coteau boisé dominant la plaine agricole, s'ouvre largement vers la plaine de l'Ain et les reliefs du Bugey. À gauche, le quartier de Piardey émerge à l'horizon, alors que la ville de Charvieu-Chavagneux reste totalement hors champ.

Le site du projet n'est pas visible, mais cette perspective illustre la place de Charvieu-Chavagneux dans une trame paysagère plus large, marquée par les transitions entre coteaux, vallées et plaines cultivées.



Vue n°2 depuis le chemin de Saint-Ours, en limite communale, à environ 800 mètres à l'ouest du secteur d'étude ; Source : Alpicité 2025

Ce point de vue donne à lire les franges agricoles à l'ouest de Charvieu-Chavagneux, caractérisées par une large ouverture visuelle et une trame bocagère résiduelle aux abords des secteurs habités. La ligne d'horizon est animée par des reliefs doux boisés et ponctuée par la silhouette verticale du château d'eau.

Le parc de Bernascon, identifié par son couvert arboré dense, forme ici un repère dans le paysage (dans l'axe de la route). Le secteur du projet, situé en lisière ouest de ce parc, est perceptible à distance comme une masse boisée fermée, non encore urbanisée.



Vue n°3 - Vue depuis le Clos du Pinéa (abords du château d'eau) à environ 400 mètres au sud-ouest du secteur d'étude ; Source : Alpicité 2025

Depuis ce point plus proche du secteur d'étude, le noyau villageois historique de Charvieu-le-Haut s'inscrit dans un environnement agricole encore présent, dominé par des cultures de maïs et des haies arborées taillées. La rue du Château d'Eau, bordée de haies linéaires, offre peu d'ouvertures visuelles vers le site du projet, en raison d'une topographie peu prononcée et de nombreux masques végétaux. Le parc de Bernascon forme toutefois un horizon boisé identifiable, constituant le fond de scène des perceptions de Charvieu-le-Haut depuis les abords sud-ouest.





Vues n°4 depuis le sommet de la Garenne

Source : Alpicité 2025

Bien que constituant un point haut stratégique offrant un potentiel panorama à 360°, le sommet de la Garenne est aujourd'hui enfriché et ses versants sont boisés. Les masques végétaux empêchent toute vue vers le secteur d'étude. Seule une ouverture ponctuelle vers le lac de Fréminville est possible. Néanmoins, des projets de valorisation et de mise en réseau des parcs Bernascon et Fréminville sont à venir, appuyés par plusieurs emplacements réservés inscrits au PLU. À terme, ce point de vue pourrait être aménagé pour renforcer la lecture du système de parcs (les délais de réalisation de ces aménagements ne sont pas connus). Dans cette perspective, conserver une lisière arborée au nord de l'équipement permettrait de préserver la cohérence paysagère d'ensemble.

Synthèse – Vues éloignées et covisibilité

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 communal.

Cette faible covisibilité s'explique par plusieurs facteurs :

- Une topographie modeste et peu contrastée, sans relief proéminent offrant de véritables belvédères sur la commune ou le secteur de projet ;
- La présence généralisée de masques végétaux, sous forme de haies, de boisements et de trames arborées denses, notamment celles du parc de Bernascon ;
- L'absence de constructions élevées ou de ruptures visuelles franches qui permettraient d'établir des lignes de vue lointaines vers Charvieu-le-Haut ;
- La configuration des voies de circulation, souvent encaissées ou bordées d'arbres, ne permet pas non plus de dégagement visuel vers le site.

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.

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.

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

Le secteur d'étude est inséré dans un environnement mixte, à la jonction entre le tissu pavillonnaire, le noyau bâti ancien de Charvieu-le-Haut, les franges agricoles de la Garenne, en lisière du parc de Bernascon. Les perceptions paysagères sont ici conditionnées par la topographie locale, la présence de haies et de murs anciens, et la structure végétale dense du parc. Ces éléments définissent des ambiances de rues fortement contrastées entre le nord et le sud du secteur d'étude.

La carte suivante localise les vues rapprochées vers le secteur d'étude décrites ci-après.



Côté nord : la Garenne et la route du Lac



Vue n°5 depuis la liaison entre le parc de Bernascon et le parc du Lac de Frémenville ; Source : Alpicité juillet 2025

Cette vue illustre un espace en devenir, identifié comme liaison paysagère entre deux entités naturelles majeures du tissu communal (*Emplacement réservé « Aménagement d'une liaison entre le Parc du Lac et le Parc Bernascon »*). L'espace linéaire est structuré par une végétation plantée variée, dans la continuité de l'ancien l'arboretum du parc de Bernascon. L'environnement pavillonnaire est perceptible sur la droite (Clos du Vallon, Jardin des Perves). Le secteur d'étude n'est pas visible depuis cet espace, car masqué par la végétation et la microtopographie, et ne se dévoile qu'au dernier moment, à l'approche de la rue du Lac.



Vue n°6 depuis les prairies environnantes de la Garenne à moins de 200 mètres au nord du secteur d'étude ; Source : Alpicité 2025

Bien que très proche (moins de 200 m du site), cette frange résidentielle dense et son accompagnement végétal (clôtures, jardins arborés) forment une barrière visuelle marquée. Seule la canopée des trames boisées anciennes du parc est visible à distance. Préserver une lisière arborée dense au nord du futur EHPAD serait déterminant pour maintenir ce tampon paysager et préserver l'intimité des habitations existantes.



Vue n°7 au niveau de la route du Lac (secteur de liaison)
Source : Alpicité juillet 2025

L'espace est ici structuré à droite par une haie bocagère taillée à l'épaveuse, délimitant la future liaison paysagère entre les parcs de Bernascon et de Fréminville. À gauche, le mur du Clos est en partie masqué par un boisement spontané multistrates. L'ambiance générale est fermée, linéaire, marquée par la végétation, sans ouverture vers les quartiers alentour. La permanence des lignes électriques aériennes brouille la lisibilité d'ensemble.

Le projet prévoit ici d'aménager un accès secondaire au site (Secours – VSL), de conserver le mur du Clos comme limite séparative avec les pavillons voisins et de conserver le boisement qui délimite le nord du site de projet.



Vue n°8 au niveau de la route du Lac et de l'impasse des Ecureuils
Source : Alpicité juillet 2025

Cette portion, au relief plus accentué, se caractérise par une ambiance forestière marquée, encadrée par un talus en déblai surmonté d'une haie d'acacias (à droite), et un boisement

multistrates dense (à gauche), incluant des arbres remarquables par leur hauteur et leur diversité. La route, étroite et composée de virages doux successifs, ne permet aucun recul visuel vers le site. L'univers végétal prédomine ici, soulignant la transition naturelle entre les espaces urbanisés et le cœur du parc.

Côté sud : Charvieu-le-Haut et la route de la Léchère



Vue n°9 au niveau de la route de la Léchère ; Source : Alpicité juillet 2025

Cette voie traverse le noyau ancien de Charvieu-le-Haut, dont l'implantation bâtie est non alignée, révélant une trame villageoise ancienne. Une ouverture significative de plus de 50 mètres dans la continuité bâtie crée un point de vue privilégié vers le seuil du site d'étude, aujourd'hui occupé par un boisement dense qui filtre toute vue d'arrière-plan. Cette ouverture constitue une opportunité pour valoriser un futur seuil d'entrée et renforcer la lisibilité de l'équipement à venir dans le quartier.

L'aménagement de trottoirs est prévu de part et d'autre de la route, ce qui apportera un caractère plus urbain à la traversée de ce secteur.



Vue n°10 depuis les parcelles à bâtir face à l'entrée sud du secteur d'étude
Source : Alpicité juillet 2025

Depuis ce secteur en cœur d'îlot, on perçoit la trame arborée dense de Bernascon, qui sert de toile de fond végétale aux habitations. Le site de l'EHPAD se trouvera en vis-à-vis direct. Les murs en pisé surmontés de tuiles marquent les limites séparatives, témoins d'un patrimoine vernaculaire à préserver.

A noter aucune vue directe depuis la rue du Château d'Eau, ni depuis les impasses parallèles, les constructions existantes faisant obstacle à toute percée visuelle.

Synthèse – Lecture 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 ;
- 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.

3. Séquence Eviter-Réduire

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'accompagnement, 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

3.1. Mesures d'insertion paysagère du projet

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.

- 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.

A. Préserver et mettre en valeur les trames végétales structurantes

Le parc de Bernascon se caractérise par une trame arborée patrimoniale composée d'arbres remarquables, souvent de grande hauteur, qui se sont développés dans un milieu forestier fermé, avec un faible ensoleillement au sol limitant la présence de strates intermédiaires. Sur le secteur directement concerné par le projet, un groupe de huit pins noirs, un cèdre et un chêne, situés au nord de l'emprise, présentent un intérêt paysager et patrimonial avéré, justifiant leur conservation (cf. diagnostic phytosanitaire global de ARBODIAG). Le reste du boisement est plus jeune, issu de dynamique naturelle spontanée. Toutefois, le site de projet est immédiatement voisin d'arbres remarquables appartenant à la trame arborée originelle du parc de Bernascon, en particulier à l'est (cèdre, tilleul).

La reconfiguration partielle du site, induite par le projet (ouverture d'espaces, espaces bâtis, dégagements) pose un enjeu d'équilibre écologique et paysager : comment éviter de déstabiliser ces sujets majeurs en les plaçant brutalement en lisière d'un espace ouvert ou bâti ?

Recommandations

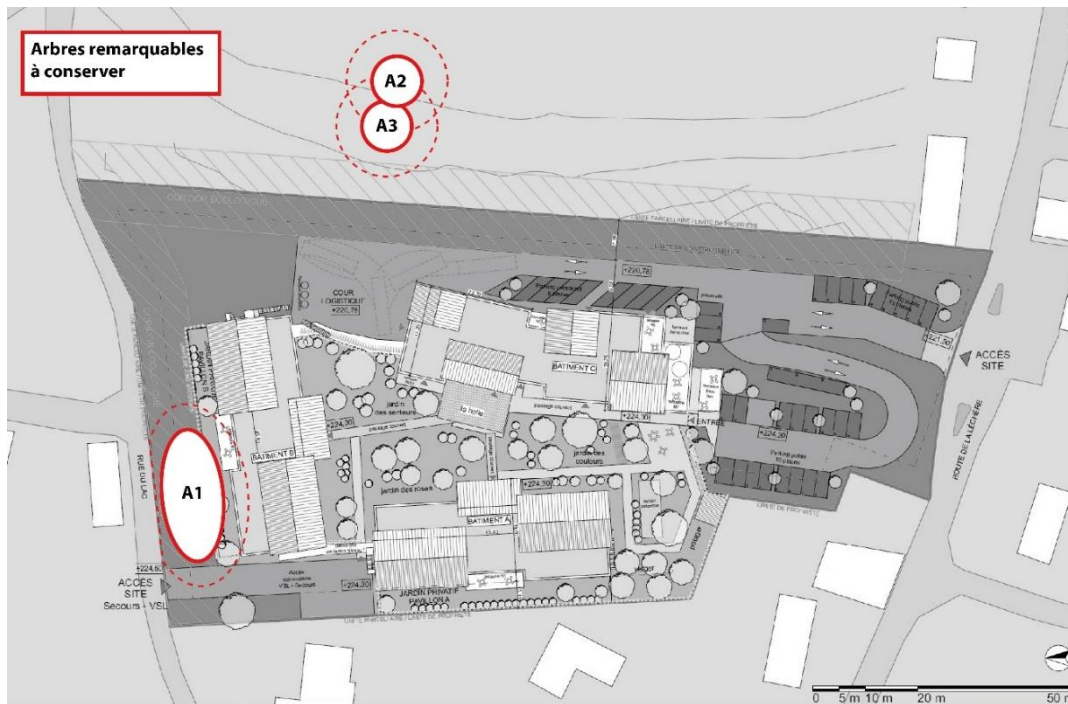
- Conserver une marge de recul autour des arbres remarquables, afin de limiter les effets de bord (assèchement, lumière, vent) ;
- Éviter les mises à nu brutales du sol ou des contours, pour limiter les risques de déracinement ou de dépérissement des arbres les plus anciens.

En phase travaux, il conviendra de mettre en défens les marges de recul autour des sujets à conserver, en tenant compte non seulement de la projection de la couronne mais aussi de l'emprise souterraine des racines, qui peut s'étendre bien au-delà de l'aplomb des branches.

Le groupe de huit pins noirs (repère A1), ainsi qu'un cèdre et un chêne situés en bordure nord du secteur, le long de la rue du Lac, forment un ensemble structurant du corridor écologique. Leur préservation représente un enjeu fort. Toutefois, la proximité immédiate de la voirie, qui constitue historiquement la limite du parc, ne permet pas de dégager un recul côté rue. En revanche, côté projet, il sera impératif :

- De limiter les terrassements, en particulier à proximité des racines ;
- De limiter tout décaissement profond pour les aménagements extérieurs (cheminements, jardins) au droit des logements du pavillon B ;

Par ailleurs, les arbres repérés A2 (cèdre) et A3 (tilleul), bien qu'extérieurs à l'emprise directe du projet, devront également être protégés durant le chantier. Cela sera assurée par une clôture temporaire du chantier empêchant tout stockage ou passage dans cette zone.



Localisation des arbres remarquables sur le plan masse du projet. Source : ARBODIAG, Diagnostic phytosanitaire global

B. Planter les espaces libres

Malgré les précautions prises pour implanter le projet en lisière ouest du massif boisé du parc de Bernascon, l'aménagement entraînera inévitablement des effets paysagers localisés, en particulier sur la frange occidentale du parc. Ce secteur, jusqu'alors peu artificialisé, joue un rôle dans la perception du parc comme ensemble naturel structurant au sein du tissu urbain.

Afin de limiter ces impacts, des mesures de replantations sont à prévoir au sein des espaces libres du projet (parc commun central et aire de stationnement). Ces plantations seront au service de la qualité des résidents, des visiteurs et du personnel du futur établissement mais aussi des riverains.

Principes de mise en œuvre des plantations

Les replantations devront répondre aux exigences de qualité paysagère et de pérennité :

- Favoriser les essences locales et adaptées au sol et au climat, rustiques et à faible besoin hydrique, en lien avec les préconisations écologiques (cf. METec04) ;
- Privilégier des sujets jeunes (plantation d'avenir), plus résilients et mieux adaptés aux contraintes du site ;
- Prévoir des fosses de plantation de dimension suffisante, avec un sol décompacté, enrichi et perméable ;
- Favoriser des fosses continues dans les espaces contraints (aire de stationnement), pour améliorer les conditions de croissance ;
- Planter en bosquets ou petits groupes, pour reconstituer des ambiances forestières cohérentes avec le contexte du parc ;

- Appliquer un paillage végétal pour limiter l'évaporation, réduire l'arrosage et favoriser la vie du sol ;

Calendrier recommandé

- Plantation à programmer entre novembre et février, hors période de gel.
- Suivi des plantations pendant 3 ans minimum, avec remplacement des sujets non repris.

Intégration dans le projet architectural et paysager

- Associer les plantations aux cheminements, terrasses et jardins de l'EHPAD pour renforcer l'ambiance domestique et soignée du projet.
- Limiter les vues directes sur les bâtiments depuis l'extérieur en préservant les corridors boisés Nord et Est.

Ces mesures permettront de réancrer le projet dans une logique paysagère de long terme, en assurant une transition douce entre le nouvel équipement et le tissu arboré existant, et en contribuant activement à la résilience écologique et climatique du site.

C. Adapter la palette végétale du projet aux ambiances paysagères et aux enjeux écologiques

Les futures plantations devront participer à la cohérence paysagère de l'ensemble du parc de Bernascon, tout en intégrant les enjeux de résilience climatique et de biodiversité locale. Il s'agira de mobiliser des essences végétales locales, sobres en entretien, adaptées aux conditions pédoclimatiques du site et compatibles avec les évolutions liées au changement climatique.

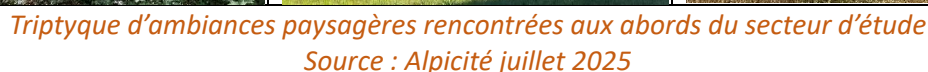
Une réflexion approfondie sur les arbres à planter permettra de composer des ambiances paysagères différenciées, en jouant sur leur port, développement, allure, hauteur à maturité, et mode de gestion.

Trois types d'ambiances principales peuvent être identifiées, avec une palette végétale et des principes de gestion associés :

Ambiance paysagère	Caractéristiques végétales	Principes de gestion	Essences locales recommandées
Ambiance naturelle forestière	Arbres de grand développement. Port naturel, souvent multi-troncs, éventuellement avec des branches basses. Plantation en groupes ou bosquets. Couvert arboré continu.	Pas de taille, gestion en libre évolution (si ce n'est taille de prévention) Aucun passage nécessaire dans les boisements préservés, simple entretien de la bordure (cf lisière)	Érable champêtre (<i>Acer campestre</i>), Érable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>), Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>), Noisetier commun (<i>Corylus avellana</i>)

Ambiance paysagère	Caractéristiques végétales	Principes de gestion	Essences locales recommandées
Lisières naturelles (en bordure des corridors écologiques)	<p>Sujets de moyen développement et multiplication des strates végétales.</p> <p>Hauteur maximale des sujets : 2 à 3 m</p> <p>Largeur de la lisière arbustive et arborée comprise entre 1 et 3 mètres</p>	Gestion minimale par débroussaillage ponctuel et recépage en rotation	Amélanchier, Cerisier de Sainte-Lucie, Cornouiller mâle, Erable de Montpellier, Fusain d'Europe, Groseiller des Alpes, Poirier sauvage, Pommier commun, Sureau Noir, Sureau Rouge, Viorne Lantane, Viorne Obier
Ambiance jardinée (parc central commun et jardins privés)	<p>Arbres de moyen développement</p> <p>Port conduit ou greffé, formes maîtrisées (parasol, étêté, etc.)</p> <p>Plantation isolée ou en petits groupes</p> <p>Objectifs : ombrage, clarté visuelle, ouverture de vues, récolte potentielle de fruits</p>	Taille régulière de formation ou de conduite	Noyer commun (<i>Juglans regia</i>), Cerisier (<i>Prunus avium</i> ou <i>cerasus</i>), Prunier (<i>Prunus domestica</i>), Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>), Tilleul, Platane (en forme d'alignement maîtrisé)
Ambiance libre du parc (prairies, clairières, « jardin de savane »)	<p>Formes végétales diversifiées, combinant graminées, fruitiers, arbres isolés</p> <p>Ambiance ouverte, type prairie arboricole</p> <p>Libre interprétation du porteur de projet dans la composition globale</p>	Gestion extensive (fauche tardive, entretien léger)	<p>Association de graminées locales</p> <p>Arbres fruitiers variés</p> <p>Petits bouquets d'arbres d'ornement</p> <p>Arbres à feuillage léger laissant passer la lumière</p>

Le port, le développement et la hauteur des arbres devront être pensés en relation directe avec les gabarits bâtis du futur EHPAD. Un jeu d'échelle soigné contribuera à adoucir l'insertion du bâti dans le site. Ces principes devraient être représentés en coupe paysagère dans les documents de conception pour garantir leur mise en œuvre cohérente.



D. Renforcer l'intégration architecturale par une démarche inspirée des formes locales

23

Le projet s'implante à l'interface entre le hameau ancien de Charvieu-le-Haut, dont l'urbanisation s'est construite historiquement le long de la route de la Léchère, et un parc boisé remarquable, identifié comme élément structurant de la trame verte communale. À ce titre, l'équipement doit s'inscrire avec justesse dans la structure urbaine existante, en évitant toute forme de rupture ou de banalisation pavillonnaire.

Principes architecturaux d'insertion recommandés

- Respecter le rythme et les dimensions des ouvertures, en cohérence avec les bâtiments voisins : les dimensions, rythmes et proportions des ouvertures (fenêtres, portes, baies vitrées) devront faire écho aux constructions environnantes afin de favoriser l'intégration par la façade, en évitant les surfaces vitrées continues ou surdimensionnées.
- Maîtriser les gabarits : les hauteurs des bâtiments doivent rester comparables à celles des constructions voisines (en général R+1+combles), avec des jeux de volumes et de décrochés qui éviteront toute monotonie ou massivité.
- Travailler l'implantation dans la pente : l'implantation devra tirer parti de la topographie, avec une orientation des bâtiments dans le sens des courbes de niveau, permettant une adaptation naturelle au terrain et la réduction des déblais/remblais. Des volumes semi-enterrés peuvent être envisagés.
- Privilégier des matériaux d'inspirations locales et des teintes adaptées en harmonie avec le paysage environnant : les enduits ton pierre, les tuiles, les menuiseries bois ou les teintes sourdes (ocre, brun, gris clair) sont à privilégier, en cohérence avec l'ambiance rurale du secteur et les dominantes chromatiques du paysage.

Le tableau suivant recense les caractéristiques architecturales locales observées autour du site, afin de servir de référentiel de conception à l'équipe de maîtrise d'œuvre.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES LOCALES (CHARVIEU-LE-HAUT)	
CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES	DESCRIPTION
La hauteur des constructions	Deux à trois niveaux (R+1+combles)
Les volumes	Rapport hauteur / largeur (très perceptible en façade) favorisant l'élancement
Les toitures	Pentes moyennes (environ 40%), à deux pans, faîtage dans le sens de la plus grande longueur, parallèle à la façade principale Débord de toiture faible (environ 50 cm) Matériaux de couverture : tuiles terre cuite Voligeage bois apparent
Les ouvertures	Plus hautes que larges (verticalité) Sans pièces d'appui de fenêtres saillantes du mur de façade Les ouvertures ne présentent pas toujours d'encadrements travaillés, les pierres maçonneries sont simplement enduites et peintes. Volets pleins en bois et à cadre ou persiennés, de teinte naturelle ou peints
Les façades	Les murs majoritairement en pierre sont entièrement crépis/enduit à chaux et à sable ou crépis à pierre-vue. La pierre est le plus souvent recouverte d'un enduit ou d'un crépi couvrant qui la protège et masque son appareillage relativement grossier

Les éléments particuliers d'architecture	<ul style="list-style-type: none"> - Débords de toiture limités, avec voligeage apparent - Mur d'enceinte en pisé recouvert de tuiles canal
Les teintes	Les teintes courantes sont des teintes douces : gris colorés (terres et sable locaux) et ocres pour les enduits



Noyau rural historique de Charvieu-le-Haut : jeu de volumes et de décrochés qui évitent toute monotonie ou massivité



Pente de toit moyenne, environ 40%



Rythme et ordonnancement de la façade par des petites ouvertures

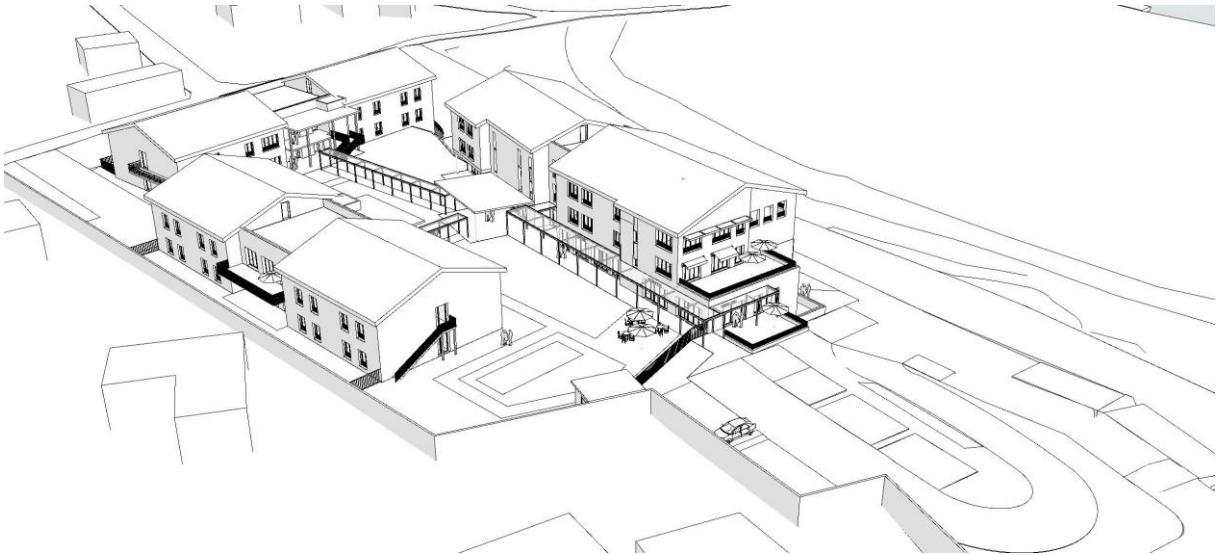
Source des photos : Alpicité juillet 2025

À ce stade des études, deux scénarios volumétriques sont explorés par le maître d'ouvrage : le scénario dit "grandes toitures", et celui des "petites maisons". Tous deux s'inscrivent dans une logique de jeu de volumes et de décrochés, et tiennent compte des pentes de toitures présentes localement. La largeur des bâtiments envisagés varie entre 15,80 m et 18,20 m, ce qui génère des volumes relativement importants.

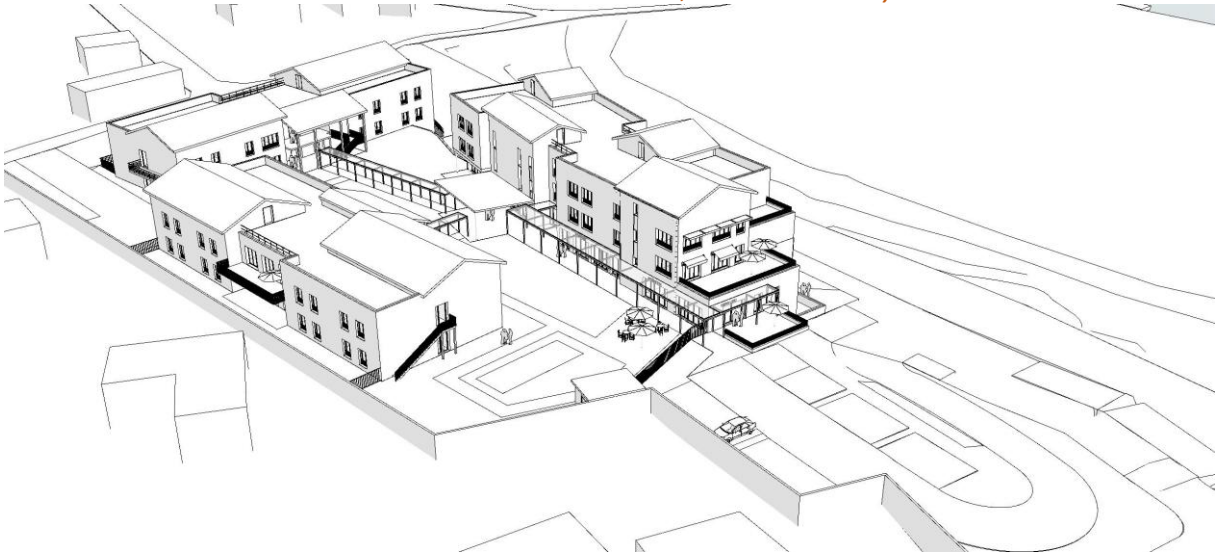
Dans ce contexte, il est recommandé de privilégier un scénario limitant le recours aux toitures-terrasses, afin de se rapprocher d'une esthétique de l'habitat individuel ou du pavillonnaire. Cette approche permettrait une meilleure intégration dans le tissu urbain environnant, tout en renforçant la dimension domestique et accueillante de l'établissement.

Concernant les ouvertures en façade, il est conseillé de conserver des proportions et des rythmes d'ouvertures inspirés du vocabulaire local, notamment :

- Des fenêtres plus hautes que larges,
- Des allèges pleines, avec un appui situé à environ 1 mètre du plancher intérieur, ce qui permettrait d'éviter la pose de garde-corps visibles, souvent peu harmonieux,
- Des ouvertures en rez-de-chaussée de plain-pied réservées aux terrasses privatives, ou aux fenêtres avec petit balconnet.



Vue aérienne – Grandes toitures ; Source : ADIM Lyon



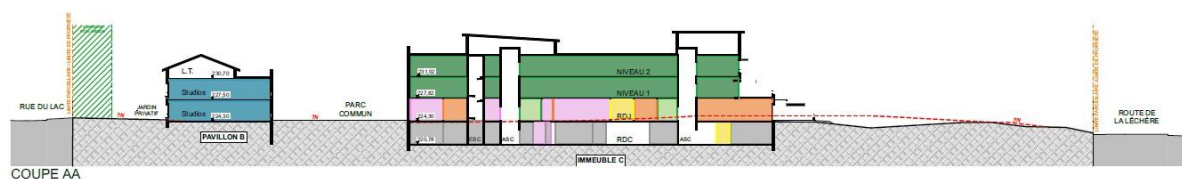
Vue aérienne – Petites maisons ; Source : ADIM Lyon



Vue d'entrée – Grandes toitures ; Source : ADIM Lyon



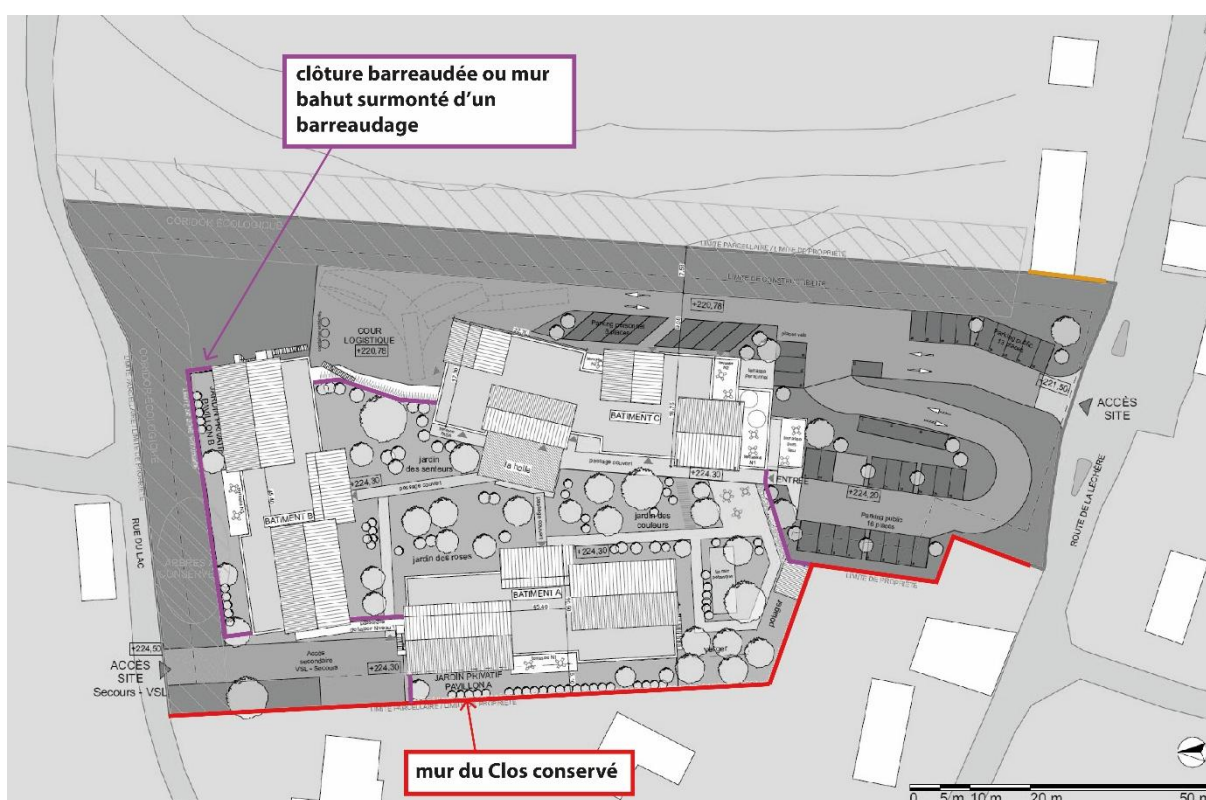
Vue d'entrée – Petites maisons ; Source : ADIM Lyon



E. Soigner l'aspect des clôtures

Le périmètre d'une partie de l'EPHAD étant nécessairement clôturé pour assurer la sécurité et faciliter la surveillance des usagers, un soin particulier sera apporté aux dispositifs de clôture.

- Les limites de la zone sécurisée, qui délimitent le parc commun central et les jardins privatifs seront traitées en cohérence avec le contexte local : mur bahut surmonté d'une clôture barreaudée, ou mur haut (selon les préconisations ci-dessus), ou clôture barreaudée verticalement en ferronnerie ou en bois de teinte adaptée (teintes sourdes telles qu'ocre, brun, gris foncé). Ces clôtures devront se fondre dans le paysage environnant. Les clôtures d'aspect technique sont à éviter, ainsi que les clôtures en aluminium ou en composite.
- Le mur du clos qui délimite le secteur de projet à l'ouest sera conservé dans le cadre du projet.



- Valorisation des eaux pluviales dans les espaces plantés : une cuve de récupération des eaux pluviales de toiture sera mise en place dans le cadre du projet et servira de ressource utile pour l'arrosage du parc commun central ;

4. Conclusions

Le projet de relocalisation de la Maison Mutualiste l'Arche s'inscrit dans un contexte urbain sensible, à l'articulation de deux entités paysagères majeures de la commune : le parc du lac de Frémenville au nord, à vocation de loisirs, et le parc de Bernascon au sud, porteur d'une forte identité paysagère arborée. Implanté sur la lisière occidentale du parc de Bernascon, le projet prend place dans un secteur actuellement en friche, occupé par un boisement spontané jeune, sans usages définis mais contribuant à l'aspect naturel du site.

Dans ce contexte, les enjeux paysagers identifiés sont 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.

ANNEXE

Diagnostic phytosanitaire (Arbodiag Mars 2025)