

## Vers l'aménagement à l'Isle d'Abeau (38) d'un cœur de ville visant à renforcer la centralité de la commune



Claire COUTAL

Projet individuel

Ingénieur I

2006 – 2007





Ecole Polytechnique de l'Université de Tours – Département Aménagement –  
35, Allée Ferdinand de Lesseps – 37200 Tours

---

## Projet Individuel

---

# Vers l'aménagement à l'Isle d'Abeau (38) d'un cœur de ville visant à renforcer la centralité de la commune

- Exercice de composition urbaine -
- Création d'une place paysagée -

Tutrice : Mlle Frédérique HERNANDEZ

Claire COUTAL

Ingénieur I  
2006 – 2007

## Remerciements

Je tiens à remercier toutes les personnes qui ont manifesté de l'intérêt pour mon projet et qui ont contribué, grâce à leur disponibilité et leurs informations, à la réalisation de ce projet.

A M<sup>lle</sup> Frédérique HERNANDEZ, enseignante au Département Aménagement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours et tutrice de mon projet, pour m'avoir suivie et conseillée tout au long de l'avancement de celui-ci.

Je tiens à exprimer ma reconnaissance à M<sup>me</sup> Marion KLUJTMANS, Architecte urbaniste du Département des Etudes Urbaines et Prospectives de l'EPIDA, pour sa détermination et sa compréhension.

Je souhaite également remercier M<sup>me</sup> Christiane KURT, Chef du service Urbanisme de la Mairie de l'Isle d'Abeau, pour son dévouement et sa patience. Je tiens aussi à exprimer ma gratitude à l'ensemble du service Urbanisme pour leur aide et l'intérêt qu'ils ont exprimé pour ce projet.

Un remerciement particulièrement chaleureux à M. Bernard MILLERIOUX, Ingénieur urbaniste, Responsable du Département des Etudes Urbaines et Prospectives de l'EPIDA. Il m'a fourni tous les renseignements nécessaires à mon projet et a su donner de son temps pour m'aider à la réalisation de celui-ci.

Pour terminer, j'aimerais remercier M<sup>me</sup> Nathalie PONT, Architecte au bureau d'étude d'urbanisme et paysages URBA 2P, pour sa gentillesse.



# Sommaire

REMERCIEMENTS .....	1
SOMMAIRE .....	2
INTRODUCTION .....	3
1 <sup>ERE</sup> PARTIE : ETAT DES LIEUX DE LA COMMUNE ET DE LA VILLE NOUVELLE DE L'ISLE D'ABEAU .....	4
1. La Ville Nouvelle de l'Isle d'Abeau.....	5
2. Situation géographique.....	9
3. Démographie.....	12
4. Economie et CSP.....	13
5. Logement.....	15
6. Circulation.....	18
7. Les équipements.....	21
8. Structure urbaine.....	24
2 <sup>EME</sup> PARTIE : LA ZAC DE LA RESERVE 2000 .....	42
1. Présentation.....	43
2. Topographie .....	45
3. Etat des lieux.....	47
4. Bâti alentour.....	49
5. Circulation.....	53
3 <sup>EME</sup> PARTIE : PROJET D'ENSEMBLE ET COMPOSITION URBAINE.....	55
1. Le tracé des voies publiques.....	56
2. Le secteur d'habitat .....	58
3. Le secteur universitaire.....	61
4. Le secteur tertiaire .....	62
4 <sup>EME</sup> PARTIE : PROJET DE REALISATION D'UNE PLACE PAYSAGEE SUR LA ZAC DE LA RESERVE 2000...	64
1. Les enjeux de la place paysagée.....	65
2. La partie centrale.....	67
3. Le jardin zen .....	69
4. Les espaces verts de représentation.....	73
CONCLUSION .....	76
BIBLIOGRAPHIE.....	77
TABLE DES ILLUSTRATIONS.....	78
TABLE DES MATIERES.....	82

## Introduction

La commune de l'Isle d'Abeau, située dans le Nord-Isère, est l'une des cinq villes faisant partie de la Ville Nouvelle de l'Isle d'Abeau. Cette Ville Nouvelle a émergée en 1968, afin de répondre à l'objectif de l'absorption des besoins de la croissance urbaine lyonnaise mais aussi à l'accompagnement du développement économique de Lyon et à la décentralisation du pays en renforçant la métropole d'équilibre lyonnaise. En conséquence, depuis plus de trente ans, la commune subie des mutations démographiques comme peu de villes françaises en connaissent.

Il conviendra donc de procéder dans une première partie à un état des lieux non exhaustif de la commune et de la Ville Nouvelle de l'Isle d'Abeau afin de comprendre les besoins et les dysfonctionnements de celle-ci et de sa population.

La commune, construite en un temps record, à cependant voulu conserver dès sa création quelques terrains stratégiques dans son développement éclair. Ainsi, l'un de ces terrains, la Réserve 2000, est une ZAC de 13 hectares non aménagée, située au cœur de la commune et très proche du centre-ville neuf de celle-ci. Ce terrain pourrait donc bénéficier d'un dynamisme remarquable et de la présence de fonctions centrales attenantes. Un diagnostic de la ZAC de la Réserve 2000 fera donc l'objet de cette deuxième partie, permettant ainsi de trouver des pistes d'aménagement pour cette ZAC.

Aujourd'hui, la commune a décidé de lancer un projet d'aménagement de cette ZAC, pouvant enfin construire ce morceau de ville manquant, apporter à ses habitants un endroit où ils pourront se reconnaître et permettre ainsi de soutenir la fonction centrale de l'ensemble d'un grand quartier. Le projet individuel est ainsi réalisé en vue de développer ce lieu vierge de toute construction afin d'en faire un lieu central qui complètera enfin le centre-ville récent de la commune. La troisième partie de ce projet est donc consacrée à la réalisation du projet d'ensemble sur la ZAC et à un exercice tout à fait intéressant de composition urbaine.

La réalisation d'une place paysagée de deux hectares en son centre est la consécration de faire de cet endroit un lieu de vie et de détente unique dans la commune, adapté à la population très jeune, qui se reconnaitra enfin dans une place de proximité, avec une réelle fonction pour ses habitants. Ce sera par conséquent l'objet de la quatrième partie de ce rapport.

# 1<sup>ERE</sup> PARTIE : ETAT DES LIEUX DE LA COMMUNE ET DE LA VILLE NOUVELLE DE L'ISLE D'ABEAU



## 1. La Ville Nouvelle de l'Isle d'Abeau

Il est important de souligner que ce projet est réalisé sur un territoire particulier : en effet, le projet individuel s'effectue sur la commune de l'Isle d'Abeau, l'une des 5 communes faisant partie de la Ville Nouvelle portant le même nom. La Ville Nouvelle comporte aujourd'hui plus de 41 000 habitants et 20 000 emplois.

### 1.1. Objectifs initiaux

#### 1.1.1. Une situation politique et économique particulière

La Ville Nouvelle de l'Isle d'Abeau fut créée le 22 Février 1968 par le Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire conjointement avec l'OREAM (Organisme d'Etude et d'Aménagement des Aires Métropolitaines) de Lyon/St-Etienne/Grenoble. La Ville Nouvelle de l'Isle d'Abeau fut conçue à cette date, afin de répondre à l'objectif de l'absorption des besoins de la croissance urbaine mais aussi à l'accompagnement du développement économique de Lyon (à travers la construction de l'aéroport de St-Exupéry). Un autre objectif lors de la création de la Ville Nouvelle de l'Isle d'Abeau a été de décentraliser le pays en renforçant la métropole d'équilibre lyonnaise : la Ville Nouvelle a contribué à un aménagement régional du territoire plus équilibré.

La création de la Ville Nouvelle fut le résultat de la prise de conscience des enjeux liés à l'avenir des grandes agglomérations et des contradictions résultant de leur poussée démographique, du développement du secteur tertiaire, de la pénurie d'infrastructures, d'une crise de logements exceptionnellement aiguë et du déferlement périphérique des grands ensembles, lotissements et zones industrielles, trop souvent au hasard des terrains disponibles.

#### 1.1.2. Réalisation

La Ville Nouvelle de l'Isle d'Abeau devait initialement répondre à trois objectifs :

- Etre un pôle de fixation de la croissance urbaine de la métropole lyonnaise. La recherche de l'équilibre habitat/emploi, la création de tous les équipements collectifs et la réduction de l'importance des migrations alternantes sont les conditions nécessaires pour atteindre ce premier objectif.

- Tenir une vocation régionale ; celle de compléter l'armature urbaine de la région en renforçant les axes Lyon-Grenoble et Lyon-Chambéry-Annecy-Italie. Elle doit aussi animer et organiser le Nord-Isère, région en développement mais privée de centre urbain de taille suffisante.

- Etre un pôle d'innovation en devenant une opération pilote d'urbanisme. Innovation en terme de « profil de ville » tant par sa fonction, qui allie le rôle de satellite d'une grande métropole à celui d'un centre de rayonnement régional, que par le caractère de « ville verte » ou de « ville campagne ». Pour atteindre ce dernier objectif, sont privilégiées des densités faibles, une structuration de la ville en petites unités selon un mode polycentrique nécessitant une mise en œuvre de hiérarchie dans les niveaux de centralité.

La Ville Nouvelle de l'Isle d'Abeau, comme toutes les Villes Nouvelles, a eu un statut d'exception, car l'Etat participait et transmettait ses directives à travers un Etablissement public d'aménagement (EPA). Celui-ci avait la responsabilité de définir les orientations urbaines et économiques, d'investir dans l'infrastructure lourde et il avait la responsabilité légale et financière de l'aménagement de la Ville Nouvelle. Les Villes Nouvelles françaises disposaient aussi d'un organisme composé d'élus : le Syndicat d'Agglomération Nouvelle (SAN). Le conseil du SAN était élu par des élus des communes qui composaient la Ville Nouvelle. Les communes percevaient la taxe foncière et le SAN la taxe professionnelle. Le San ne se chargeait que des équipements d'intérêt supracommunal.

## 1.2. Regard actuel sur la Ville Nouvelle de l'Isle d'Abeau

### 1.2.1. Réponses aux objectifs initiaux

Aujourd'hui, l'Isle d'Abeau, comme la plupart des Villes Nouvelles, est devenue un pôle de développement urbain régional même si celle-ci est encore en phase de développement car elle est tout récemment sortie de son statut d'exception depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007. L'Isle d'Abeau se présente aujourd'hui dans l'orbite d'une apprentie métropole européenne qui tente sa chance au grand jeu de la globalisation économique. <sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Pouvoirs Locaux, Dossier *Villes nouvelles : le tournant du politique*, numéro 60 de Mars 2004.

Globalement, les principaux objectifs ont été atteints, mais il faut bien avouer, avec un recul de plus de 30 ans, que les objectifs initiaux n'ont pas tous été réalisés, car certaines prévisions étaient surévaluées.

L'Isle d'Abeau a atteint de nombreux objectifs, tels que : l'accueil de 44 % de la croissance démographique lyonnaise ; 1,1 emploi par actif occupé ; un taux de chômage en 1999 de 10,2% inférieur à la moyenne nationale (11,6 %) ; 42 % de logements individuels et 58 % de logements collectifs ; la place exceptionnelle de la nature et des espaces verts ou de loisirs ; l'implantation de pôles de transports routiers et ferrés et la réunion de puissants éléments de centralité qui poursuivent leur développement (services publics, commerces, culture, enseignement supérieur, activités tertiaires).

En revanche, la Ville Nouvelle a eu un rythme de développement moins rapide que prévu, à cause notamment du rôle de Bourgoin Jallieu, commune limitrophe à l'Isle d'Abeau, comme pôle secondaire. Les prévisions démographiques attendues sont vite devenues caduques. Mais il faut retenir que la population des cinq communes constituant actuellement la Ville Nouvelle (dont la commune de l'Isle d'Abeau) est passée de 4180 habitants au recensement de 1968 à 38 769 à celui de 1999.

Il est également important de savoir que les Villes Nouvelles ont joué le rôle de « laboratoire »<sup>2</sup>, au service des projets urbains d'aujourd'hui : intercommunalité et mise en commun de la taxe professionnelle ; formule de l'EPA ; politique foncière anticipatrice ; priorité accordée dès le départ à une politique culturelle et au soutien de la vie associative ; renaissance des concours d'architecture et de l'innovation architecturale, avec leurs réussites et leurs problèmes ; berceau de solutions innovantes ...

Aujourd'hui, la question de l'image et de l'identité de la Ville Nouvelle est extrêmement importante. L'Isle d'Abeau doit maintenant façonner son propre avenir, notamment dans sa pleine intégration par rapport aux villes voisines.

---

<sup>2</sup> Le Manuscrit, *Eléments pour une histoire des Villes Nouvelles*, Programme d'Histoire et d'Evaluation des villes nouvelles, par Loïc Vadelorge



### 1.2.2. Réussite et échec de la Ville Nouvelle de l'Isle d'Abeau

L'Isle d'Abeau fut élaborée il y a plus de 30 ans. Aujourd'hui, nous pouvons donc faire un état des lieux sur les qualités et les défauts de cette ville construite en un temps record.

#### Qualités :

- Souci de l'innovation architecturale et technique
- Esprit pionnier
- Variété des formes urbaines
- Importance des espaces verts
- Bon rapport emplois/actifs résidents
- Flux de migrations alternantes importants et équilibrés dans les deux sens
- Disponibilités foncières
- Commodités de circulation. La Ville Nouvelle est desservie à la fois par autoroute et par transport ferré
- Diversité des emplois et des équipements
- Dynamisme associatif et sportif

#### Défauts :

- Centralité limitée
- Sous-densité nuisant à l'ambiance urbaine
- Eclatement en unités de voisinage séparées par des infrastructures routières envahissantes
- Population plus jeune, familles plus nombreuses et mobilité plus grande que la moyenne nationale
- Proportion plus élevée d'employés et de professions intermédiaires
- Niveau de vie moyen plus faible que la moyenne nationale
- Difficultés pour les habitants de développer un sentiment d'appartenance et d'attachement à leur ville, construite en moins d'une génération

### 1.2.3. La fin du contrôle de l'Etat

Depuis le 1er janvier 2007, la Ville Nouvelle de l'Isle d'Abeau est revenue à un statut normal en composant une communauté d'agglomération (d'après la « loi Chevènement ») en s'associant avec la commune de Bourgoin Jallieu. L'Etat devrait donc arrêter prochainement son rôle d'aménageur et devenir un simple partenaire.

Pour réaliser ceci, le SAN a dû obligatoirement composer avec Bourgoin Jallieu et vice-versa. En effet, ni l'un ni l'autre n'atteignent le seuil des 50 000 habitants nécessaires pour composer une communauté d'agglomération. Il existe cependant des divergences financières, politiques et culturelles entre ces deux communes, qu'il est important de résoudre rapidement. Les débats s'ouvrent sur le développement et l'aménagement du territoire entre Bourgoin Jallieu et la Ville Nouvelle. Les discussions portent notamment sur la construction et la localisation d'équipements structurants comme une grande salle de spectacle, un grand stade...



## 2. Situation géographique

### 2.1. L'Isère

Le département de l'Isère se situe au centre de la région Rhône-Alpes. Il porte le nom de l'un des affluents du Rhône qui traverse du Nord-Est au Sud-Ouest ce département et passe par Grenoble, préfecture de celui-ci.

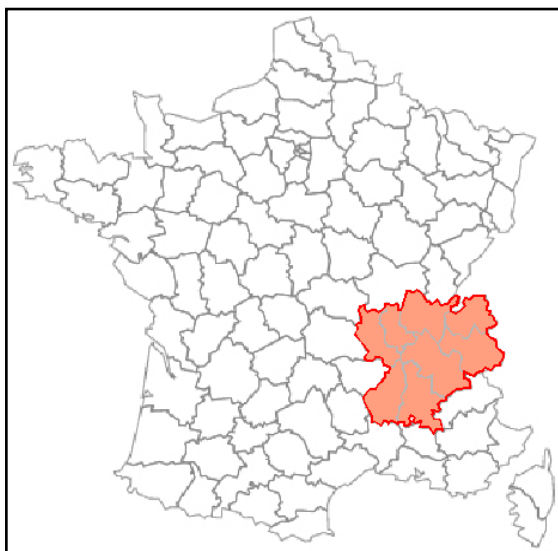


FIGURE 1 : LA REGION RHONE-ALPES

Source : [www.hist-geo.com](http://www.hist-geo.com) ;  
réalisation personnelle

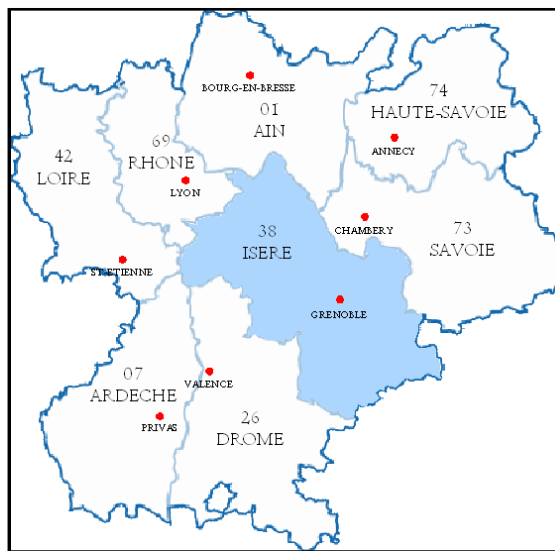


FIGURE 2 : LE DEPARTEMENT DE L'ISERE

Source : [atmo-rhonealpes.org](http://atmo-rhonealpes.org) ;  
réalisation personnelle

Le département, au même titre que la région Rhône-Alpes, bénéficie d'une dynamique remarquable, notamment grâce à l'influence de la métropole lyonnaise et de la ville de Grenoble ; villes à échelon Européen. Le département est un grand pôle industriel, avec des secteurs industriels porteurs tels que l'agroalimentaire, la papeterie, l'électrochimie, l'électrométallurgie. Le secteur tertiaire, primordial pour l'économie locale, est très développé, notamment grâce au tourisme (tourisme alpin essentiellement, mais aussi tourisme d'été, de randonnée, de VTT, culturel...), mais également par un pôle de recherche puissant à Grenoble (qui est le second pôle de recherche national) et par l'un des plus importants centres universitaires du pays (Grenoble également). Le département bénéficie également de nombreux atouts de par sa proximité avec la métropole lyonnaise très influente et avec la frontière Italienne et Suisse. De ce fait, les réseaux de transport (routier, ferroviaire, et aérien) sont très développés et empruntés, ce qui place le Nord du département à un carrefour européen (Cf. Figure 3).

## 2.2. L'Isle d'Abeau

La commune de l'Isle d'Abeau se situe dans le Nord-Isère, à un carrefour essentiel entre Lyon-Grenoble-Chambéry. Les nombreux réseaux de communication ont conditionné le développement de la commune, qui se trouve être sur un nœud routier, reliant les principales grandes métropoles de l'Est de la France et Européennes (Lyon, Grenoble, Chambéry, Annecy, Genève, Turin, Marseille).



FIGURE 3 : CARTE DES INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION EN ISERE

Source : [www.grenoble-isere.com](http://www.grenoble-isere.com)

Sa proximité directe avec Lyon, la seconde ville française, qui n'est située qu'à 30 kilomètres, lui confère une situation privilégiée. L'Isle d'Abeau fait ainsi partie de la grande couronne périurbaine de l'agglomération lyonnaise. Au Sud-Est se trouve la ville de Grenoble, chef-lieu du département de l'Isère et directement accessible par l'autoroute A 43 en 50 minutes. La frontière Italienne et la frontière Suisse se retrouvent à 1h30 grâce aux nombreux réseaux autoroutiers.

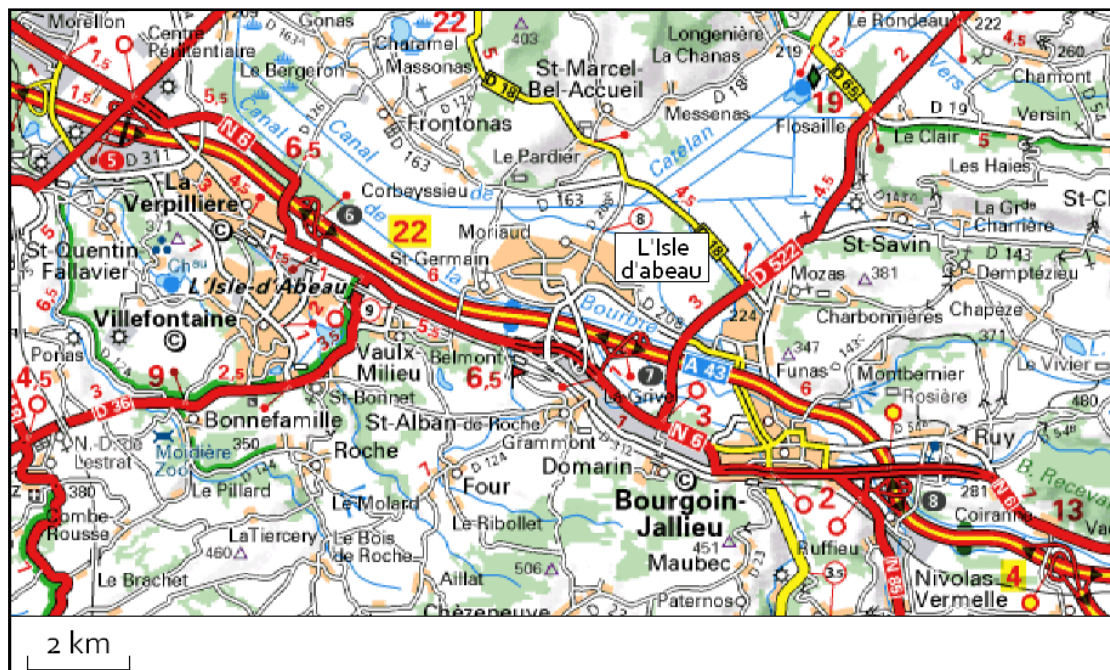


FIGURE 4 : LOCALISATION DE L'ISLE D'ABEAU, ENTRE VILLEFONTAINE A L'OUEST ET BOURGOIN JALLIEU A L'EST

Source : Fond de carte Michelin

L'Isle d'Abeau appartient à l'arrondissement dont la Tour-du-Pin est la sous-préfecture. La commune est limitrophe à celle de Bourgoin Jallieu, chef-lieu de canton de l'Isère, qui comporte 23 957 habitants au recensement de 1999. C'est une ville dynamique et très bien dotée en équipements. Elle occupe des fonctions tertiaires locales et constitue un centre industriel aux activités diversifiées (chimie, textile, métallurgie, mécanique et agroalimentaire).

### 3. Démographie

La commune de l'Isle d'Abeau faisant partie de la Ville Nouvelle de L'Isle d'Abeau, bénéficie de ce fait d'une très forte attractivité. La commune a vécu en trente ans une mutation comme peu de territoires en ont connue. Elle comptait en 1968, date de la création de la Ville Nouvelle, 725 habitants. Elle compte en 1999 plus de 12 000 habitants, soit environ treize fois plus.

Année	Population	Evolution
<b>1962</b>	684	
<b>1968</b>	725	6%
<b>1975</b>	897	24%
<b>1982</b>	1290	44%
<b>1990</b>	5554	330%
<b>1999</b>	12034	117%

**TABEAU 1 : EVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 1962 ET 1999 SUR LA COMMUNE DE L'ISLE D'ABEAU**

*Source : INSEE ; Réalisation personnelle*

La commune de l'Isle d'Abeau abrite une population très jeune. Ceci va à l'inverse de l'évolution nationale d'un vieillissement de la population. Le nombre conséquent de jeunes personnes sur la commune peut s'expliquer par un nombre d'emplois important, par une attractivité du territoire pour de jeunes familles avec enfants (nombreux équipements dédiés à ceux-ci), d'une proximité avec la métropole lyonnaise, d'un prix des logements plus faible qu'ailleurs et particulièrement par rapport à la région lyonnaise.

Année	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans et +
<b>1975</b>	370	308	280	163	69
<b>1982</b>	354	362	347	136	89
<b>1990</b>	2282	2355	662	185	70
<b>1999</b>	4847	4533	2146	341	166

**TABEAU 2 : REPARTITION DE LA POPULATION COMMUNALE PAR TRANCHE D'AGE**

*Source : INSEE ; Réalisation personnelle*

Il est important de savoir que les jeunes de moins de 20 ans représentent 40 % de la population communale alors que cette proportion est seulement de 26 % dans le département. A l'opposé, les personnes qui ont 75 ans ou plus ne représentent que 1,4 % de la population, contre 6,3 % dans le département. Ce phénomène entraîne donc un aménagement du territoire spécifique, dont il faudra tenir compte pour ce projet.

Au cours des années 90, l'excédent naturel a contribué à la hausse de la population. En effet, il s'élève à 2011 personnes entre 1990 et 1999 : avec 2197 naissances pour 186 décès dans la commune. Par ailleurs, on observe un fort taux de migration vers la Ville Nouvelle, avec un excédent des entrées par rapport aux sorties de population dans la commune.

Les mouvements migratoires conduisent à un brassage de population très marqué. Globalement, un peu plus de la moitié des habitants de la Ville Nouvelle en 1999 vivaient dans une autre commune en 1990. Cette attraction s'exerce surtout sur le département du Rhône et de l'Isère (respectivement 25 % chacun). La Ville Nouvelle semble fixer une part non négligeable de la croissance de la région urbaine de Lyon. Mais la Ville Nouvelle est à la fois un pôle attractif de population et un pôle diffusant vers les communes alentours. D'une certaine manière, elle joue un rôle de « sas d'entrée » dans le territoire : les lieux d'origine des arrivants sont en moyenne plus éloignés que les lieux de destination des partants.

En terme de profil socio-démographique, les nouveaux arrivants sont pour la plupart des jeunes adultes avec enfants : 69 % des nouveaux arrivants dans le SAN (Syndicat d'Agglomération Nouvelle) ont un profil adulte de 30-40 ans avec enfant de moins de 15 ans. Il s'agit donc d'une population exigeante qui pose des problèmes spécifiques en matière d'équipements, de services et de loisirs notamment.

## 4. Economie et CSP

La Ville Nouvelle de l'Isle d'Abeau a un profil mixte, hébergeant aussi bien des centres de recherche-développement (Lafarge, Valéo) et de formation (Hewlett Packard, Ford, Lafarge...) que des entreprises d'électronique-informatique, des activités de production plus traditionnelles ou des sociétés de logistique (Ikéa).

Les ouvriers et les employés sont particulièrement sur représentés (respectivement 32 % et 27 % des actifs occupés) dans la Ville Nouvelle. Par ailleurs, les nouveaux arrivants dans le SAN sont majoritairement des ouvriers et des employés. Les cadres et les professions intermédiaires sont au contraire sur représentés parmi les sortants.

Avec le doublement du nombre d'emplois au cours des années 1990, la Ville Nouvelle est devenue un pôle d'emploi à part entière. En 1999, l'effectif de personnes qui y travaillent (18800) est supérieur à celui des actifs occupés qui y résident (16 250). Le nombre d'emploi pour un actif est ainsi passé de 0,8 à 1,1. Mais ce taux est avant tout la résultante d'un formidable brassage, qu'il s'agisse de déplacements domicile/travail ou d'emménagements/déménagements. Comme en région parisienne, les personnes qui travaillent dans la Ville Nouvelle ne sont pas celles qui y résident : plus de 20 000 personnes entrent chaque jour dans la Ville Nouvelle ou en sortent pour des raisons professionnelles. Ainsi la part des emplois occupés par des actifs habitant sur place (39 % en 1999) est proche de ce qu'elle est dans la moyenne des autres communes de la couronne périurbaine de Lyon (37 %). Ce constat traduit notamment une certaine difficulté à inciter les actifs à s'installer sur place, surtout les classes sociales aisées. En 1999, 77 % des emplois de cadres et professions intellectuelles supérieures localisés dans la Ville Nouvelle sont occupés par des personnes venant de l'extérieur.

En revanche, le double rôle de la Ville Nouvelle (satellite métropolitain et pôle d'emploi local) a finalement profité du changement de modèle économique depuis 30 ans : l'Isle d'Abeau a trouvé sa place dans l'espace métropolitain. Si les lignes de fabrication des industries électriques et électroniques (Valéo et Hewlett Packard) relèvent d'un modèle plus ancien de développement, l'Isle d'Abeau se spécialise dans certains services aux entreprises (11 000 emplois). La Ville Nouvelle constitue en particulier une plate-forme logistique d'importance nationale, voire européenne (11 % des emplois et 1 million de m<sup>2</sup> de bâtiments construits). En revanche, les fonctions d'art, d'information et de banque-assurance y sont peu présentes.

Elle joue en outre un rôle de pôle d'emploi local de plus en plus marqué : ses emplois attirent davantage les actifs des communes les plus proches. Cette influence s'exerce alentour jusqu'à Bourgoin Jallieu et Lyon alors qu'en 1990, la Ville Nouvelle était plutôt un satellite de la capitale régionale. Grâce à la présence d'activités spécifiques, le territoire de l'Isle d'Abeau apparaît comme un pôle d'emplois qualifiés. Derrière l'équilibre habitat/emploi, la Ville Nouvelle de l'Isle d'Abeau apparaît comme un important lieu de connexion entre les habitants et des emplois de la métropole lyonnaise, voire du Nord de Rhône-Alpes.



## 5. Logement

### 5.1. Densité

L'Isle d'Abeau, comme toutes les Villes Nouvelles, a été conçu avec de faibles densités : en 1999, on compte une densité de 1321 habitants au km<sup>2</sup>.

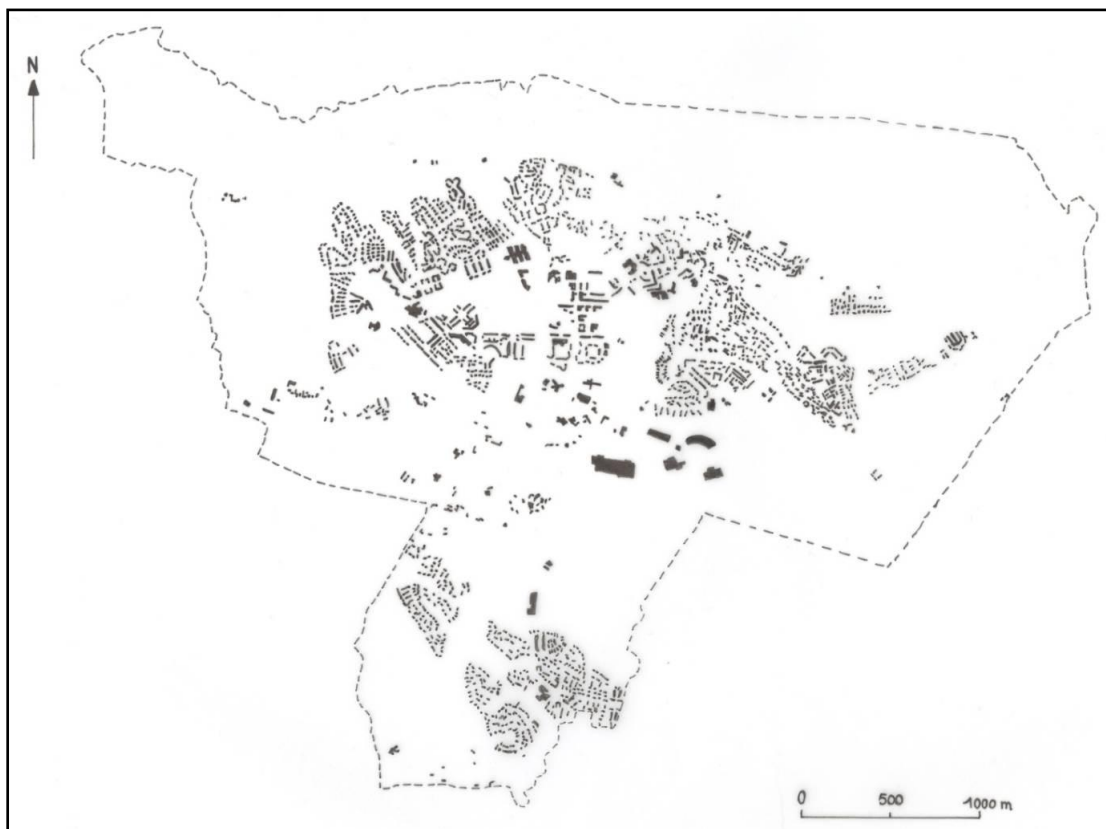


FIGURE 5 : DENSITE DE L'HABITAT SUR LA COMMUNE DE L'ISLE D'ABEAU

Source : carte IGN au 1/25 000 ; réalisation personnelle

A partir de la Figure 5, on peut tout d'abord observer une certaine dilution des constructions sur la commune de l'Isle d'Abeau. En effet, on peut voir plusieurs regroupements de constructions, formant différents quartiers, mais pas toujours très bien reliés les uns aux autres. On observe également une coupure de la commune en deux, la partie centrale au Nord et une partie moins importante au Sud.

Le Nord de la commune est bien délimité par une topographie régulière où les logements se situent sur le plateau car la partie non construite autour de la commune se situe en zone inondable. La majeure partie des constructions de logements sont des pavillons individuels situés vers la périphérie de la commune tandis que des logements collectifs sont privilégiés



vers le centre récent de la ville. Nous observons cependant trois vides principaux. A l'Est, ce vide s'explique par une déclivité importante, entraînant une difficulté lors de la construction de bâtiments. Mais celui-ci est en train de se combler car des logements collectifs de standing sont en construction. L'espace libre de direction principale Nord-Sud situé près du centre de la commune correspond au Parc St-Hubert, qui se trouve être un lieu de détente et qui ne comporte aucune construction. Enfin, vers l'Ouest de la commune, proche du Parc St-Hubert, se trouve le site de la Réserve 2000, site stratégique conservé par la Mairie pour projeter des constructions réfléchies. La Réserve 2000 est l'objet de ce projet d'aménagement.

Au centre de la commune, nous observons un certain « vide » constitué de très grandes constructions. Ceci s'explique par le fait qu'il existe des infrastructures comme l'autoroute A43, la route Nationale 6 et la voie ferrée, qui limitent les constructions de logements dans une certaine zone, du fait des nuisances sonores et visuelles. De ce fait, les seules constructions présentes sont les infrastructures commerciales, de type supermarché et zones commerciales.

Enfin, au Sud de la ville nous retrouvons des constructions assez denses, de type pavillons individuels mais avec quelques espaces vides dont le plus important est le Golf de l'Isle d'Abeau qui coupe en deux parties Est-Ouest la partie Sud de la commune.

## 5.2. Données statistiques

Au recensement de 1999, la commune comprenait 4183 logements répartis comme suit : 3826 résidences principales et seulement 27 résidences secondaires ou occasionnelles (330 logements étaient déclarés vacants). Le parc de logement est plutôt récent : 3980 logements ont été construits après la dernière guerre, soit une proportion de 95,1 % à l'échelle de la commune (contre 64,9 % dans l'arrondissement et 72,5 dans le département).

La population s'avère être peu stabilisée et montre une forte mobilité résidentielle. Ce phénomène s'explique en partie par la structure du parc de logements. La majeure partie de la commune de l'Isle d'Abeau présente une part de logements individuels relativement importante (64,4 %). La part des ménages locataires y est également très importante (73,5 %) en particulier de locataires en logement HLM (66,6 % des ménages).

La part de logements sociaux reste à l'Isle d'Abeau très supérieure à la norme de 20 % de logements sociaux de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) de 2000. De ce fait, depuis 1994 la politique communale est de privilégier des logements non sociaux : ainsi, depuis 1999, la totalité des 1359 logements construits sur la commune ne sont pas des logements sociaux. La commune est donc passée de 66,6 % de logements sociaux en 1999 à 48,4 % de logements sociaux fin 2006.<sup>3</sup>

Localisation	Proportion de logements collectifs	Proportion de logements individuels	Proportion de propriétaires	Proportion de propriétaires HLM	Proportion de locataires privés
Four	7,0%	93,0%	86,4%	3,3%	10,3%
L'Isle d'Abeau	<b>35,6%</b>	<b>64,4%</b>	<b>26,5%</b>	<b>66,6%</b>	<b>6,9%</b>
Saint-Quentin-Fallavier	26,6%	73,4%	59,1%	32,3%	8,6%
Vaulx-Milieu	23,0%	77,0%	71,4%	19,8%	8,8%
Villefontaine	53,3%	46,7%	29,0%	67,4%	3,6%
<b>Ville Nouvelle</b>	<b>41,0%</b>	<b>59,0%</b>	<b>36,5%</b>	<b>57,7%</b>	<b>5,8%</b>

TABLEAU 3 : REPARTITION PAR TYPES DE LOGEMENTS DE CHAQUE COMMUNE COMPOSANT LA VILLE NOUVELLE

Source : FILOCOM 2001 ; réalisation personnelle

Ces caractéristiques expliquent très largement la forte mobilité résidentielle de la population communale qui, dans un parcours résidentiel classique, cherche à accéder à la propriété, un produit qu'elle ne trouve pas forcément sur place. Cette demande se reporte notamment à l'extérieur de la Ville Nouvelle où l'on constate un phénomène de péri urbanisation.

L'évolution des modes de vie, le ralentissement démographique et les choix d'aménagement ont contribué à rendre une organisation urbaine différente de ce qui était prévu. Celle-ci apparaît aujourd'hui sous forme de pôles assez dispersés et fortement dédiés soit à des fonctions résidentielles, soit d'activités, ayant chacun leur caractère spécifique, mais sans structure d'ensemble et sans identité commune. Les fonctions de centralité et de service, attachés à la notion de ville, ne sont pas constituées, et si elles existent aujourd'hui, c'est à Bourgoin Jallieu qu'on les trouve. Malgré une montée en puissance progressive, qui en fait un pôle de population et d'emploi au sein de la couronne lyonnaise, la réalité de la ville d'un point de vue urbanistique n'est pas complètement affirmée.

<sup>3</sup> Source DRE Rhône-Alpes, fichier SITADEL

## 6. Circulation

### 6.1. Le territoire de la Ville Nouvelle

Le territoire Berjallien, dans lequel s'inscrit la Ville Nouvelle de l'Isle d'Abeau, a depuis longue date eu une vocation de carrefour de communications. Au fil des années, les axes de desserte routière se sont développés tant pour assurer des fonctions de transit que d'échange entre pôles du Nord-Isère ou avec l'agglomération lyonnaise. Un pôle de communication aérien a complété la panoplie des infrastructures lors de la création de la Ville Nouvelle. Le développement démographique et économique de tout ce secteur de l'Est lyonnais imprime un rythme de croissance fort soutenu aux trafics routiers qui s'écoulent dans la commune de l'Isle d'Abeau. Conjugué avec le dynamisme de ce territoire, le réseau de desserte locale de la Ville Nouvelle est confronté à des problèmes de surcharge voire de saturation aux heures de pointe lors des migrations quotidiennes des actifs, ou lors des départs vacanciers. Le développement de ce territoire est largement conditionné par l'amélioration des dessertes existantes, la capacité à s'équiper en infrastructures et la recherche de solutions dans l'usage des transports en commun.

### 6.2. La commune de l'Isle d'Abeau

Le réseau routier est relativement important, même si les grandes infrastructures routières passent au Sud de la commune (afin de limiter l'impact visuel et sonore), coupant de ce fait celle-ci en deux parties. L'autoroute A 43 (le principal accès autoroutier aux Alpes du Nord), reliant Lyon à Grenoble/Chambéry/Annecy, connaît une forte fréquentation, par les migrations quotidiennes notamment. La RN 6, reliant Lyon à Grenoble, passe au Sud de la commune de l'Isle d'Abeau, elle est également très empruntée lors des flux quotidiens. La D 208 traverse du Nord au Sud la partie Est de la commune, et relie celle-ci à Bourgoin Jallieu.

Le réseau ferroviaire entre Lyon et Grenoble d'une part et la future ligne de TGV Lyon-Turin d'autre part, constituent des axes majeurs de communication ferroviaire pour la commune. La gare SNCF de l'Isle d'Abeau, dessert la commune avec une trentaine de trains (ligne Lyon-Grenoble) qui s'y arrêtent. La gare offre de très bonnes possibilités de stationnement pour les automobilistes, et un accès rapide grâce aux grandes infrastructures routières.

Il existe un service de transports collectif interurbain qui relie les pôles principaux de la commune de l'Isle d'Abeau à toute la Ville Nouvelle et à Bourgoin Jallieu. De plus, ce service assure les liaisons avec Lyon et l'aéroport St-Exupéry. Enfin, quelques lignes de bus permettent de relier la commune à Grenoble, et à la ville de Vienne.

La présence à 15 km de l'aéroport St-Exupéry, aéroport régional le plus important en termes de trafic aérien, et qui comporte également une gare SNCF avec des lignes TGV grandes distances (dont la future ligne Lyon-Turin), favorise le dynamisme et la desserte en infrastructures de communications de la commune de L'Isle d'Abeau.

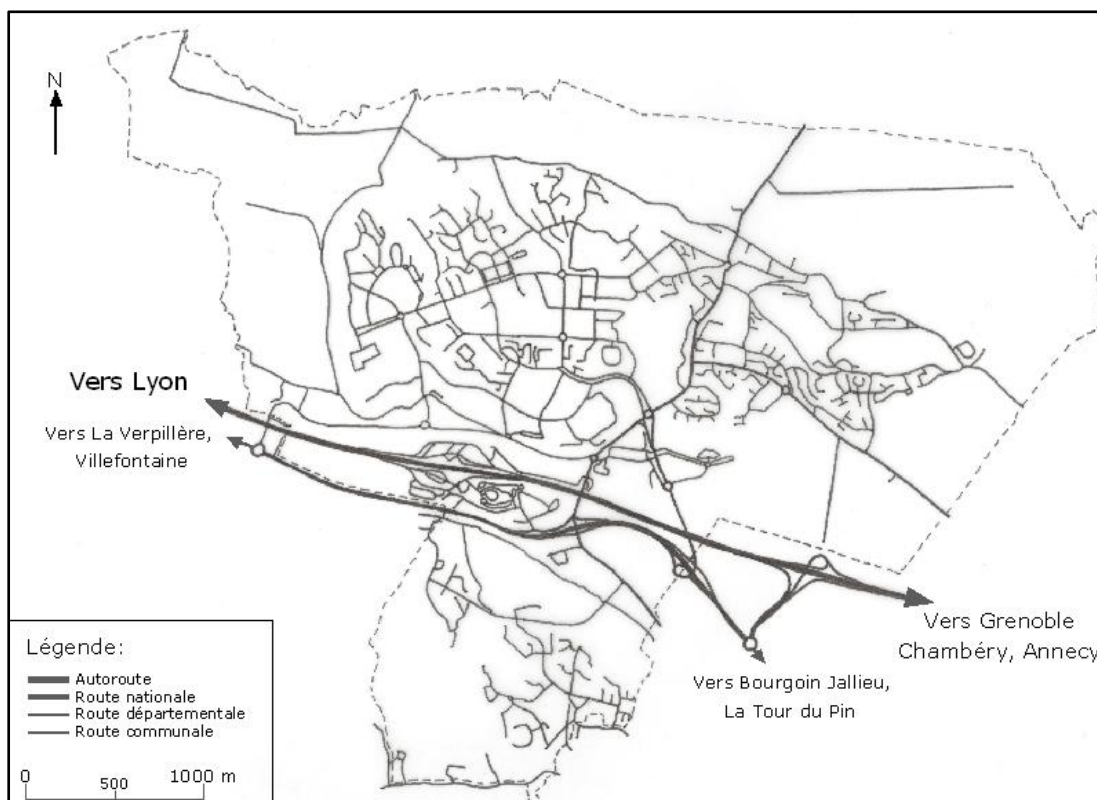


FIGURE 6 : RESEAU ROUTIER DE LA COMMUNE DE L'ISLE D'ABEAU

Source : carte IGN au 1/25 000 ; réalisation personnelle

La Figure 6 permet de faire ressortir les axes routiers de la commune de l'Isle d'Abeau et montre d'ailleurs sa très bonne liaison routière vers les grandes villes de la région Rhône-Alpes.

Au centre de la commune, se trouvent l'autoroute A 43 et la nationale RN6, parallèles entre-elles et qui coupent la ville en deux parties bien distinctes (Cf. Figure 5). Ces deux axes routiers sont les principaux de la commune. Ils desservent très bien celle-ci, mais ne sont empruntés que pour rejoindre des communes différentes de l'Isle d'Abeau.

Seule une route départementale se situe dans la commune. Celle-ci la traverse du Nord au Sud, et se coupe en deux pour rejoindre la partie Est de la ville afin de continuer vers la commune de Bourgoin Jallieu.

Les autres axes importants de la commune partent généralement de cette route départementale, pour traverser la commune d'Est et Ouest et pour connecter les différents quartiers de la ville entre eux. Le tracé des voiries est très rectiligne, poursuit souvent des formes géométriques (carré), du fait de la construction de toutes pièces de la commune. Il était alors plus facile de créer une voirie géométrique car celle-ci était réalisée avant les bâtiments.

Enfin, de nombreuses routes existent pour desservir un seul et même quartier, puis viennent se connecter perpendiculairement à des routes de tailles plus importantes.

## 7. Les équipements

### 7.1 La commune de l'Isle d'Abeau

La commune de l'Isle d'Abeau est très bien dotée en équipements, particulièrement en équipements sportifs, culturels et scolaires et tournés vers des classes d'âges inférieurs à 20 ans, afin de satisfaire la majeure partie de la population communale.

#### 7.1.1. Présentation et emplacement des équipements de la commune

La commune de l'Isle d'Abeau comporte de nombreux équipements dont voici la liste :

##### Equipements publics et administratifs:

1. L'Hôtel de Ville
2. L'EPIDA
3. Le S.A.N
4. La Poste
5. La gendarmerie
6. Deux crèches
7. Quatre haltes garderies
8. Une maison de retraite
9. Une gare
10. Une déchetterie
2. Une école maternelle et primaire privée
3. Deux collèges
4. Un lycée
5. Un IUT (département GEII et SRC)

##### Equipements culturels et religieux :

1. Une bibliothèque
2. Une médiathèque en construction
3. La Salle Polyvalente de l'Isle d'Abeau (Salle de L'Isle)
4. L'Eglise et son cimetière
5. Deux chapelles

##### Equipements sociaux :

1. Le centre Social et d'animation Municipal M. Colucci
2. Une Maison pour Tous
3. Une Maison des Associations
4. Le Club des Anciens

##### Equipements scolaires :

1. Sept groupes scolaires (école maternelle + école primaire)

##### Equipements sportifs :

1. Trois gymnases
2. Trois stades
3. Six courts de tennis et deux courts couverts
4. Un golf de 9 trous
5. Une piscine couverte (en construction)



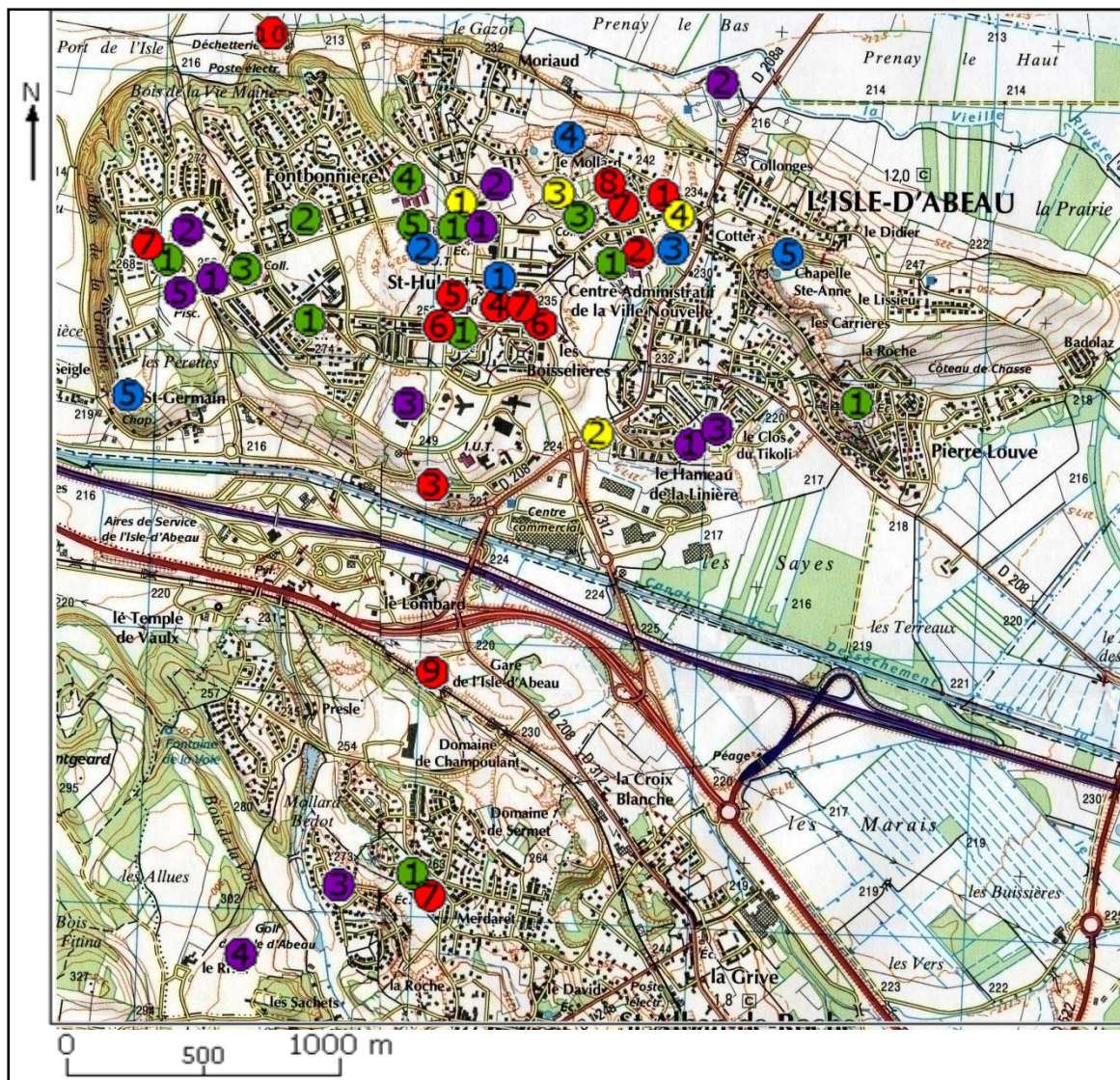


FIGURE 7 : REPARTITION DES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE DE L'ISLE D'ABEAU

Source : carte IGN au 1/25 000 ; réalisation personnelle

### 7.1.2 Analyse de la répartition des équipements de la commune

Cette carte met tout d'abord en évidence le grand nombre d'équipements présents sur la commune, tant au niveau des services publics, scolaires, sportifs ou culturels.

On peut cependant noter qu'il existe des disparités dans l'emplacement de ces équipements, au détriment des périphéries de la ville. En effet, l'Est et surtout la partie Sud, séparée par les voies routières et ferrées, restent relativement peu dotés en équipements, hormis ceux de la petite enfance. Pour accéder à des équipements plus centraux, l'utilisation de l'automobile est donc nécessaire.



Dans la partie plus centrale de la commune on observe, malgré une forte présence de services aux fonctions diversifiées, une certaine dilution de ceux-ci à travers un axe Est-Ouest de la ville. La concentration des équipements s'effectue majoritairement entre deux centres-villes, séparés d'environ un kilomètre. Ce phénomène s'explique par la présence de deux centres sur la commune : le centre-ville ancien existant avant la construction éclair de la Ville Nouvelle et le centre-ville neuf, centre de la commune nouvelle. Les équipements se sont donc concentrés entre ces deux cœurs, sans créer de réelles fonctions pour l'un ou pour l'autre. Cette relative distance pour joindre certains équipements centraux, rend elle aussi l'usage de l'automobile très courante.

## 7.2 Les communes limitrophes

Il est important de savoir que les autres villes composant la Ville Nouvelle sont également très bien fournies en équipements, et certains d'entre eux sont même intercommunaux (bibliothèque, médiathèque). La commune de Bourgoin Jallieu, plus peuplée, offre elle aussi des équipements de grande capacité, souvent en concurrence de ceux de la commune de l'Isle d'Abeau. Toutes ces communes limitrophes comportent donc des équipements semblables à ceux de la commune de l'Isle d'Abeau, mais on peut ajouter : 4 cinémas ; une clinique ; un hôpital ; un tribunal ; un musée ; 2 centres de secours ; une maison de l'environnement ; un centre des impôts ; plusieurs maisons d'associations ; un espace culturel ; un centre pénitentiaire. Ce grand nombre d'équipements diversifiés entre les différentes communes limitrophes à celle de l'Isle d'Abeau est susceptible d'engendrer des déplacements automobiles conséquents et répétitifs.

## 7.3 Les besoins actuels

Aujourd'hui, la commune de l'Isle d'Abeau ne ressent plus de besoins en équipements ordinaires, du fait de la multiplicité de ceux-ci sur la commune et aux alentours. En revanche, la possibilité de construire, en partenariat avec la commune de Bourgoin Jallieu, plusieurs équipements structurants comme un pôle médical ou un pôle sportif est étudié. De plus, l'idée de développer l'Institut Universitaire et Technologique situé en centre-ville et en discussion avec la ville de Grenoble.

## 8. Structure urbaine

En vue de créer une place sur le site étudié qui correspond à la ZAC de la Réserve 2000, il semble important d'étudier les places et lieux de vie de la commune afin de faire ressortir les besoins et les dysfonctionnements de ces territoires.

La commune de l'Isle d'Abeau possède à ce jour deux places de proximité complétées par deux lieux de vie relativement animés : le Parc St-Hubert et le Centre commercial de l'Isle d'Abeau.

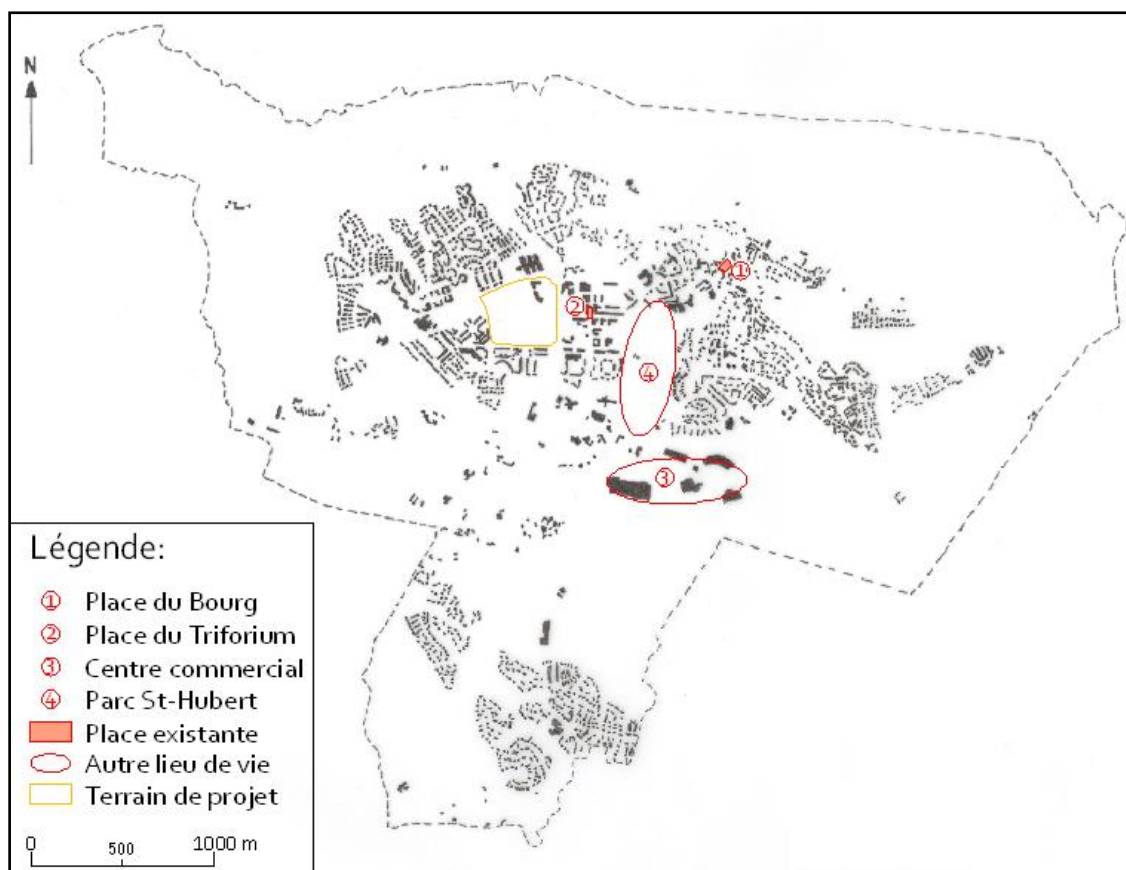


FIGURE 8 : CARTE DES PLACES ET DES LIEUX DE VIE DE LA COMMUNE DE L'ISLE D'ABEAU

Source : carte IGN au 1/25 000 ; réalisation personnelle

## 8.1. Les places

La commune de l'Isle d'Abeau n'a pas de réel centre-ville avec une identité et une fonction commune aux habitants de la ville. En réalité, et du fait de sa récente histoire, la commune présente deux places relativement importantes, qui sont situées sur les deux centres-villes de la commune, mais dont la fonction et le rôle n'est pas clairement identifié.

### 8.1.1. La place Gabriel Péri ou place du Bourg

Cette place est située dans la partie ancienne de l'Isle d'Abeau, partie existant bien avant la construction de la Ville Nouvelle. Elle fait partie du Bourg de la ville de l'Isle d'Abeau. La place est séparée en deux par la D 208, route relativement passagère qui traverse la commune de l'Isle d'Abeau du Nord au Sud pour rejoindre les villages proches. A l'Ouest de cette route, on retrouve une partie rectangulaire entièrement piétonne, disposant d'une fontaine en son centre et plantée de plusieurs Marronniers. Celle-ci accueille quelques commerces dont un café avec terrasse. A l'Est de cette départementale, se situe une zone relativement reposante avec un abri fleuri, et un magnifique trompe-l'œil sur la façade d'une habitation donnant sur cette route. La place Gabriel Péri correspond à l'entrée Nord de la commune de l'Isle d'Abeau et a donc le rôle de donner la première image de la commune pour les automobilistes arrivant par le Nord de la ville.



PHOTOGRAPHIE 1 : PARTIE CENTRALE DE LA PLACE  
GABRIEL PERI

*Réalisation personnelle*



PHOTOGRAPHIE 2 : VUE DEPUIS LA ROUTE DE L'ENSEMBLE  
DE LA PLACE GABRIEL PERI

*Réalisation personnelle*





PHOTOGRAPHIE 3 : PARTIE EST DE LA PLACE COMPRENANT UN ABRÍ ET DES MASSIFS FLEURIS

Réalisation personnelle



PHOTOGRAPHIE 4 : VUE DEPUIS LA ROUTE DÉPARTEMENTALE DE LA FAÇADE EN TROMPE-L'OEIL

Réalisation personnelle

Cependant, la place Gabriel Péri n'a pas de véritable fonction : elle accueille quelques commerces de proximité : une boulangerie, un bar, un restaurant, une pizzeria, une pharmacie, plusieurs médecins, un coiffeur, un magasin de location de vidéos, une presse et une banque.

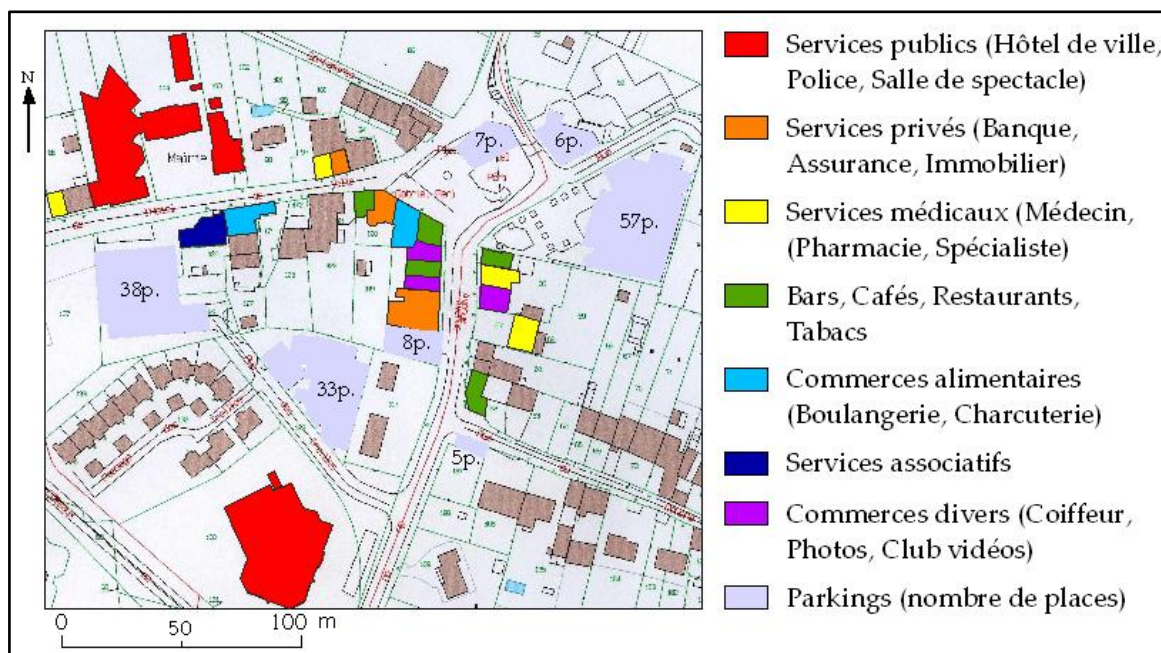


FIGURE 9 : CARTE DES COMMERCE ET DES SERVICE DE LA PLACE GABRIEL PERI EN 2007

Source : cadastre et observation personnelle ; réalisation personnelle

La place du Bourg accueille également un marché hebdomadaire qui a lieu le samedi matin, avec une petite dizaine de commerçants venant du département Isérois ou de la vallée du Rhône. Ces marchands occasionnels complètent les commerçants sédentaires, et permettent

d'amener un peu plus de vie et d'animation sur cette place le samedi matin. L'aire de chalandise n'est cependant pas très grande, du fait de la proximité d'autres marchés temporaires dans les villes limitrophes de la commune de l'Isle d'Abeau, de taille beaucoup plus importante. La place accueille également un vide grenier annuel au mois de juin, rassemblant pour une journée l'ensemble de la population communale, ainsi que quelques curieux des communes voisines.



PHOTOGRAPHIE 5 : COMMERÇANTS SITUÉS SUR LA PARTIE EST DE LA PLACE GABRIEL PÉRI LE SAMEDI MATIN

*Réalisation personnelle*



PHOTOGRAPHIE 6 : MARCHÉ HEBDOMADAIRE DU SAMEDI MATIN SUR LA PARTIE CENTRALE DE LA PLACE

*Réalisation personnelle*

A l'arrière de cette place, nous retrouvons également d'autres commerces de proximité, la Police municipale, le Club des anciens et l'Hôtel de Ville, récemment agrandi. Ce dernier est un exemple très réussi du mélange de matériaux nobles : les pierres calcaires du pays avec une forme très moderne réalisée en verre.



PHOTOGRAPHIE 7 : VUE DEPUIS LA RUE DU BÂTIMENT ANCIEN DE L'HÔTEL DE VILLE DE L'ISLE D'ABEAU

*Réalisation personnelle*



PHOTOGRAPHIE 8 : VUE DE L'ENTRÉE PRINCIPALE ET DE LA NOUVELLE EXTENSION DE L'HÔTEL DE VILLE

*Réalisation personnelle*



La place Gabriel Péri est un endroit très minéral, de la couleur ocre-miel des pierres du Nord-Dauphiné et se retrouvant sur les façades des maisons comportant des commerces à leur rez-de-chaussée. La place est entourée de maisons mitoyennes R+1+C anciennes en pierre calcaire du pays mais régulièrement restaurées. Seule cette partie de la commune de l'Isle d'Abeau présente des façades en pierres de taille, donnant toute une identité et une histoire à ce quartier, initialement le noyau de la commune de l'Isle d'Abeau.



PHOTOGRAPHIE 9 : MAISON TYPIQUE DU NORD-DAUPHINÉ  
BORDANT LA PLACE GABRIEL PÉRI

*Réalisation personnelle*



PHOTOGRAPHIE 10 : MAISONS EN PIERRES CALCAIRES  
COMPORTANT DES COMMERCE AU REZ-DE-CHAUSSÉE

*Réalisation personnelle*

On compte trois parkings de capacité importante autour de la place Gabriel Péri, deux se situant près de l'Hôtel de Ville et de la Salle polyvalente, et le troisième directement à côté de la place Gabriel Péri. Ceux-ci sont essentiellement destinés aux employés et aux clients des commerces ou de l'Hôtel de Ville, et proposent généralement des places disponibles durant toute la semaine. L'accessibilité de la place Gabriel Péri et des services publics présents aux personnes handicapées a été mise en avant, avec notamment les emplacements de stationnement supérieurs aux normes ainsi que des accès spécialement réalisés pour ces personnes. D'autres parcs de stationnement de tailles moins importantes se situent tout autour de la place du Bourg, complétés de quelques places en créneau le long de la route départementale.



PHOTOGRAPHIE 11 : PARKING OMBRAGE DE L'HOTEL DE VILLE

Réalisation personnelle



PHOTOGRAPHIE 12 : STATIONNEMENT EN CRENEAU DES VEHICULES LE LONG DE LA ROUTE DEPARTEMENTALE

Réalisation personnelle

✓ Carte des prises de vues :

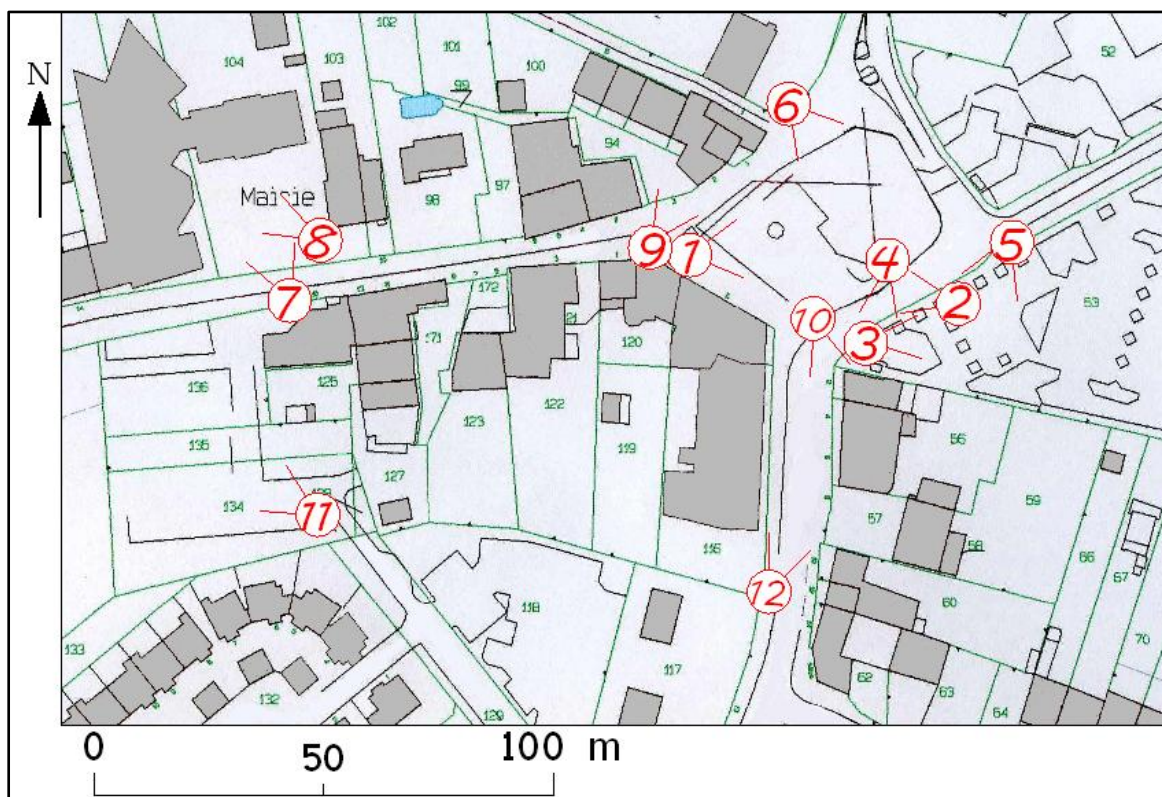


FIGURE 10 : CARTE DES PRISES DE VUES PHOTOGRAPHIQUES DE LA PLACE GABRIEL PERI

Source : cadastre ; réalisation personnelle



### 8.1.2. La place du Triforium

Cette place est à l'image du centre ville de la commune récente de l'Isle d'Abeau : le Triforium. Située proche du centre géographique de la commune, elle est facilement accessible par voie routière. La place du Triforium est le centre d'une trame carrée dessinée par les voies automobiles à chaque point cardinal. De ce fait, l'emploi de l'automobile est important autour de la place et entraîne des nuisances.

C'est une place très minérale, de forme plus ou moins rectangulaire. La végétation présente ne se situe que le long des voies routières (alignement d'arbres), ou derrière les immeubles de logements. La place est située à l'Est du lycée et de la Réserve 2000 prochainement aménagée, et dessert à l'Est le Parc St-Hubert, autre lieu de vie important pour la commune. En prolongeant l'avenue principale (Avenue du Décumanus), qui passe par la place du Triforium, vers l'Est, on a une vue dégagée sur le Massif Alpin et sur le Mont-Blanc.



PHOTOGRAPHIE 13 : VUE VERS L'OUEST PAR LA RUE DU DECUMANUS PASSANT PAR LA PLACE DU TRIFORIUM

*Réalisation personnelle*



PHOTOGRAPHIE 14 : VUE VERS L'EST PAR LA RUE DU DECUMANUS PASSANT PAR LA PLACE DU TRIFORIUM

*Réalisation personnelle*

La place du Triforium dessert de nombreux commerces et services de proximité : la bibliothèque municipale, deux auto-école, une presse, une laverie, un fleuriste, un coiffeur, un service d'assurance, un restaurant de kebab, deux bars, deux boulangeries, une pharmacie, un cabinet de médecin.

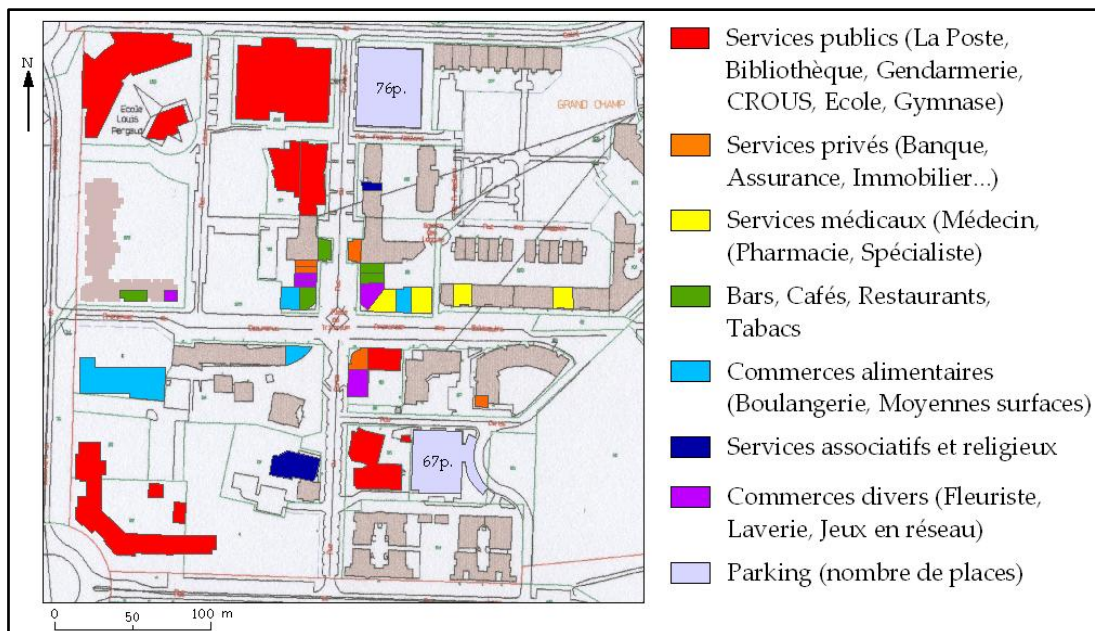


FIGURE 11 : CARTE DES COMMERCE ET DES SERVICES DE LA PLACE DU TRIFORIUM EN 2007

Source : cadastre et observation personnelle ; réalisation personnelle

Cette place est entourée de nombreux logements collectifs, d'une hauteur relativement conséquente entre R+3 et R+6 et desservis directement grâce à cette place. Le centre-ville récent, avec ce modèle de logements, a une densité relativement importante. La majorité des logements situés autour de la place du Triforium sont des logements collectifs en location, et majoritairement des logements sociaux.



PHOTOGRAPHIE 15 : FACADE D'UN IMMEUBLE COLLECTIF SE SITUANT AU SUD DE LA PLACE DU TRIFORIUM

Réalisation personnelle



PHOTOGRAPHIE 16 : IMMEUBLE COLLECTIF DONNANT DIRECTEMENT SUR LA PLACE DU TRIFORIUM

Réalisation personnelle



La place est caractérisée par des tons rosés ou rouges, se retrouvant également sur les façades des logements du centre-ville récent, et spécifique des couleurs de la Ville Nouvelle. Malheureusement, ces couleurs sont assez perturbantes et certaines façades vieillissent mal.



PHOTOGRAPHIE 17 : FAÇADES D'IMMEUBLES DE COULEUR ROUGE ENTOURANT LA PLACE DU TRIFORIUM

*Réalisation personnelle*



PHOTOGRAPHIE 18 : L'ARRIÈRE DE LA PLACE DONNE ÉGALEMENT DANS LES MEMES TONS ROUGES

*Réalisation personnelle*

Plusieurs parkings de grande capacité de stationnement sont situés à proximité, pour les résidents mais avant tout pour les clients des commerces ou les employés. La place du Triforium propose de nombreuses autres places de stationnement, car la place en elle-même est majoritairement réservée à l'automobile plutôt qu'aux piétons. De plus, toutes les routes situées autour de la place du Triforium sont conçues pour recevoir des places de stationnement en créneau ou en bataille, augmentant ainsi largement les capacités de stationnement. Les nombreux logements autour de cette place ont tous leurs propres parkings en souterrain. Les habitants de la commune souhaitant se rendre sur cette place utilisent généralement l'automobile, car les facilités de stationnement sont importantes et variées.



PHOTOGRAPHIE 19 : STATIONNEMENT DES VOITURES DIRECTEMENT DEVANT LA PLACE DU TRIFORIUM

*Réalisation personnelle*



PHOTOGRAPHIE 20 : PARKING DE LA POSTE SITUÉ AU SUD DE LA PLACE DU TRIFORIUM ET DE GRANDE CAPACITÉ

*Réalisation personnelle*



**PHOTOGRAPHIE 21 : STATIONNEMENTS LE LONG DE LA ROUTE DU DECUMANUS A L'EST DE LA PLACE**

*Réalisation personnelle*



**PHOTOGRAPHIE 22 : STATIONNEMENTS LE LONG DE LA RUE, AU SUD DE LA PLACE DU TRIFORIUM**

*Réalisation personnelle*

Cette place reste avant tout une place de proximité, desservie par de petits commerces variés et destinés aux habitants du quartier. Elle laisse malheureusement une place trop importante à l'automobile, ne laissant donc pas aux piétons le loisir de profiter de cet endroit. En effet, ceux-ci ne font souvent que de traverser cette place pour rejoindre les différents commerces, mais ne s'arrêtent pas car la place du Triforium n'est pas adaptée aux piétons et est relativement bruyante à cause du passage régulier d'automobiles.



**PHOTOGRAPHIE 23: MEME PAR BEAU TEMPS, LES TERRASSES DE CAFE ONT DU MAL A SE REMPLIR**

*Réalisation personnelle*



**PHOTOGRAPHIE 24 : DIFFICULTES POUR LES PIETONS DE TRAVERSER CETTE PLACE RESERVEE A L'AUTOMOBILE**

*Réalisation personnelle*



Aujourd'hui, un programme de réhabilitation du centre ville récent de la commune de l'Isle d'Abeau est en cours, afin de rendre une nouvelle jeunesse à ce quartier qui a mal vieilli. Tout d'abord, la place du Triforium a été entièrement refaite, supprimant la fontaine existante et gênant la circulation en rond-point pour automobiles. Des améliorations ont été effectuées pour rendre à cette place les facilités de stationnement et de circulation que l'on connaît maintenant. Mais cette place reste encore et toujours inadaptée pour les piétons.



PHOTOGRAPHIE 25 : UNIQUE PARTIE DE LA PLACE QUI EST ENTIEREMENT DEDIEE AUX PIETONS

*Réalisation personnelle*



PHOTOGRAPHIE 26 : SENS GIRATOIRE POUR AUTOMOBILES ET QUI REMPLACE L'ANCIENNE FONTAINE

*Réalisation personnelle*

Ensuite, plusieurs façades d'immeubles sont en cours de rénovation, modifiant en priorité les tons rosés/rouges qui ont très mal vieillis en couleurs plus « traditionnelles » vers des tons ocres/jaunes/blanc cassé que l'on retrouve sur des façades plus anciennes existant avant la construction éclair de la Ville Nouvelle.



PHOTOGRAPHIE 27 : FAÇADE D'IMMEUBLE EN COURS DE RENOVATION

*Réalisation personnelle*



PHOTOGRAPHIE 28 : RESULTAT APRES RENOVATION ; ON PASSE DU ROUGE AU JAUNE

*Réalisation personnelle*

Enfin, la partie Ouest du centre-ville récent, qui restait vierge de toute construction, subit un nouveau dynamisme depuis ces derniers mois. Il y a eu l'extension de la Gendarmerie, suivie de la construction d'une moyenne surface d'architecture très moderne avec stationnement au premier étage permettant de poursuivre la densité élevée que l'on retrouve dans ce quartier.



PHOTOGRAPHIE 29 : FACADE DE L'ENTREE DE LA MOYENNE SURFACE SUR LA RUE DU DECUMANUS

*Réalisation personnelle*



PHOTOGRAPHIE 30 : ON PEUT OBSERVER LE PARKING POUR LES CLIENTS AU PREMIER ETAGE

*Réalisation personnelle*

De plus, un nouvel immeuble de standing entièrement sécurisé a été implanté. C'est une résidence privée de logements collectifs en location non sociaux. Côté rue, il respecte les réglementations du quartier : à savoir des commerces en rez-de-chaussée et un épannelage à R+3. L'arrière de la résidence, d'épannelage R+5, donne sur un parking privé et même sur une piscine. Cela permet un renouvellement important du quartier et permet de lui donner un nouvel essor. Ces nouvelles constructions sur le quartier du Triforium démontrent du souhait de la commune de vouloir redynamiser ce quartier en difficulté et de sa prochaine étape d'aménagement sur la ZAC de la Réserve 2000, séparée par une seule route du Triforium.



PHOTOGRAPHIE 31 : NOUVELLE RESIDENCE CONSTRUITE FACE AU LIDL ET AMELIORANT L'IMAGE DU QUARTIER

*Réalisation personnelle*



PHOTOGRAPHIE 32 : ARRIERE DE LA RESIDENCE RECEMMENT CONSTRUITE ; SECURISEE ET AVEC PISCINE

*Réalisation personnelle*



✓ Carte des prises de vues :

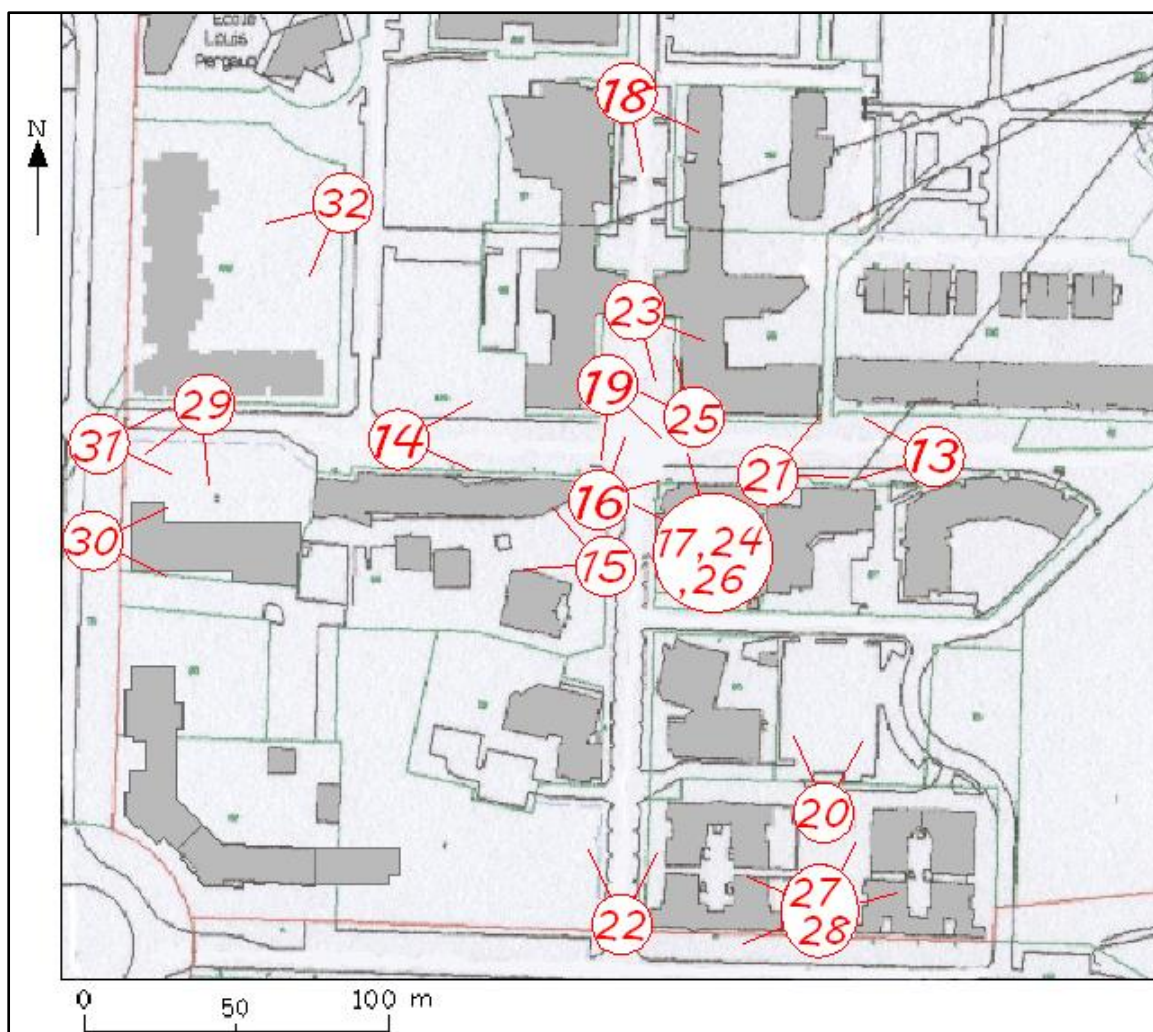


FIGURE 12 : CARTE DES PRISES DE VUES PHOTOGRAPHIQUES DE LA PLACE DU TRIFORIUM

Source : cadastre ; réalisation personnelle

## 8.2. Les autres lieux de vie

### 8.2.1. Le centre commercial

Le centre commercial des Sayes, bien qu'il n'y ait aucune place réalisée, a su amener les habitants de la Ville Nouvelle à se rencontrer. Situé à l'écart de la commune, proche des infrastructures de communications, il est pourtant l'un des principaux centres de la ville. Le centre commercial, en supplément de l'hypermarché, propose une galerie marchande ainsi que de nombreuses enseignes (vêtements, bricolage, jardinage, alimentaires...) situées dans leurs propres locaux. Son aire de chalandise est relativement importante et amène des habitants de communes situées jusqu'à une quarantaine de kilomètres, qui préfèrent trouver à l'Isle d'Abeau ce dont ils ont besoin, plutôt que de se rendre dans la périphérie lyonnaise. C'est un lieu où les personnes se rendent régulièrement et plusieurs fois dans la semaine. Le centre commercial n'est pourtant dédié presque qu'exclusivement à l'automobile, mais la population préfère ce lieu de rencontre où ils peuvent s'occuper et s'identifier, à une place plus calme et esthétique où ils ne s'y rencontrent que trop peu. Ceci est l'un des échecs des Villes Nouvelles : ne pas réussir à créer de véritable centre-ville et de lieu de rencontre.



PHOTOGRAPHIE 33 : PARKING DU CENTRE COMMERCIAL  
UN SOIR DE SEMAINE

*Réalisation personnelle*



PHOTOGRAPHIE 34 : GALERIE MARCHANDE A L'INTERIEUR  
DU CENTRE COMMERCIAL

*Réalisation personnelle*

La carte des prises de vues photographiques se trouve à la page n° 40.

### 8.2.2. Le parc St-Hubert

Le Parc St-Hubert est directement accessible par la place du Triforium ou par le centre commercial, après avoir traversé la route départementale pour ce dernier. Il présente une superficie de 27 hectares, et reste l'unique espace de détente de cette taille dans la commune. Ce parc est entièrement engazonné mais l'on peut regretter, surtout à la belle saison, le manque d'arbres permettant de se protéger du soleil.

Lors de belles journées ensoleillées, le parc St-Hubert se transforme en lieu de rencontre, en cour de jeux pour les plus petits, en espace de détente ou en terrain de sport et de promenade. Avec ses différentes fonctions, le Parc St-Hubert est très apprécié par la population communale, qui se déplace aisément en famille pour profiter de cette étendue d'espaces verts en milieu de ville. Il faut savoir qu'il n'y a pas de places de stationnement prévues spécialement pour ce lieu à proximité de ce Parc, preuve que la population s'y rend à pied afin de profiter de cet espace vert de proximité. Le Parc St-Hubert reste un endroit propre et très bien entretenu par les services communaux, malgré sa taille importante, ce qui est tout à fait agréable.



**PHOTOGRAPHIE 35 : VUE DE LA PARTIE NORD DU PARC, ENTIEREMENT ENGAGONNEE MAIS SANS ARBRES**

*Réalisation personnelle*

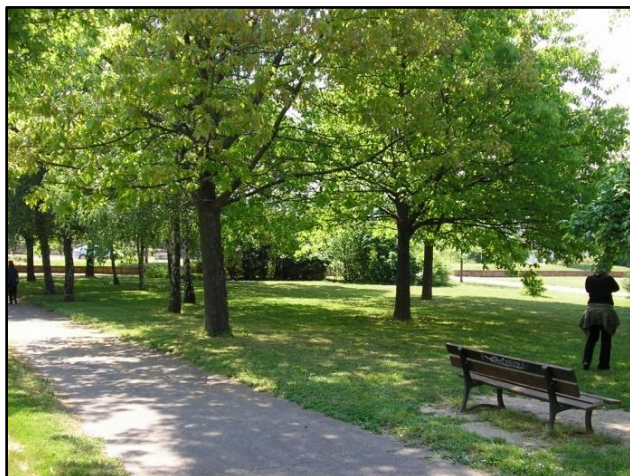


**PHOTOGRAPHIE 36 : VUE DE CETTE MEME PARTIE NORD DU PARC, MAIS DANS UNE DIRECTION OPPOSEE**

*Réalisation personnelle*



Malgré cela, il présente quelques variétés d'arbres de taille importante et de belle forme, mais surtout de son côté Sud. Cela est très apprécié par de belles journées, mais reste malheureusement trop rare dans ce Parc.



**PHOTOGRAPHIE 37 : PARTIE SUD DU PARC OU L'ON PEUT PROFITER DE QUELQUES ZONES OMBRAGEES**

*Réalisation personnelle*



**PHOTOGRAPHIE 38 : ARBRE DE TRES GRANDE TAILLE A PROXIMITE DES JEUX POUR ENFANTS**

*Réalisation personnelle*

Le Parc St-Hubert présente plusieurs jeux pour enfants ainsi qu'un petit terrain de sport, très convoités et utilisés par ces derniers car c'est l'un des endroits de la ville qui offre autant de diversité dans ces jeux pour les enfants.



**PHOTOGRAPHIE 39 : DEUX DES TROIS JEUX POUR ENFANTS RECEMMENT INSTALLES DANS LE PARC**

*Réalisation personnelle*



**PHOTOGRAPHIE 40 : JEUX RECENTS ET BIEN ENTRETENUS PROPOSES POUR LES ENFANTS**

*Réalisation personnelle*

Le Parc St-Hubert sert à la commune pour organiser la fête annuelle de L'Isle d'Abeau, ou lors du passage des forains en Juin et en Juillet. Il sert également lors de manifestations ou de regroupements de la population importante, comme l'organisation d'Intervilles en Juillet 2005. C'est l'unique endroit de la commune permettant un regroupement de population aussi important, et c'est d'ailleurs pour cela qu'il présente une zone engazonnée et sans aucun arbre aussi conséquente.



PHOTOGRAPHIE 41 : LE PARC ST-HUBERT LORS DE LA FÊTE ANNUELLE DE LA COMMUNE

EPIDA



PHOTOGRAPHIE 42 : LE PARC PERMET DE REGROUPEUR UNE PARTIE TRÈS IMPORTANTE DE LA POPULATION

EPIDA

### ✓ Carte des prises de vues :

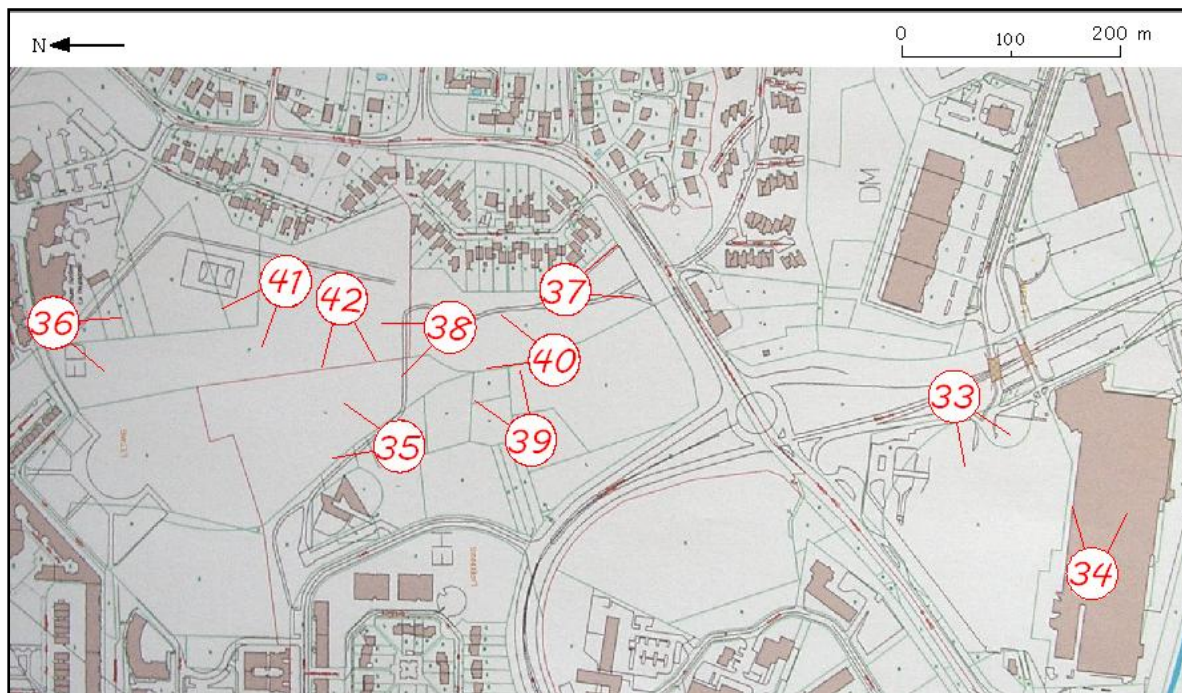


FIGURE 13 : CARTE DES PRISES DE VUES PHOTOGRAPHIQUES DU PARC ST-HUBERT ET DU CENTRE COMMERCIAL

Source : cadastre ; réalisation personnelle



## Synthèse

Le diagnostic communal et de la Ville Nouvelle de l'Isle d'Abeau a permis de faire ressortir les besoins ou les dysfonctionnements de la commune, afin de répondre par la suite à la création d'un morceau de ville et d'une place en son centre.

✓ Tout d'abord, la commune de l'Isle d'Abeau est une ville dynamique, qui s'est construite en moins de trente ans et qui reste encore en développement. Elle subie aujourd'hui l'influence de grands pôles situés à proximité comme la ville de Bourgoin Jallieu, mieux dotée en équipements, voire même la ville de Lyon, située seulement à trente kilomètres.

✓ Du fait de sa récente histoire, la population communale ne s'identifie pas à sa ville ou à ses lieux de vie et cela entraine un flux de population important. La structure du parc de logements proposé accentue cet effet de brassage important de population, car celle-ci n'est pas adaptée aux besoins : la commune, à l'image de la Ville Nouvelle, propose un taux très important de logements sociaux. De plus, beaucoup de logements sont en location, et l'on peut regretter le manque de logements en accession à la propriété, permettant à une population de rester plus facilement sur place. Enfin, la commune de l'Isle d'Abeau propose un plus grand nombre de logements individuels sous forme de pavillons en lotissement que de logements collectifs, avec une répartition hétérogène dans la commune.

✓ La commune de l'Isle d'Abeau bénéficie de très nombreux équipements, bien répartis dans la commune, adaptés à la population communale et particulièrement pour les jeunes personnes, surreprésentées dans la commune et dans la Ville Nouvelle de l'Isle d'Abeau. De ce fait, il n'y a pas, pour l'instant, de demandes en équipements communaux.

✓ En revanche, la commune ne présente pas de réel centre-ville mais plusieurs : on trouve l'ancien village existant avant la construction de la Ville Nouvelle, qui représente le centre-ville ancien et le centre-ville récent, créé en même temps que la Ville Nouvelle. Ces deux centres comportent tous deux une place publique, mais elles n'ont pas de fonctions bien définies.

✓ Bien que l'automobile soit très utilisée du fait de la distance et de la répartition des équipements et des services publics dans la commune et particulièrement entre les deux centres-villes, il n'y a pas de réel problème de stationnement ou de circulation dans la commune.



## 2<sup>EME</sup> PARTIE : LA ZAC DE LA RESERVE 2000



## 1. Présentation

Au cœur de la commune de l'Isle d'Abeau, la ZAC de la Réserve 2000 est située au milieu de quartiers d'habitat et de services (groupes scolaires, lycée, commerces). Côté Est, il vient en prolongement du Triforium, quartier d'habitat et de services liés à l'enseignement supérieur. Cette ZAC de 13 hectares, proche du centre géographique de la commune de l'Isle d'Abeau, possède 3 hectares qui sont actuellement réservés à l'extension de l'IUT déjà présent et à la construction de la Médiathèque en cours de réalisation. Les terrains restants à imaginer représentent un espace de 10 hectares.

La Réserve 2000 est classée en zone d'extension (Ub), zone qui correspond pour l'essentiel au centre urbain de l'Isle d'Abeau. La commune a décidé de conserver ce terrain de 13 hectares dès sa création en 1968 afin de conserver un site de développement situé en centre-ville et pouvant accueillir des fonctions supérieures et répondant à des demandes précises d'ici les années 2000. Cette démarche correspond bien à une vision sur le long terme du développement de la commune ainsi qu'à une conservation d'une réserve foncière importante et très bien située, ainsi protégée de l'inflation des prix pour ce type de localisation de terrain. Aujourd'hui, la commune estime qu'il est temps d'élaborer un projet d'ampleur importante et dont le résultat sera en rapport avec la situation centrale de ce site. Elle a donc débuté la construction de la Médiathèque ainsi que la délimitation des espaces publics.

La Réserve 2000 est un site tout à fait particulier car il se retrouve à l'intersection de plusieurs trames de composition urbaine. En effet, à l'Est se situe le Triforium de trame urbaine carrée suivant l'axe Est-Ouest et Nord-Sud. En revanche, à l'Ouest de la Réserve 2000, on retrouve une seconde trame carrée mais qui a subi une légère rotation, afin de rejoindre le quartier de Fontbonnière par un tracé rectiligne. Enfin, une autre trame se rajoute à ces deux axes « routiers », il s'agit d'un axe paysager tourné vers le point culminant de la commune de l'Isle d'Abeau : l'Eglise. Plusieurs axes paysagers se situent dans la commune, afin d'ouvrir le point de vue vers l'Eglise, on peut citer pour exemple la rue interne vitrée du Lycée qui s'ouvre directement sur ce monument ou plusieurs rues et arches situées dans la commune qui sont centrées sur ce même monument religieux. Sur le site de la Réserve 2000, il faudra également prendre cet axe en compte car le site bénéficie pour l'instant d'un point de vue dégagé vers cet espace religieux. Le site de la Réserve 2000 devra donc tenir compte de ses trois grands axes de composition urbaine afin de prolonger la continuité avec les quartiers alentours et afin de répondre à la convergence de ses trois trames sur ce site unique.



PHOTOGRAPHIE 43 : RUE PIÉTONNE Tournée VERS L'EGLISE DE L'ISLE D'ABEAU

Réalisation personnelle



PHOTOGRAPHIE 44 : ARCHE SITUÉE À L'ENTRÉE DU PARC ST-HUBERT ET CENTRÉE VERS L'EGLISE

Réalisation personnelle



PHOTOGRAPHIE 45 : VUE DÉGAGÉE VERS L'EGLISE ET LE MASSIF ALPIN DEPUIS LE HAUT DE LA RÉSERVE 2000

Réalisation personnelle

### ✓ Schéma des trames de composition urbaine :

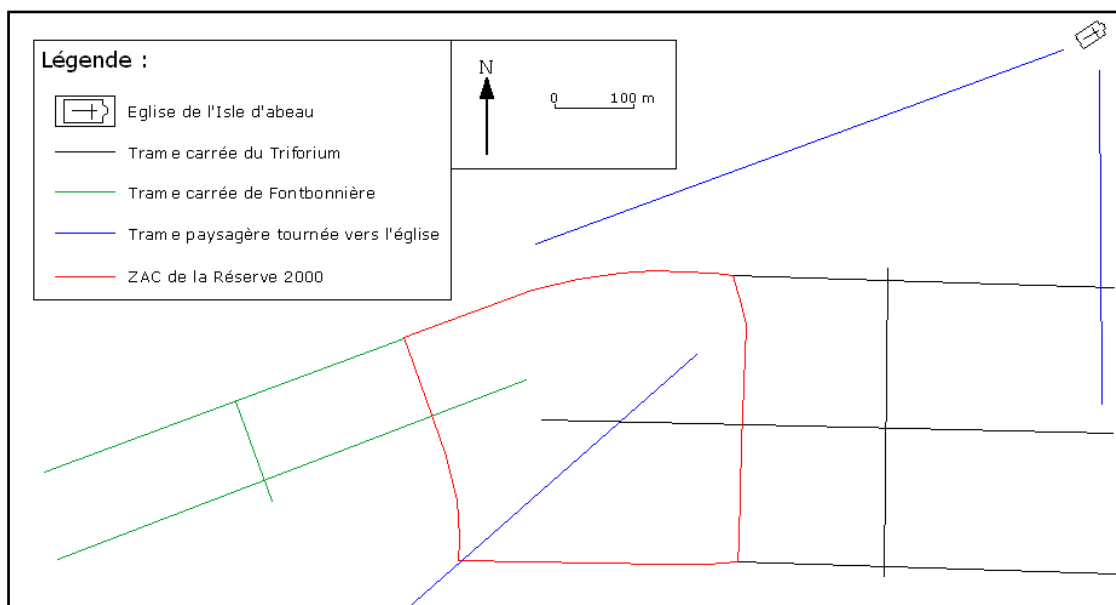


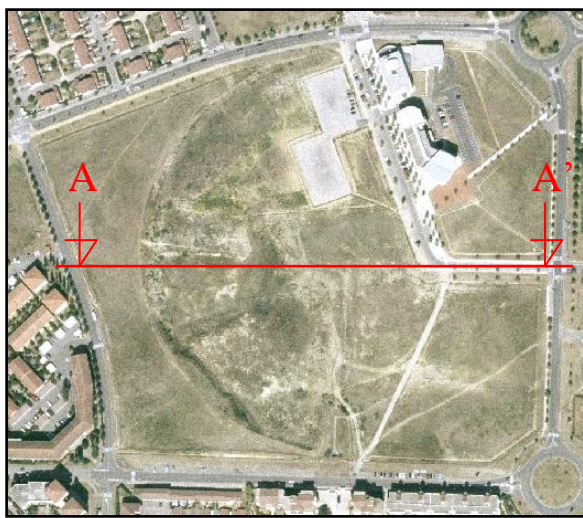
FIGURE 14 : CARTE DES DIFFÉRENTES TRAMES ROUTIÈRES ET PAYSAGÈRES DE LA COMMUNE DE L'ISLE D'ABEAU

Source : cadastre ; réalisation personnelle



## 2. Topographie

Le site de la Réserve 2000 présente une topographie particulière, mais qui n'est cependant pas naturelle. On peut en effet observer un décaissement d'environ 7 mètres au maximum entre l'Ouest et l'Est du site d'étude. Ce décaissement présente une forme tout à fait originale, il est en arc de cercle parfait. Cependant, cette forme ne peut être identifiée que par vue aérienne.



PHOTOGRAPHIE 46 : VUE AERIENNE DE LA TOTALITE DU SITE DE LA RESERVE 2000

Source : photo aérienne de septembre 2003, EPIDA



PHOTOGRAPHIE 47 : VUE OBLIQUE DE LA RESERVE 2000 ET DU TALUS EN ARC DE CERCLE PARFAIT

Source : EPIDA

Cette forme en arc de cercle parfait fut réalisée dans les années 80 car l'implantation initiale du centre commercial de l'Isle d'Abeau devait s'effectuer sur ce site. Cette forme permettait d'implanter le centre commercial en contrebas, avec le parking suivant cet arc de cercle. Ayant été refusé en commission départementale, le projet a finalement été abandonné pour être repris plus tardivement mais sur un autre site plus « stratégique ». Le décaissement du terrain ayant été commencé avant ce refus, il faut maintenant prendre en compte cette topographie particulière, et même profiter de cette forme originale.

La partie « haute » du site se situe à l'Ouest tandis que la partie « basse » se situe à l'Est, mais subie cependant une très légère déclivité.

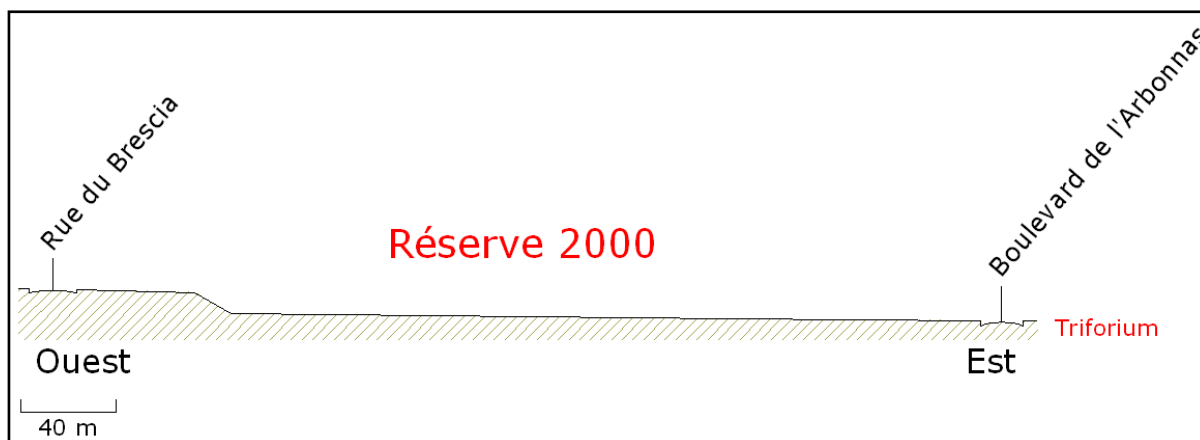


FIGURE 15 : COUPE AA' DE LA RESERVE 2000 MONTRANT LA TOPOGRAPHIE DU SITE

Source : vue aérienne et relevé topographique ; réalisation personnelle

Il est à noter que la partie haute située sur « le plateau » a une vue dégagée sur deux points de vue remarquables : l'un étant l'Eglise de l'Isle d'Abeau et l'autre étant le Massif Alpin ainsi que le Mont-Blanc. Ces deux points de vue sont situés à l'Est de ce plateau.



PHOTOGRAPHIE 48 : VUE DEPUIS LE SUD-OUEST DE LA PARTIE HAUTE DE LA RESERVE 2000

Réalisation personnelle



PHOTOGRAPHIE 49 : VUE VERS L'EST DEPUIS LA PARTIE SUD DE LA RESERVE 2000

Réalisation personnelle

### 3. Etat des lieux

Le site de la Réserve 2000 pouvait être qualifié jusqu'à présent de terrain vague ou de friche, accueillant en de rares occasions les gens du voyage ou une compagnie de cirque s'installant sur la commune de l'Isle d'Abeau. La partie basse sert essentiellement pour des passages piétonniers afin de rejoindre le quartier du Triforium, ou bien pour les élèves souhaitant se rendre au Lycée. Seule une unique route bordée d'arbres et fournissant quelques places de stationnement se situe sur la ZAC de la Réserve 2000 : elle permet d'accéder à l'IUT, également l'unique bâtiment présent pour le moment sur ce terrain. Ce dernier, dépendant de l'Académie de Grenoble propose pour l'instant deux options à savoir GEII et SRC. Le bâtiment de l'IUT a été conçu en 1995, et présente une architecture moderne, avec une avancée remarquable. Seul un parking pour les professeurs situé derrière l'IUT est aménagé.



PHOTOGRAPHIE 50 : VUE DE L'ENTREE PRINCIPALE DE L'IUT ET DE SON AVANCEE

*Réalisation personnelle*



PHOTOGRAPHIE 51 : VUE DEPUIS LE CENTRE DE LA RESERVE 2000 DU BATIMENT DE L'IUT

*Réalisation personnelle*

Hormis ces constructions, le site reste vierge de tout aménagement. Mais depuis le début de l'année 2007, les travaux ont débutés sur ce site, afin de construire la Médiathèque et de commencer à tracer les voiries principales qui délimiteront des îlots aménagés par la suite.



PHOTOGRAPHIE 52 : VUE DEPUIS LA PARTIE BASSE DE LA RESERVE 2000 DE LA TOPOGRAPHIE DE CE SITE

*Réalisation personnelle*





PHOTOGRAPHIE 53 : VUE DEPUIS LE CENTRE DE LA RESERVE 2000 DU TALUS SEPARANT LA PARTIE HAUTE ET BASSE

*Réalisation personnelle*



PHOTOGRAPHIE 54 : VUE DE LA PARTIE BASSE DE LA RESERVE 2000 ET DES CONSTRUCTIONS RECENTES DU TRIFORIUM FAISANT FACE AU SITE

*Réalisation personnelle*



PHOTOGRAPHIE 55 : VUE DE LA GLOBALITE DE LA PARTIE BASSE DE LA RESERVE 2000 AVEC L'IUT AU CENTRE

*Réalisation personnelle*

## 4. Bâti alentour

Les tons des logements présents autour de la ZAC de la Réserve 2000 sont majoritairement rosés, rouges et ocres, avec, plus récemment, un retour vers le blanc cassé ou le jaune, plus classiques. Les logements ont été construits, pour la plupart, dans les années 80.

Au Nord du site de la Réserve 2000 se trouvent notamment le Lycée Philibert Delorme et une école maternelle et primaire privée récemment construite. L'ensemble des terrains construits le sont sous la forme de pavillons individuels de petite taille avec jardin formant différents lotissements. Seules quelques constructions ont échappés à cette règle : le long de la route principale, on trouve des logements plus récents, en petits collectifs assez bien conçus et agréables à regarder.



PHOTOGRAPHIE 56 : LOTISSEMENT DANS DES TONS  
ROSES SITUÉ AU NORD DE LA RÉSERVE 2000

*Réalisation personnelle*



PHOTOGRAPHIE 57 : LOTISSEMENT AVEC MAISONS  
INDIVIDUELLES ET TERRAIN À L'AVANT

*Réalisation personnelle*



PHOTOGRAPHIE 58 : IMMEUBLE COLLECTIF SITUÉ LE LONG  
DE LA ROUTE LE SÉPARANT DE LA RÉSERVE 2000

*Réalisation personnelle*



PHOTOGRAPHIE 59 : JEU DE FORMES POUR CET IMMEUBLE  
RÉCENT

*Réalisation personnelle*



A l'Ouest de la Réserve 2000, sur le plateau (partie haute de la Réserve 2000 se prolongeant vers l'Ouest), on retrouve pour l'essentiel de petites maisons individuelles mitoyennes, dont certaines sont agencées sur l'alignement de la route, tandis que d'autres proposent un petit terrain sur le devant et sont donc en retrait de la voirie. Comme pour la partie Nord se situant autour de la Réserve 2000, quelques immeubles collectifs ont été implantés, le plus souvent en alignement des routes les plus passantes et bruyantes. En règle générale les maisons individuelles sont en retrait des routes passantes pour les préserver du bruit et des regards, tandis que les logements en collectif sont situés sur l'alignement des voiries. Par rapport au site d'étude, ce sont les immeubles collectifs qui donnent vue de l'autre côté de la voirie. Une partie des terrains se situant à l'Ouest de la Réserve 2000 ne sont pour le moment non construits, mais un projet de construction de logements de petits collectifs sera privilégié. Une partie des logements situés sur ce plateau ont la chance de pouvoir profiter d'une vue dégagée sur l'Eglise et sur le Massif Alpin, situés tous les deux vers l'Est.



**PHOTOGRAPHIE 60 : MAISONS INDIVIDUELLES MITOYENNES ALIGNEES LE LONG DE LA ROUTE**

*Réalisation personnelle*



**PHOTOGRAPHIE 61 : ENTREE D'UN LOTISSEMENT**

*Réalisation personnelle*



**PHOTOGRAPHIE 62 : IMMEUBLE COLLECTIF DE COULEUR ROUGE ALIGNE LE LONG DE LA ROUTE**

*Réalisation personnelle*



**PHOTOGRAPHIE 63 : VUE DEPUIS LA COUR INTERNE DE CE MEME IMMEUBLE**

*Réalisation personnelle*

Au Sud de la Réserve 2000, on retrouve la même disposition des logements : petits collectifs donnant sur la voirie principale et maisons individuelles sous forme de lotissement en retrait derrière les immeubles collectifs. On peut cependant observer une certaine hétérogénéité dans les dates de construction des différents logements : les logements plus récents, de couleur plus classique, sont introduits entre des logements plus « anciens », dont certains commencent à mal vieillir.



**PHOTOGRAPHIE 64 : ACCES VERS UN LOTISSEMENT TRES HOMOGENE**

*Réalisation personnelle*



**PHOTOGRAPHIE 65 : JEU DE COULEURS POUR CES MAISONS MITOYENNES AVEC PETIT JARDIN**

*Réalisation personnelle*



**PHOTOGRAPHIE 66 : IMMEUBLE TRES IMPOSANT SE SITUANT A L'INTERSECTION DE PLUSIEURS RUES**

*Réalisation personnelle*



**PHOTOGRAPHIE 67 : VUE D'UN LOTISSEMENT TRES HOMOGENE ET SANS AUCUNE VEGETATION**

*Réalisation personnelle*





**PHOTOGRAPHIE 68 : IMMEUBLES RECENTS SITUES FACE A LA ROUTE ET A LA RESERVE 2000**

*Réalisation personnelle*



**PHOTOGRAPHIE 69 : PETITE BARRE HORIZONTALE D'IMMEUBLES DONNANT SUR LA RESERVE 2000**

*Réalisation personnelle*

Enfin, à l'Est du site d'étude, se situe le quartier du Triforium. Celui-ci est essentiellement constitué de logements collectifs, lui apportant une densité élevée caractéristique d'un centre-ville. Sur la rue donnant face à la Réserve 2000, de nouvelles constructions se sont implantées : celle de l'extension de la Gendarmerie, celle de l'implantation d'une moyenne surface d'architecture moderne ainsi que celle d'un logement collectif de standing. Les couleurs et les matériaux utilisés sont relativement variés et l'on ne retrouve plus des tons rosés ou rouges caractéristiques des constructions de la Ville Nouvelle à ses débuts.



**PHOTOGRAPHIE 70 : VUE DE LA RECENTE ET ORIGINALE MOYENNE SURFACE DEPUIS LA RESERVE 2000**

*Réalisation personnelle*



**PHOTOGRAPHIE 71 : NOUVEL IMMEUBLE COLLECTIF DE STANDING CONSTRUIT FACE A LA RESERVE 2000**

*Réalisation personnelle*

## 5. Circulation

Le site de la Réserve 2000 est parfaitement délimité par quatre voiries qui forment un carré à l'intérieur duquel se situe cette ZAC.

A l'Est, le Boulevard de l'Arbonnas délimite l'îlot d'étude du quartier du Triforium, c'est l'une des routes principales de la commune qui rejoint directement le centre commercial ainsi que la départementale puis la nationale. C'est une route relativement passante, où la vitesse des véhicules motorisés est souvent plus élevée que la vitesse autorisée. C'est donc une route qui peut être relativement dangereuse, bien qu'elle soit coupée par deux ronds-points sur une distance de 360 mètres. Cette route, sépare le site de la Réserve 2000 du quartier du Triforium (centre neuf) et cela engendre une réelle coupure entre deux quartiers bien distincts. Cependant, la commune souhaite inverser la fonction de ce boulevard pour en faire un passage entre ces deux quartiers et pourquoi pas, à terme, n'en faire plus qu'un.

Au Nord, la ZAC est séparée du Lycée et d'un quartier d'habitation par le Boulevard de Fontbonnière qui est le prolongement du Boulevard de l'Arbonnas. La circulation est de ce fait assez dense car cette rue est la principale pour traverser la commune d'Est en Ouest. Pour éviter une circulation trop rapide, plusieurs ralentisseurs de type coussins berlinois ont été installés aux abords du Lycée et de l'IUT. Mais cette route reste encore relativement dangereuse car les bus scolaires à l'arrêt sont susceptibles de gêner la visibilité des automobilistes ou des piétons désirant traverser cette route.

A l'Ouest de la Réserve 2000, se situe la rue du Brescia, qui dessert principalement les logements situés de part et d'autres de cette route, ou qui est susceptible de desservir le groupe scolaire situé sur une rue perpendiculaire. Cette route est donc assez calme et n'est que relativement peu empruntée.

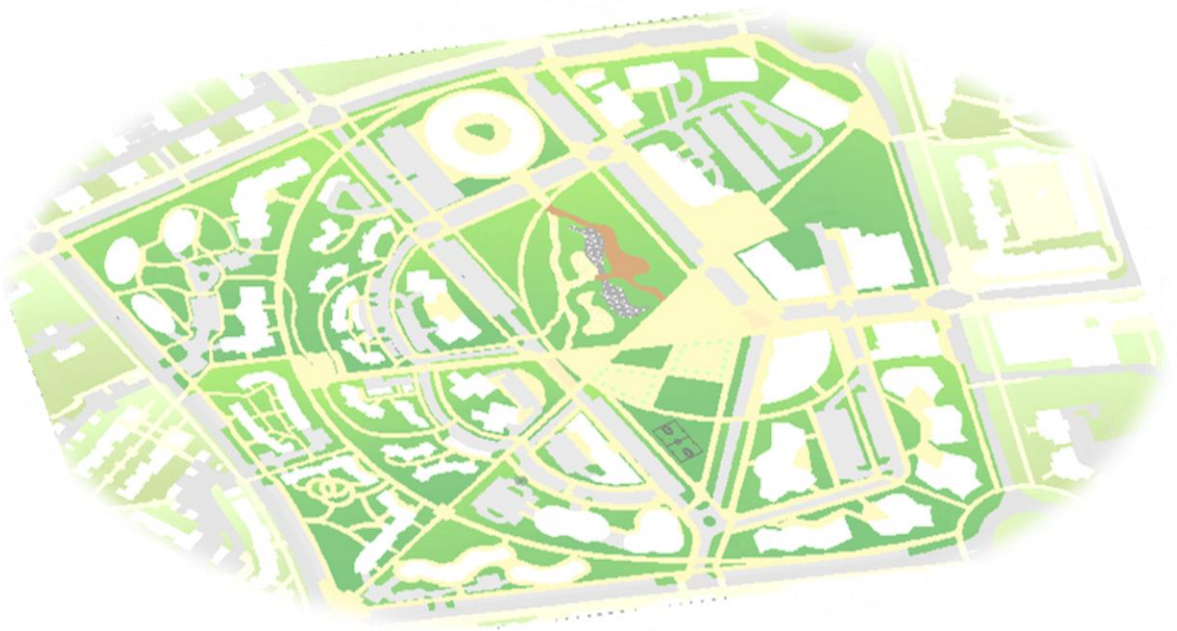
Enfin, la partie Sud de la Réserve 2000 est séparée d'un quartier d'habitation par la route du Lans, qui se poursuit jusqu'au quartier du Triforium. C'est une rue large pouvant accueillir une circulation assez importante. Cependant, la circulation sur cette voirie reste modérée, car elle ne dessert principalement que des quartiers d'habitations et qu'elle est parallèle au Boulevard de Fontbonnière, route plus empruntée par les automobilistes.

## Synthèse

La Réserve 2000, ZAC de 13 hectares, bénéficie d'atouts majeurs mais également de contraintes à surmonter :

- ✓ Elle est située en cœur de ville et elle est de ce fait très bien desservie par les voies routières et les transports en commun.
- ✓ Elle est l'unique zone de cette taille située en centre-ville à avoir été conservée par la collectivité dans une vision sur le long terme. Elle représente donc une réserve foncière conséquente pour la commune.
- ✓ Elle se situe à l'intersection de plusieurs trames de compositions urbaines, dont il faudra tenir compte pour l'emplacement des voies publiques sur cette ZAC.
- ✓ Ce site bénéficie de la proximité directe du quartier du Triforium à l'Est, centre récent de la commune de l'Isle d'Abeau, et pouvant lui offrir une dynamique remarquable. Pour encourager la liaison entre ce site et le Triforium, il est à privilégier des densités importantes que l'on retrouve dans les centres-villes ainsi que des fonctions centrales et cohérentes.
- ✓ La ZAC doit également devenir un quartier sans réelle coupure avec les quartiers résidentiels alentours ; ceci en se rapprochant des critères de constructions existant dans ces quartiers, même si certains doivent être renouvelés comme la couleur des immeubles ou leur mode d'acquisition.
- ✓ Cette ZAC bénéficie d'une topographie spécifique où un arc de cercle sépare la partie haute à l'Ouest de la partie basse (à l'Est) par un dénivelé de 7 mètres à son maximum.
- ✓ Cette différence de niveau sur un même site permet de conserver une vue panoramique vers l'Est, offrant plusieurs points de vue remarquables comme l'Eglise de la commune ou le Massif Alpin.
- ✓ La route de l'Arbonnas, qui sépare la ZAC du Triforium, est une voie passante qui est susceptible de provoquer une coupure entre ces deux lieux.

## 3<sup>EME</sup> PARTIE : PROJET D'ENSEMBLE ET COMPOSITION URBAINE





La Réserve 2000, située en cœur de ville, présente aujourd'hui l'opportunité de pouvoir enfin être aménagée en un lieu qui donnera un nouveau centre à ce quartier, voire à la commune. D'après les deux diagnostics réalisés auparavant, ce lieu doit comporter des fonctions centrales, identifiables par la population et adaptées à cette population communale spécifique.

Les terrains restants à imaginer représentent un espace de 10 hectares. L'enjeu est de réaliser un véritable morceau de ville en continuité des quartiers existants, bien qu'une vingtaine d'année sépare la Réserve 2000 de ces derniers. Sur le site de la Réserve 2000, les équipements universitaires, les services et les commerces seront renforcés dans la partie basse à l'Est, les activités tertiaires vont se développer au Sud et les quartiers d'habitat complétés à l'Ouest. Une place paysagée centrale jouera le rôle d'articulation entre ces secteurs. Enfin, le site proposera un renforcement de la centralité du quartier du Triforium et permettra, à terme, de réaliser une jonction avec ce quartier.

## 1. Le tracé des voies publiques

Cette ZAC de 10 hectares est élaborée et articulée autour d'une place paysagée centrale de deux hectares et comporte trois secteurs distincts séparés entre eux par des voies publiques clairement identifiables.

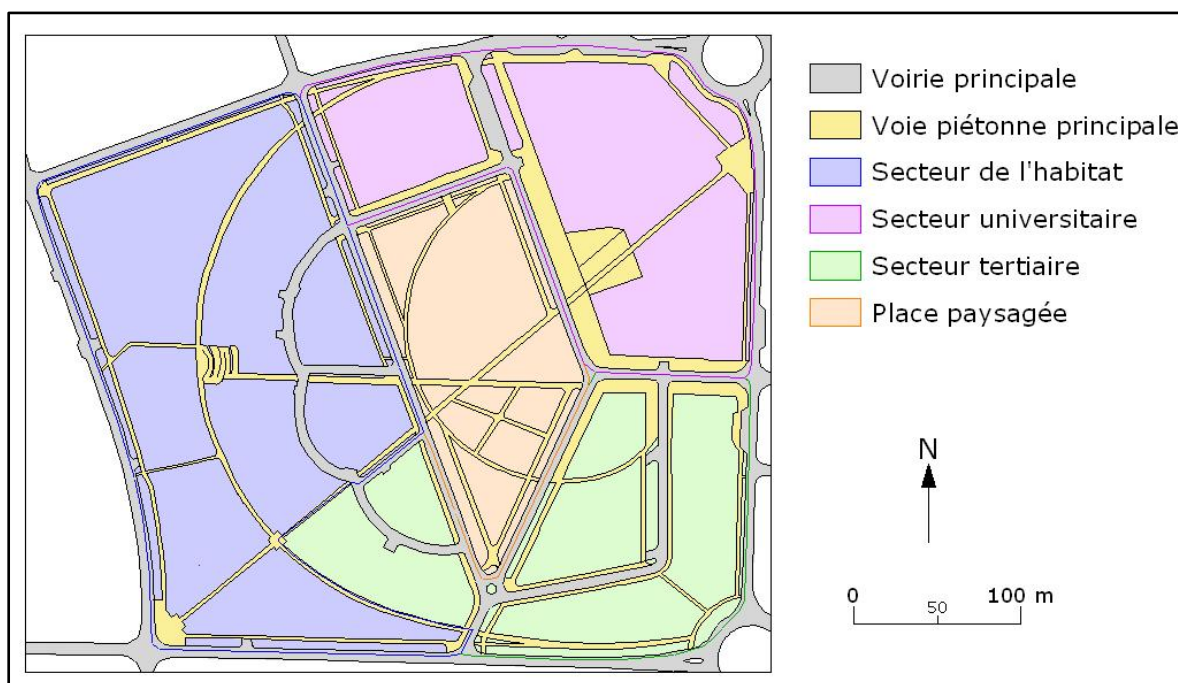


FIGURE 16 : PLAN MASSE DES VOIRIES PRINCIPALES ET DES DIFFÉRENTS SECTEURS D'ACTIVITÉS AMÉNAGÉS SUR LA ZAC DE LA RÉSERVE 2000

Source : cadastre ; réalisation personnelle

Le tracé des voies publiques s'est effectué d'une part autour des voies déjà existantes, et d'autre part en prolongement des grands axes et trames de la commune. Deux des voiries les plus passantes, parallèles entre elles, bordent en partie deux des côtés de la place paysagée. Celles-ci ont été réalisées par le prolongement de voies déjà existantes situées de l'autre côté de la ZAC.

Un axe Est-Ouest, traversant l'ensemble de la Réserve 2000, est privilégié afin de poursuivre l'axe principal déjà existant du quartier du Triforium. Cet axe est essentiellement réservé à un usage piétonnier, c'est l'un des deux axes principaux de la place paysagée et il se prolonge au-delà du talus par un escalier jusqu'au secteur d'habitations.

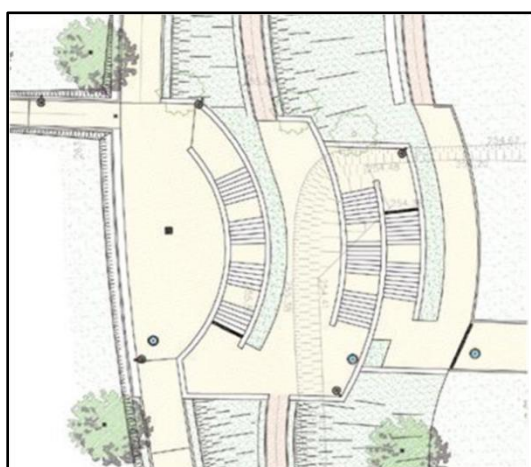


FIGURE 17 : PLAN MASSE DE L'ESCALIER PERMETTANT LA TRAVERSEE DU TALUS PAR LES PIETONS

Source : EPIDA

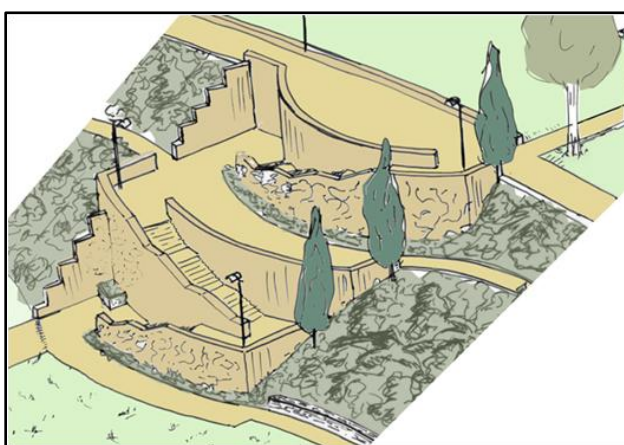


FIGURE 18 : VUE EN PERSPECTIVE DE L'ESCALIER PERMETTANT LE PASSAGE DE LA PARTIE BASSE A LA PARTIE HAUTE

Source : EPIDA

Cet escalier permet également le passage des personnes handicapées par des voies piétonnes situées de part et d'autre de celui-ci (Cf. Figure 18) qui présentent une légère pente ( $< 4\%$ ) du fait de leur parallélisme au talus et permettent donc la traversée de celui-ci par ces personnes.

Sur cet axe majeur, une partie piétonne de largeur importante est créée à l'Est de la place paysagée car elle permet d'accéder soit à des commerces situés en rez-de-chaussée, soit à un service public comme la Médiathèque. Ainsi, cette partie piétonne permet de poursuivre celle existante sur le quartier du Triforium et renforce la continuité de ce quartier vers la ZAC.

Un second axe entièrement piétonnier a été dessiné, partant du coin Sud Ouest de la Réserve 2000, passant par la place paysagée et se terminant dans la limite du terrain du secteur universitaire. Cet axe est le prolongement d'un axe paysagé tourné vers l'Eglise (Cf. Figure 14), qui est visible depuis la partie haute de la Réserve 2000 (Cf. Photographie n°45). Celui-ci est le second axe structurant la place paysagée, il est donc primordial.

Sur cet axe piétonnier, afin de traverser le talus séparant la partie haute et la partie basse, des travaux de nivellement ont été effectués afin de conserver une pente douce et homogène du secteur d'habitations en partie haute, jusqu'à celui situé en partie basse. Ceci reste faisable car à cet endroit, la différence initiale de niveau n'est que de 4 mètres, au lieu de 7 mètres là où est situé l'escalier.

Enfin, le talus en arc de cercle est souligné par un axe totalement piétonnier dans sa partie haute. Ce cheminement piétonnier permet de rejoindre les trois secteurs de la Réserve 2000 entre eux par des axes secondaires débouchant sur celui-là (Cf. Figure 16).

## 2. Le secteur d'habitat

A l'Ouest de la Réserve 2000, se trouve le secteur réservé à l'habitat dont une partie se situe sur la partie haute, tandis que l'autre partie de logements se situe en contrebas du talus. Ce secteur d'habitat permet d'établir une continuité avec les logements déjà présents autour de ce site.

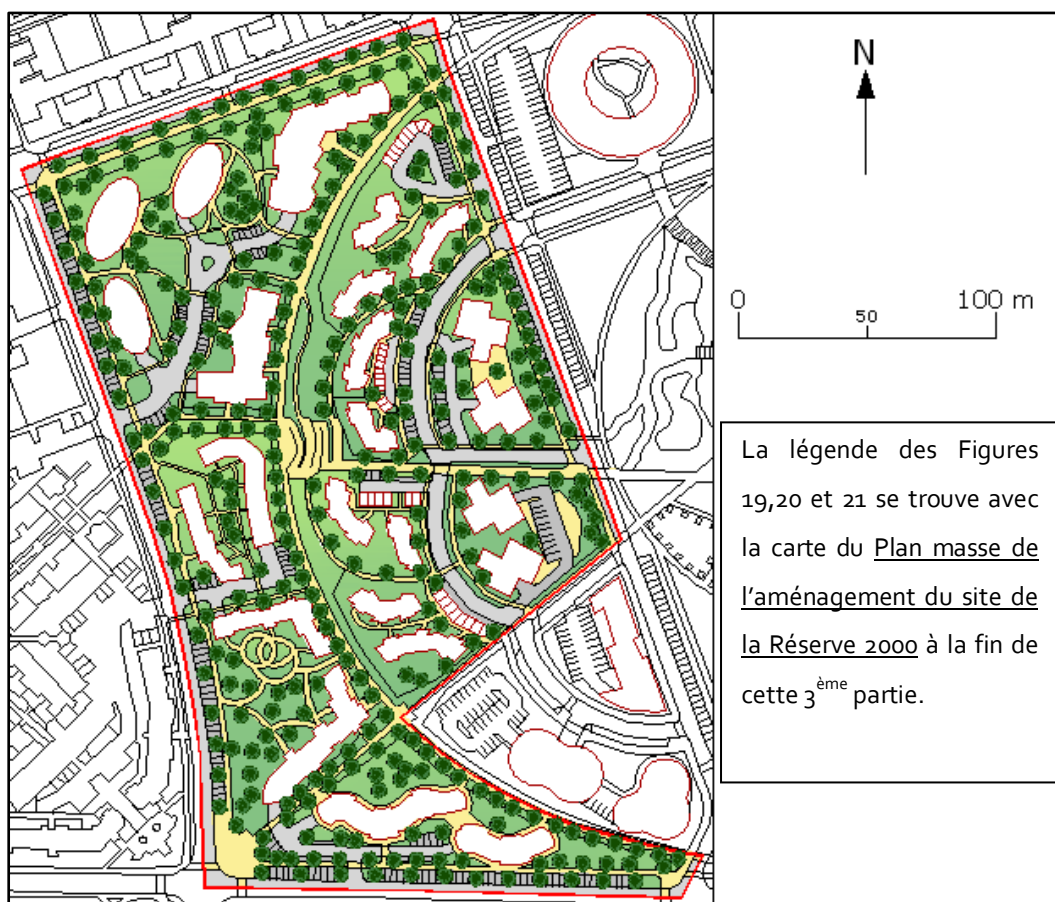


FIGURE 19 : PLAN MASSE DU SECTEUR DE L'HABITAT REALISE SUR LA RESERVE 2000

Source : cadastre ; réalisation personnelle

Le choix de la disposition des immeubles de logements s'est fait selon une architecture d'objets, c'est-à-dire que les immeubles ne sont pas soumis à la réalisation de l'espace public et qu'ils bénéficient de ce fait d'une certaine autonomie par rapport à cet espace public. On retrouve donc des immeubles non alignés sur la voirie, contrairement à ce qui peut être fait sur la commune. Les tons de ces immeubles restent plus classiques par rapport à ce qui a pu être réalisé auparavant sur la commune, se situant vers des tons allant du blanc cassé à l'ocre.

## 2.1. La partie haute de la Réserve 2000

L'implantation des logements sur la partie haute de la Réserve 2000 découle du diagnostic fait auparavant sur ce site, à savoir que ce lieu présente une vue privilégiée et dégagée sur l'Eglise et sur le Massif Alpin. De ce fait, le choix de la disposition des logements s'est effectué, non pas sur l'alignement de la voirie, mais le long de la voie piétonnière qui borde l'arc de cercle existant en partie haute. Ainsi, les immeubles de logements bénéficient d'une vue entièrement dégagée, sans aucune construction susceptible de cacher ces points de vue remarquables.

Le secteur d'habitat en partie haute est composé d'immeubles collectifs, non sociaux, afin de poursuivre la politique de la commune allant en ce sens depuis 1994. Ces logements peuvent être proposés soit en location, soit en accession à la propriété. Enfin, ces logements sont d'épannelage compris entre R+3 et R+4 : les immeubles donnant sans vis-à-vis vers l'Est sont d'épannelage R+3 tandis que les immeubles dont la vue n'est pas dégagée vers l'Est (à cause des immeubles situés devant) sont d'épannelage R+4. Cet épannelage permet ainsi de conserver une densité relativement importante, comme ce qui existe déjà dans les quartiers autour de cette ZAC.

Pour tout le secteur d'habitat en partie haute, le choix d'espaces verts importants pour les riverains a été privilégié, car la majorité des places de stationnement ont été réalisées en souterrain. Pour compléter les parkings souterrains de chaque ilot, de nombreuses places de stationnement ont été ajoutées, principalement le long des rues délimitant les parties Ouest et Sud de la ZAC. En moyenne, la distribution des places de stationnement des riverains s'effectue comme suit : on compte deux places de stationnement par logement, avec la première située en sous sol, et la seconde située en surface.

Le choix d'accès à ces bâtiments d'habitations s'effectue par 3 voiries, limitées en longueur afin d'éviter le maximum de nuisances. Ces voiries débouchent sur des rues calmes, et qui ont pour unique fonction de desservir des quartiers résidentiels.



## 2.2. La partie basse de la Réserve 2000

La seconde partie réservée à l'habitat, située en contrebas du talus en arc de cercle, se compose d'immeubles de plus petite capacité en logements que sur la partie haute. Ici, ce choix a été dicté par la topographie particulière de ce secteur : en effet, le terrain présente une déclivité d'environ 7 mètres à son maximum entre la partie haute et la partie basse. Cela a donc contraint à disposer les immeubles à distance du talus pour qu'ils puissent bénéficier d'une luminosité non perturbée par ce talus, ainsi que d'une vue non « bouchée ». Ces immeubles sont construits sur un même niveau et présentent un épannelage R+2. Ceux-ci peuvent être destinés à l'accession à la propriété ou à une location non sociale. Afin de rappeler cette forme si spécifique sur la Réserve 2000, la plupart des immeubles ont la forme d'un arc de cercle et bénéficient également de grandes terrasses leur offrant une vue partiellement dégagée vers la place paysagée. De même, la voirie permettant l'accès à ce quartier d'habitations reprend la forme particulière de l'arc de cercle.

Dans cette partie basse, deux îlots se distinguent de par leur forme dans les constructions présentes. Ces îlots sont situés en face de la place paysagée et bénéficient de ce fait d'un cadre très agréable. Les mêmes caractéristiques ont été reprises pour ces immeubles en ce qui concerne l'épannelage et le mode d'acquisition. En revanche, leur forme en cubes imbriqués diffère de l'ensemble des autres immeubles de ce secteur : ces cubes permettent ainsi la création de terrasses sans vis-à-vis entre les résidents et leur offrant une vue directe sur la place paysagée. Ces immeubles sont placés en retrait de la voie longeant la place paysagée, qui aura vocation à être passante, afin de minimiser les impacts visuels et auditifs.

Les places de stationnement prévues pour toutes les résidences situées sur la partie basse se présentent sous forme de garages individuels ou de stationnements couverts en surface et de places privatives en surface. Ce choix a été imposé par la dureté du sol de l'ensemble de la partie basse de la Réserve 2000 qui entraînerait un surcoût lié à l'utilisation d'engins spéciaux afin de creuser ce sol pour la construction de parkings en souterrain.

### 3. Le secteur universitaire

La partie Nord de la ZAC est dédiée au secteur universitaire ainsi qu'aux services publics.



FIGURE 20 : PLAN MASSE DU SECTEUR UNIVERSITAIRE REALISE SUR LA RESERVE 2000

Source : cadastre ; réalisation personnelle

L'IUT déjà présent (bâtiments encadrés de noir sur la Figure 20) doit voir augmenter sa capacité par la création de nouveaux départements d'enseignement (en accord avec l'Académie de Grenoble), amenant donc la construction de nouveaux bâtiments. L'îlot situé à l'Ouest de l'IUT est également consacré à l'enseignement supérieur, afin de développer le pôle universitaire de la commune, incluant aussi le lycée situé en face de l'IUT. Cet îlot pourra comprendre aussi bien une école d'enseignement supérieur de l'Académie de Grenoble, qu'un établissement privé également d'enseignement supérieur.

Ce pôle universitaire bénéficie d'un accès direct à la place paysagée, qui a été implantée délibérément proche du secteur universitaire, afin de leur offrir un espace de détente et de rencontre.

Au Sud de l'îlot, est implantée la Médiathèque de la commune, permettant d'intégrer et de prolonger le quartier du Triforium vers la place paysagée située à l'Ouest de celle-ci. En effet, l'idée est de renforcer la rue commerçante partiellement piétonne du quartier du Triforium jusqu'à la place paysagée ; point de rencontre et d'arrêt de cette rue piétonne. La Médiathèque, comme les commerces implantés de l'autre côté de la rue (Cf. page n°63) vont permettre cette transition entre ces deux quartiers.

#### 4. Le secteur tertiaire

Enfin le troisième secteur au Sud de la Réserve 2000, est composé d'un parc tertiaire.



FIGURE 21 : PLAN MASSE DU SECTEUR TERTIAIRE ET COMMERCIAL CREE SUR LA ZAC DE LA RESERVE 2000

Source : cadastre ; réalisation personnelle

L'idée de développer des fonctions tertiaires peut être envisagée, car la commune ne bénéficie que d'un site regroupant ces fonctions, et l'on peut penser qu'elle souhaite les développer.

L'emplacement de ce parc tertiaire a été déterminé par la proximité directe du centre-ville récent de la commune qui le dote de rues passantes et d'accès aisés depuis les grands axes de la commune, à savoir la Nationale 6 et l'Autoroute A43.

L'emplacement des bâtiments s'est avant tout basé sur la fonctionnalité de ceux-ci plutôt que vers l'esthétisme. L'épannelage de ces immeubles pourra varier mais restera compris entre R+2 et R+3 pour des questions d'homogénéité avec le quartier. Les bâtiments, par rapport au secteur d'habitat, ont été implantés de manière plus évidente, en suivant l'alignement des rues, ceci afin de faciliter l'accès aux bâtiments et la reconnaissance des enseignes.

Les deux bâtiments situés en partie Nord de ce secteur s'ouvrent sur la rue présentant une partie piétonne importante qui se prolonge vers le Triforium à l'Est pour continuer jusqu'à la place paysagée vers l'Ouest. Ces deux immeubles accueillent en leurs rez-de-chaussée des commerces, afin de conserver une continuité avec le quartier du Triforium présentant de nombreux commerces. On peut penser que ces commerces accueilleront des enseignes moins axées sur le commerce de proximité, déjà présentes sur le quartier du Triforium, telles qu'une agence immobilière, une banque, un restaurant, une agence de voyages ou des commerces vestimentaires. La proximité directe avec le lycée et les écoles d'enseignement supérieur permet d'amener des besoins spécifiques au niveau des enseignes commerçantes proposées : restauration rapide, enseignes de culture et de loisirs... Cependant, le projet d'aménagement de cette ZAC est réalisé pour ne pas diluer encore plus les zones commerçantes car celles-ci sont déjà présentes sur la place Gabriel Péri et sur celle du Triforium, sans compter la galerie marchande conséquente sur le centre commercial de l'Isle d'Abeau. En conséquence, il n'est pas prévu pour la suite de développer d'autres commerces sur la Réserve 2000, en dehors de ceux prévus dans les deux bâtiments.

L'ensemble des bâtiments de ce secteur tertiaire possède des parkings pour leurs employés, soit en stationnement en surface, soit en stationnement couvert sous l'immeuble. Il faut prévoir pour ces petites entreprises environ une place par employé. Bien sûr, ce secteur est très bien placé, tant au niveau de la commune, qu'au niveau de ce quartier. Il bénéficie donc d'accès faciles par voie routière et de la proximité avec les arrêts des transports en commun. Pour la même raison que pour les logements situés en partie basse, les parkings souterrains ne sont pas autorisés.












Comme la ZAC bénéficie de la présence de deux secteurs complémentaires, à savoir un pôle universitaire et un secteur tertiaire, il pourrait être intéressant d'implanter des entreprises qualifiées par rapport aux sections enseignées sur le pôle universitaire, afin de trouver une main d'œuvre qualifiée et proche pour les entreprises et des emplois pour les élèves.



# Plan masse de l'aménagement du site de la Réserve 2000



## Légende :

	Voirie		Pelouse		Bâti
	Passage surélevé		Traverses de bois		Arbre
	Chemin piétonnier		Galets		Terrain de sport
	Pavés		Graviers		

0  
50  
100 m



Réalisé par Claire COUTAL - Mai 2007



# 4<sup>EME</sup> PARTIE : PROJET DE REALISATION D'UNE PLACE PAYSAGEE SUR LA ZAC DE LA RESERVE 2000



L'aménagement de cette place paysagée a pour rôle d'articuler et de mélanger les trois grands secteurs (habitat, universitaire et tertiaire) créés sur la ZAC. De plus, elle permet de renforcer le rôle central de la place du Triforium située à quelques centaines de mètres et ainsi de définir un nouveau quartier Triforium-Réserve 2000 qui pourrait, à terme, devenir le pôle central de la commune de l'Isle d'Abeau, et ceci sans ambiguïtés. Elle est également le point de convergence de toutes les trames routières et paysagères, ce qui renforce son rôle de lieu central. L'ensemble de cette place paysagée trapézoïdale est réservée aux piétons.

## 1. Les enjeux de la place paysagée



FIGURE 22 : PLAN MASSE DE LA TOTALITE DE LA PLACE PAYSAGEE SITUEE AU CENTRE DE LA ZAC DE LA RESERVE 2000

Source : cadastre ; réalisation personnelle

La légende de la Figure 22 se trouve avec la carte du Projet d'aménagement d'une place paysagée, à la fin de cette 4<sup>ème</sup> partie.

Cette place paysagée a pour principal objectif de devenir une place de proximité, mais avec une ou plusieurs fonctions reconnues par les habitants de la commune. En effet, les deux autres places situées dans la commune, bien que ce soit deux places de proximité, n'ont pas de réelle fonction, outre une fonction commerciale relativement peu développée. De ce fait, la place réalisée sur la ZAC de la Réserve 2000 ne doit pas reproduire les mêmes erreurs. Son rôle principal est donc d'être un lieu de loisir et d'agrément, avec trois zones distinctes à visiter selon ses envies. La place n'a pas de fonction commerciale, car seulement deux bâtiments devraient accueillir des commerces dans la ZAC et que ceux-ci sont situés légèrement en retrait de cette place. D'ailleurs, le souhait de ce projet est de ne pas en faire un lieu avec une fonction commerciale, déjà présente sur les deux autres places de la commune.

La place reste avant tout une place de proximité ; que ce soit pour les habitants installés sur la ZAC ou venant de plus loin dans la commune ; ou pour les employés des petites entreprises et des commerçants situés à côté de cette place ou sur le Triforium ; ou bien que ce soit pour les étudiants de l'IUT, du Lycée ou bien même, pourquoi pas, pour les nombreux groupes scolaires localisés à proximité de cette place.

Comme nous l'avons dit dans la partie précédente, la place se trouve être à la convergence de plusieurs trames, l'une urbaine et l'autre paysagère. Cela démontre de la volonté de faire de ce lieu un lieu de rencontre et de convergences : convergence des axes de la ville afin de faire converger la population vers ce lieu. Cela a pour but de donner enfin à la commune de l'Isle d'Abeau ce qui lui manque : un lieu où la population peut s'identifier et se rencontrer, un lieu avec une vie et une identité. Ainsi, cela pourra contribuer à renforcer le rôle central du quartier du Triforium, situé dans le prolongement vers l'Est de la place, et lui donner le sens d'un vrai centre-ville.

La place accorde une importance très grande aux besoins de la population susceptible de venir régulièrement. Ainsi, pour les étudiants, mais aussi pour les jeunes habitants, un terrain de sport a été implanté afin de répondre à leurs besoins. Il faut savoir que les terrains de sport sont plutôt situés vers la périphérie de la ville ou dans des gymnases couverts qui ne sont pas accessibles pour tous. De ce fait, cela en fait un réel besoin pour cette population particulière qui pourra alors profiter d'un terrain de sport à proximité de chez elle.

De nombreuses places de stationnement se situent à l'Ouest de la place paysagée, essentiellement pour les personnes souhaitant se rendre sur cette place. Plusieurs places réservées aux handicapés doivent être mises en place, à raison d'au moins une place handicapée pour 50 places pour personnes valides, situées près des passages piétonniers afin de rendre facile d'accès cette place pour ces personnes. La place paysagée ne présente aucune déclivité importante et reste donc accessible en tout lieu aux personnes handicapées.

La place paysagée comporte de nombreux bancs et poubelles, espacés régulièrement et proches de chemins piétonniers pour laisser cet endroit en lieu propre et en faire un lieu de détente. L'éclairage public de la place sera réalisé par des candélabres relativement proches les uns des autres afin d'obtenir un éclairage convenable sur l'ensemble de la place paysagée et pour garantir une certaine sécurité la nuit.



La place créée dans ce projet est divisée en trois parties, très bien connectées entre elles mais avec chacune sa propre ambiance et sa propre fonction :

- ✓ Une partie centrale piétonnière en sol dur, lieu de convergence des deux trames de la ZAC et de la commune, qui présentera donc de nombreux passages et favorisera les rencontres.
- ✓ Au Nord de cette partie centrale, la mise en place d'un jardin zen permettra la création d'un univers particulier. Cet endroit aura pour fonction première le dépaysement et le calme.
- ✓ Enfin, au Sud de cette partie centrale, sera implanté un espace vert de représentation, basé avant tout sur la détente, la découverte et le jeu.

## 2. La partie centrale

La partie centrale de la place est délimitée par les deux chemins piétonniers qui convergent et finissent par se croiser au centre de cette place. Cette partie centrale est très minérale et reste dépourvue de végétation, en dehors d'un alignement d'arbres de grande taille (à long terme), afin de souligner l'un des axes de convergence. L'accès principal de la place s'effectue par cette partie centrale, car celle-ci est située dans le prolongement du quartier du Triforium. Elle a été réalisée de manière à être un passage très large (40 mètre à son maximum), où beaucoup de personnes peuvent se promener, sans se gêner. Sa forme en deux triangles opposés se touchant par leur sommet permet de faire converger de façon naturelle les personnes présentes. C'est donc un lieu de passages qui facilite les rencontres. L'intérieur de cette partie centrale est réalisé en sol dur, fait de pavés de couleur beige, ce qui correspond aux tons de ce nouveau quartier de la Réserve 2000.



PHOTOGRAPHIE 72 : PAVAGE POUVANT ÊTRE PROPOSÉ  
AU CENTRE DE LA PLACE

[www.ambiancebeton.com](http://www.ambiancebeton.com)

Ce lieu est ceint par deux rues qui sont des axes importants de la ZAC. Afin de sécuriser les nombreux piétons traversant les deux voiries pour se rendre ou partir de ce lieu central, plusieurs solutions sont mises en place :

✓ Tout d'abord, un passage protégé large pour chaque chemin piétonnier se prolongeant vers la voirie est mise en place.

✓ Ensuite, il faut indiquer un changement visuel pour les automobilistes s'approchant de ce lieu de cohabitation avec des piétons, afin qu'ils soient plus vigilants et diminuent leur vitesse.

Le choix d'aménagement est donc d'installer à l'intersection à l'Est de la place, comme sur la voirie à l'Ouest de cette place, un plateau surélevé avec un changement dans les matériaux et les couleurs utilisés par rapport à la voirie. La mise en place d'un pavage de couleur rouge mettra donc en évidence l'entrée et la sortie d'une zone de cohabitation avec les piétons souhaitant traverser. On peut par exemple reprendre ce qui a déjà été réalisé dans la commune de Bourgoin Jallieu avec des briques de terre cuite.



PHOTOGRAPHIE 73 : PAVAGE POUVANT ETRE INSTALLE SUR LES PASSAGES SURELEVES PROCHES DE LA PLACE

*Réalisation personnelle*

✓ A l'Est de la place, sur l'intersection surélevée, la mise en place supplémentaire d'une signalisation routière efficace doit être installée. Cette intersection marque la présence d'un carrefour routier entre trois voies importantes. Pour éviter une circulation trop rapide des automobilistes et éviter au maximum les risques d'accidents, l'installation de stop pour les deux voies longeant la place est conseillée. Ainsi, la voie prioritaire est celle venant directement du Triforium, mais celle-ci est coupée par un autre stop présent 90 mètres plus tôt car cette voirie coupe celle du Boulevard de l'Arbonnas. De ce fait, la vitesse des véhicules sur cette route restera faible à proximité de la place et de cette intersection, évitant ainsi les risques d'accidents.

✓ Enfin, des barrières de ville seront placées à la fin de chaque côté de la place, sur les chemins piétonniers mais également sur la zone pavée, afin de signaler aux piétons circulant sur ce lieu, la fin d'une zone entièrement piétonne qui débouche vers une zone de cohabitation avec les automobilistes. De plus, ces barrières de ville peuvent servir à dissuader les motocyclettes, interdites sur cette place entièrement piétonnière, qui souhaiteraient passer par cette partie de la place paysagée afin de couper et de rejoindre l'autre voirie située à l'opposée de cette place. Ces barrières permettent d'harmoniser ce lieu et sécurisent l'espace urbain.



PHOTOGRAPHIE 74 : EXEMPLE DE  
BARRIERES DE VILLE

[www.sigma-signalisation.com](http://www.sigma-signalisation.com)

La très grande largeur de cette partie piétonne peut permettre, si des besoins se font ressentir, d'évoluer et d'accueillir plus tard un marché hebdomadaire ou des expositions, ou bien un rassemblement annuel. Il est ainsi intéressant de conserver un lieu qui pourra évoluer et suivre les besoins d'un quartier ou d'une population, car il est difficile de prévoir ces évolutions.

### 3. Le jardin zen

Au Nord de cette partie centrale, sera créé un jardin zen, qui aura pour fonction de servir de havre de paix, d'un isolat pour la population se rendant dans ce lieu. Les jardins zen sont des jardins artificiels qui donnent aux visiteurs l'impression d'être dans un monde particulier et les préservent de l'extérieur. C'est ce que ce projet souhaite recréer par la découverte et le cheminement dans ce lieu si particulier.

Ce jardin sera préservé du bruit et des passages routiers et piétonniers par la présence d'une végétation basse relativement dense et par son niveau qui sera légèrement plus bas de quelques décimètres (de 0,5 m à 1 m) par rapport au reste de la place et à la voirie. Ceci va donc renforcer le rôle d'isolat de ce lieu. Pour réaliser cette différence de niveau, de la terre sera ramenée du talus (partie que l'on a décaissée pour réaliser le chemin piétonnier en pente légère au Sud de la Réserve 2000) vers les pourtours du jardin zen.

Des barrières, de préférence en bois pour rester dans le climat du jardin japonais, seront disposées tout autour de ce jardin afin de le préserver des dégradations et du vandalisme. Ces grilles permettront d'ouvrir le jardin aux promeneurs tôt le matin et fermeront le soir. Ceci

devrait suffire pour permettre de conserver en bon état ce jardin artificiel et le préserver de certaines dégradations.

Une végétation particulière dans ce jardin s'impose car c'est elle qui permet en partie de recréer l'ambiance réussie d'un jardin zen. Certaines plantes sont donc incontournables.

✓ Ainsi, la plantation de pins est incontournable, ils représentent la longévité dans un jardin japonais. Ceux-ci sont principalement disposés le long des voies piétonnes entourant ce jardin, car ils présentent une hauteur relativement importante et doivent donc être en arrière plan lorsqu'on se situe dans le jardin zen. Plusieurs variétés peuvent être choisies : on citera par exemple *Pinus parviflora* (Pin du Japon), *Pinus contorta* (Pin tortueux) ou *Pinus mugo* (Pin nain des montagnes).

✓ L'érable du Japon doit également être introduit dans ce jardin. Les variétés rouges de petite taille sont à privilégier car ils offrent un feuillage magnifique. Les érables sont des arbres à feuillage caduque, qui laisseront donc un vide en hiver. Il faut donc veiller à en mettre par parcimonie dans ce jardin. Pour les érables, sera privilégiée la variété *Acer palmatum* qui est un arbre de petite taille à feuillage rouge. Pour une plus grande diversité de formes et de couleurs, nous pouvons introduire d'autres variétés d'érables comme *Acer ginnala* ou *Acer japonicum*.



PHOTOGRAPHIE 75 : ERABLE AU FEUILLAGE ROUGE

Livre Jardins Zen

✓ Des cerisiers du Japon de taille moyenne sont plantés dans la partie Ouest de ce jardin et suivent l'alignement de la voie piétonnière en arc de cercle. Ils seront appréciés pour leur floraison spectaculaire au printemps. On peut choisir la variété *Prunus hisakura*, *Prunus Incisa*, *Prunus Mume* ou *Prunus Glanulosa* qui est une variété naine.



PHOTOGRAPHIE 76 : VARIETE PRUNUS HISAKURA

Livre Jardins Zen



✓ Quelques bambous peuvent être mis dans ce jardin. Ils représentent le symbole de l'Asie par excellence et s'adaptent à tous les climats. Ils peuvent être plantés en massif, en haie. Il existe de très nombreuses variétés de bambous. Seront privilégiés dans ce jardin des bambous nains qui résistent très bien au gèle comme la variété *Sasa Veitchii* ou *Sasa palmata nebulosa*.

✓ De nombreux conifères nains seront introduits dans ce jardin zen. Ceux-ci sont généralement taillés en topiaires afin de représenter les bonzaïs japonais. Des variétés comme *Ilex crevata*, des Ifs et des buis seront très agréables à regarder dans ce jardin zen.



PHOTOGRAPHIE 77 : JARDIN ZEN AVEC UNE RIVIERE ARTIFICIELLE BORDEE DE VEGETATION BASSE

*Livre Jardins Zen*



PHOTOGRAPHIE 78 : JARDIN ZEN AVEC UNE RIVIERE ARTIFICIELLE BORDEE DE VEGETATION BASSE

*Livre Jardins Zen*

✓ Plusieurs yuccas seront plantés dans ce jardin zen. Il existe le *Yucca robusta* ou bien le *Yucca filifera*.

✓ Des iris, des rhododendrons et des azalées seront plantés dans ce jardin, afin de lui procurer quelques touches de couleurs variées mais éphémères. On peut introduire les variétés suivantes : *Iris sibirica* (résiste aux gelées), *Iris japonica*, *Hino Christina* (variété grande de mi-saison).



PHOTOGRAPHIE 79 : FLEURS DE RHODODENDRONS

*Livre Jardins Zen*

Toutes les variétés choisies pour composer ce jardin zen résistent au froid et aux gelées, très courant en hiver dans cette région de l'Isère.

L'eau ou la représentation de l'eau, est incontournable dans les jardins zen. De ce fait, une rivière artificielle est recréée, faite de galets, et longe un chemin en traverses de bois qui la traverse ensuite par un pont japonais. Les traverses de bois sont très présentes au Japon et de plus, elles permettent la découverte de ce jardin par les personnes handicapées.

Un second chemin, relié au premier par ce pont japonais, est conçu en pierres de granite pour réaliser des pas japonais. L'utilisation de pas japonais permet de guider le visiteur dans sa découverte du jardin. Il faut s'assurer avant tout de la bonne disposition des pas (la démarche doit être naturelle), il ne faut pas être obligé de sauter de pas en pas. Ainsi les écartements ne dépasseront jamais 50 cm.

De nombreuses lanternes japonaises basses suivront les chemins et seront mêlées dans la végétation de ce jardin, afin d'éclairer celui-ci. Celles-ci renforceront le rôle d'isolat car elles diffèrent de l'éclairage que l'on trouve dans les deux autres parties de cette place paysagée. L'éclairage bas permet de découvrir avec plus d'intimité la végétation et ce paysage offert aux visiteurs.



PHOTOGRAPHIE 80: LANTERNE JAPONAISE

*Livre Jardins Zen*

Le mobilier urbain comme les poubelles ou les bancs seront différents du reste de cette place paysagée, afin de renforcer le rôle d'isolat. Le choix se porte sur du mobilier en bois, pour ne pas rompre l'ambiance du jardin zen.

Bien évidemment, la mise en place de ce type de jardin nécessite un entretien régulier et spécialisé, mais il sera l'unique endroit de la commune à offrir ce type de jardin. La gestion au milieu de l'habitat peut être relativement contraignante mais ce jardin peut montrer une vraie ambition de la part des élus d'obtenir des espaces verts de qualité dans la commune.

Un croquis a été réalisé personnellement afin de donner aux lecteurs l'ambiance imaginée dans ce jardin zen. Croquis du jardin zen page suivante.





#### 4. Les espaces verts de représentation

Au Sud de la place paysagée et de la partie centrale, se situe l'espace vert de représentation. Celui-ci est situé en face du secteur tertiaire comportant quelques commerces en rez-de-chaussée. C'est un lieu plus simple que le jardin zen qui présente un mélange entre une partie minérale en pavés comme sur la partie centrale de la place paysagée et une partie végétale. Cette partie contraste par rapport au jardin zen, très végétal. Ce lieu sert avant tout de lieu de détente par la présence de quelques arbres regroupés.

La présence de grandes potées fleuries carrées de 2 mètres par 2 mètres sur les deux parties minérales permet d'offrir de la végétation dans ce lieu. Ces potées fleuries, séparées entre-elles par une distance d'environ 5 mètres pour le passage sans gêne des promeneurs, sont séparées en deux tons : d'un côté, le choix se portera sur des massifs fleuris aux couleurs roses et rouges tandis que l'autre côté sera dans des tons jaunes, verts, et bleus. Ces potées fleuries comporteront aussi bien des petits conifères nains qui resteront en permanence, que des plantes annuelles ou persistantes.

Ainsi, pour la floraison d'hiver et de printemps, des plantes annuelles comme les primevères ou bi-annuelles comme les pensées, les violettes et les marguerites seront plantées. Se rajouteront des bulbes de tulipes, de narcisses, de jacinthes, de muscaris ou des hellébores. Enfin, quelques bruyères pourront être introduites dans ces potées fleuries.



PHOTOGRAPHIE 81 : EXEMPLE DE PRIMEVERES

*Réalisation personnelle*



PHOTOGRAPHIE 82: EXEMPLE DE JACINTHES

*Réalisation personnelle*



La floraison d'été et d'automne se composera de plantes annuelles comme des surfinias, des pétunias, des géraniums, des bégonias, des coléus ou des lobelias. Bien sûr des plantes persistantes comme la lavande seront plantées dans ces massifs fleuris.



PHOTOGRAPHIE 83 : EXEMPLE DE PETUNIAS

*Réalisation personnelle*



PHOTOGRAPHIE 84 : EXEMPLE DE COLEUS

*Réalisation personnelle*

Chaque potée fleurie comportera une floraison de printemps et une floraison d'automne. Les services d'entretien des espaces verts de la mairie devront donc nettoyer entièrement ces massifs deux fois par an et laisser des périodes de repos pour la terre de ses potées fleuries.



PHOTOGRAPHIE 85 : EXEMPLE DE POTE E FLEURIE

*Réalisation personnelle*



PHOTOGRAPHIE 86 : EXEMPLE DE POTE E FLEURIE

*Réalisation personnelle*



PHOTOGRAPHIE 87 : EXEMPLE DE POTEE FLEURIE

*Réalisation personnelle*



PHOTOGRAPHIE 88 : EXEMPLE DE POTEE FLEURIE

*Réalisation personnelle*

























Plusieurs chemins piétonniers en forme de trame carrée entourent ces deux parties composées de potées fleuries et permettent aux promeneurs de découvrir comme ils le souhaitent les senteurs et les beautés de ces massifs fleuris toute l'année.

Pour finir, un terrain de sport est situé dans cette partie Sud de la place paysagée. Il est situé un peu à l'écart car ce type de terrain est susceptible d'entraîner quelques nuisances sonores. Cependant, il n'y a pas de logements à proximité immédiate de ce terrain de sport. Ce terrain est adapté et répond à des besoins de la population communale très jeune ainsi qu'aux étudiants présents à côté de cette place.



# Projet d'aménagement d'une place paysagée

## Légende :

	Pelouse		Potée fleurie		Toplaire		Terrain de sport
	Voie		Traverses de bois		Pin		Yucca
	Passage surélevé		Galets		Feuillu		Toplaire en nuages
	Chemin piétonnier		Graviers		Conifère nain		Banc
	Pavés		Grille		Erable		Poubelle
							Lampadaire
							Lanterne
							Pas japonais
							Pierres



Réalisé par Claire COUTAL - Mai 2007



## Conclusion

La commune de l'Isle d'Abeau, comme nous l'avons vu dans le diagnostic, présente plusieurs dysfonctionnements et quelques besoins, du fait notamment de sa réalisation en une trentaine d'années. Cela engendre donc une difficulté pour les habitants de s'identifier par rapport à leur ville. De plus, la population communale est très jeune et cela induit des besoins spécifiques à prendre en compte lors de l'aménagement d'une zone.

La commune présente deux places publiques, dont les fonctions sont aujourd'hui assez floues. La population communale ne fréquente que trop rarement ces lieux car elle ne s'identifie pas à ceux-ci.

Le projet d'aménagement se situe sur la ZAC de la Réserve 2000, qui est un morceau de ville vierge de toute construction situé proche du centre-ville récent de la commune et qui bénéficie donc d'un dynamisme fort.

Ce projet individuel a permis de réaliser un exercice de composition urbaine sur l'ensemble de la ZAC. Cet exercice met en avant la création de trois secteurs articulés par une place paysagée centrale. Un secteur d'habitat, un secteur tertiaire et un secteur universitaire verront le jour par ce projet. Cela a pour objectif de permettre de compléter les fonctions centrales du centre-ville récent, tout en restant en continuité des quartiers existants aux alentours. A terme, ce projet devrait permettre de réaliser une jonction entre la ZAC de la Réserve 2000 et le centre-ville récent, grâce notamment à la place paysagée réalisée au centre de cette ZAC. Cette place a pour intérêt de posséder des fonctions bien définies et spécifiques à une certaine population.

## Bibliographie

### Ouvrages :

- CHALINE Claude - Les villes nouvelles dans le monde - Que sais-je ? Presse universitaire de France, Paris, 1985 - 127 p.
- VADELORGE Loïc - Éléments pour une histoire des villes nouvelles – Editions Le Manuscrit, Paris, 2001 – 185 p.
- EPIDA – Des projets urbains pour le Nord-Isère – 2006 – 19 p.

### Revue :

- Pouvoirs Locaux - « Villes nouvelles : le tournant du politique » - numéro 60 - Mars 2004
- Revue Urbanisme - « Dossier Espace(s) Public(s) » - numéro 346 - Janvier-Février 2006
- Revue D'Architectures - « Dossier le renouveau des villes nouvelles : l'expérience Néerlandaise » - numéro 163 - Avril 2007

### Rapports de projets individuels :

- BAIN Jean-Christophe - Chalindrey (52), un bourg centre à la recherche d'une centralité - 68p. - 2006
- EDOUARD Marion - Création d'un réseau de places pour la reconquête du centre bourg de Beuzeville (27) - 52p. - 2006
- LACOTE Delphine - Réaménagement de la place Aymard Fayard à Aix-sur-Vienne (87) - 83p. - 2005

## Table des illustrations

### Figures :

Figure 1 : La région Rhône-Alpes.....	9
Figure 2 : Le département de l'Isère.....	9
Figure 3 : Carte des infrastructures de communication en Isère.....	10
Figure 4 : Localisation de l'Isle d'Abeau, entre Villefontaine à l'Ouest et Bourgoin Jallieu à l'Est.....	11
Figure 5 : Densité de l'habitat sur la commune de l'Isle d'Abeau .....	15
Figure 6 : Réseau routier de la commune de l'Isle d'Abeau .....	19
Figure 7 : Répartition des équipements de la commune de l'Isle d'Abeau.....	22
Figure 8 : Carte des places et des lieux de vie de la commune de l'Isle d'Abeau .....	24
Figure 9 : Carte des commerces et des services de la place Gabriel Péri en 2007.....	26
Figure 10 : Carte des prises de vues photographiques de la place Gabriel Péri.....	29
Figure 11 : Carte des commerces et des services de la place du Triforium.....	31
Figure 12 : Carte des prises de vues photographiques de la place du Triforium.....	36
Figure 13 : Carte des prises de vues photographiques du Parc St-Hubert et du centre commercial.....	40
Figure 14 : Carte des différentes trames routières et paysagères de la commune de l'Isle d'Abeau .....	44
Figure 15 : Coupe AA' de la Réserve 2000 montrant la topographie du site.....	46
Figure 16 : Plan masse des voiries principales et des différents secteurs d'activités aménagés sur la ZAC de la Réserve 2000 .....	56
Figure 17 : Plan masse de l'escalier permettant la traversée du talus par les piétons .....	57
Figure 18 : Vue en perspective de l'escalier permettant le passage de la partie basse à la partie haute .....	57
Figure 19 : Plan masse du secteur de l'habitat réalisé sur la Réserve 2000.....	58
Figure 20 : Plan masse du secteur universitaire réalisé sur la Réserve 2000.....	61
Figure 21 : Plan masse du secteur tertiaire et commercial créé sur la ZAC de la Réserve 2000 .....	62
Figure 22 : Plan masse de la totalité de la place paysagée située au centre de la ZAC de la Réserve 2000 .....	65

### Tableaux :

Tableau 1 : Evolution de la population entre 1962 et 1999 sur la commune de l'Isle d'Abeau .....	12
Tableau 2 : Répartition de la population communale par tranche d'âge.....	12
Tableau 3 : Répartition par types de logements de chaque commune composant la Ville Nouvelle .....	17



## Photographies :

PHOTOGRAPHIE 1 : Partie centrale de la place Gabriel Péri.....	25
PHOTOGRAPHIE 2 : Vue depuis la route de l'ensemble de la place Gabriel Périi.....	25
PHOTOGRAPHIE 3 : Partie Est de la place comprenant un abri et des massifs fleuris .....	26
PHOTOGRAPHIE 4 : Vue depuis la route départementale de la façade en trompe-l'oeil.....	26
PHOTOGRAPHIE 5 : Commerçants situés sur la partie Est de la place Gabriel Péri le samedi matin.....	27
PHOTOGRAPHIE 6 : Marché hebdomadaire du samedi matin sur la partie centrale de la place .....	27
PHOTOGRAPHIE 7 : Vue depuis la rue du bâtiment ancien de l'hôtel de ville de l'isle d'abeau.....	27
PHOTOGRAPHIE 8 : Vue de l'entrée principale et de la nouvelle extension de l'hôtel de ville.....	27
PHOTOGRAPHIE 9 : Maison typique du nord-dauphiné bordant la place Gabriel Péri .....	28
PHOTOGRAPHIE 10 : Maisons en pierres calcaires comportant des commerces au rez-de-chaussée .....	28
PHOTOGRAPHIE 11 : Parking ombragé de l'hôtel de ville .....	29
PHOTOGRAPHIE 12 : Stationnement en créneau des véhicules le long de la route départementale.....	29
PHOTOGRAPHIE 13 : Vue vers l'Ouest par la rue du decumanus passant par la place du Triforium.....	30
PHOTOGRAPHIE 14 : Vue vers l'Est par la rue du decumanus passant par la place du Triforium .....	30
PHOTOGRAPHIE 15 : Façade d'un immeuble collectif se situant au Sud de la place du Triforium .....	31
PHOTOGRAPHIE 16 : Immeuble collectif donnant directement sur la place du Triforium.....	31
PHOTOGRAPHIE 17 : Façades d'immeubles de couleur rouge entourant la place du Triforium .....	32
PHOTOGRAPHIE 18 : L'arrière de la place donne également dans les mêmes tons rouges.....	32
PHOTOGRAPHIE 19 : Stationnement des voitures directement devant la place du Triforium.....	32
PHOTOGRAPHIE 20 : Parking de la poste situe au Sud de la place du Triforium et de grande capacité.....	32
PHOTOGRAPHIE 21 : Stationnements le long de la route du decumanus à l'Est de la place .....	33
PHOTOGRAPHIE 22 : Stationnements le long de la rue, au Sud de la place du Triforium .....	33
PHOTOGRAPHIE 23 : Même par beau temps, les terrasses de café ont du mal à se remplir .....	33
PHOTOGRAPHIE 24 : Difficultés pour les piétons de traverser cette place réservée à l'automobile .....	33
PHOTOGRAPHIE 25 : Unique partie de la place qui est entièrement dédiée aux piétons.....	34
PHOTOGRAPHIE 26 : Sens giratoire pour automobiles et qui remplace l'ancienne fontaine .....	34
PHOTOGRAPHIE 27 : Façade d'immeuble en cours de rénovation.....	34
PHOTOGRAPHIE 28 : Résultat après rénovation ; on passe du rouge au Jaune .....	34
PHOTOGRAPHIE 29 : Façade de l'entrée de la moyenne surface sur la rue du decumanus.....	35
PHOTOGRAPHIE 30 : On peut observer le parking pour les clients au premier étage.....	35
PHOTOGRAPHIE 31 : Nouvelle résidence construite face au lidl et améliorant l'image du quartier.....	35
PHOTOGRAPHIE 32 : Arrière de la résidence récemment construite ; sécurisée et avec piscine.....	35
PHOTOGRAPHIE 33 : Parking du centre commercial un soir de semaine .....	37
PHOTOGRAPHIE 34 : Galerie marchande à l'intérieur du centre commercial .....	37
PHOTOGRAPHIE 35 : Vue de la partie Nord du parc, entièrement engazonnée mais sans arbres .....	38
PHOTOGRAPHIE 36 : Vue de cette même partie Nord du parc, mais dans une direction opposée .....	38

PHOTOGRAPHIE 37 : Partie Sud du parc où l'on peut profiter de quelques zones ombragées .....	39
PHOTOGRAPHIE 38 : Arbre de très grande taille à proximité des jeux pour enfants .....	39
PHOTOGRAPHIE 39 : Deux des trois jeux pour enfants récemment installés dans le parc .....	39
PHOTOGRAPHIE 40 : Jeux récents et bien entretenus proposés pour les enfants .....	39
PHOTOGRAPHIE 41 : Le parc st-hubert lors de la fête annuelle de la commune .....	40
PHOTOGRAPHIE 42 : Le parc permet de regrouper une partie très importante de la population .....	40
PHOTOGRAPHIE 43 : Rue piétonne tournée vers l'église de l'isle d'abeau .....	44
PHOTOGRAPHIE 44 : Arche situé à l'entrée du parc st-hubert et centrée vers l'église .....	44
PHOTOGRAPHIE 45 : Vue dégagée vers l'église et le massif alpin depuis le haut de la réserve 2000 .....	44
PHOTOGRAPHIE 46 : Vue aérienne de la totalité du site de la réserve 2000 .....	45
PHOTOGRAPHIE 47 : Vue oblique de la réserve 2000 et du talus en arc de cercle parfait .....	45
PHOTOGRAPHIE 48 : Vue depuis le Sud-Ouest de la partie haute de la réserve 2000 .....	46
PHOTOGRAPHIE 49 : Vue vers l'Est depuis la partie Sud de la réserve 2000 .....	46
PHOTOGRAPHIE 50 : Vue de l'entrée principale de l'IUT et de son avancée .....	47
PHOTOGRAPHIE 51 : Vue depuis le centre de la réserve 2000 du bâtiment de l'IUT .....	47
PHOTOGRAPHIE 52 : Vue depuis la partie basse de la réserve 2000 de la topographie de ce site .....	47
PHOTOGRAPHIE 53 : Vue depuis le centre de la réserve 2000 du talus séparant la partie haute et basse .....	48
PHOTOGRAPHIE 54 : Vue de la partie basse de la réserve 2000 et des constructions récentes du triforium faisant face au site .....	48
PHOTOGRAPHIE 55 : Vue de la globalité de la partie basse de la réserve 2000 avec l'IUT au centre .....	48
PHOTOGRAPHIE 56 : Lotissement dans des tons roses situé au Nord de la réserve 2000 .....	49
PHOTOGRAPHIE 57 : Lotissement avec maisons individuelles et terrain à l'avant .....	49
PHOTOGRAPHIE 58 : Immeuble collectif situé le long de la route le séparant de la réserve 2000 .....	49
PHOTOGRAPHIE 59 : Jeu de formes pour cet immeuble récent .....	49
PHOTOGRAPHIE 60 : Maisons individuelles mitoyennes alignées le long de la route .....	50
PHOTOGRAPHIE 61 : Entrée d'un lotissement .....	50
PHOTOGRAPHIE 62 : Immeuble collectif de couleur rouge aligné le long de la route .....	50
PHOTOGRAPHIE 63 : Vue depuis la cour interne de ce même immeuble .....	50
PHOTOGRAPHIE 64 : Accès vers un lotissement très homogène .....	51
PHOTOGRAPHIE 65 : Jeu de couleurs pour ces maisons mitoyennes avec petit jardin .....	51
PHOTOGRAPHIE 66 : Immeuble très imposant se situant à l'intersection de plusieurs rues .....	51
PHOTOGRAPHIE 67 : Vue d'un lotissement très homogène et sans aucune végétation .....	51
PHOTOGRAPHIE 68 : Immeubles récents situés face à la route et à la réserve 2000 .....	52
PHOTOGRAPHIE 69 : Petite barre horizontale d'immeubles donnant sur la réserve 2000 .....	52
PHOTOGRAPHIE 70 : Vue de la récente et originale moyenne surface depuis la réserve 2000 .....	52
PHOTOGRAPHIE 71 : Nouvel immeuble collectif de standing construit face à la réserve 2000 .....	52
PHOTOGRAPHIE 72 : Pavage pouvant être proposé au centre de la place .....	67
PHOTOGRAPHIE 73 : Pavage pouvant être installé sur les passages surélevés proches de la place .....	68

PHOTOGRAPHIE 74 : Exemple de barrières de ville .....	69
PHOTOGRAPHIE 75 : Erable au feuillage rouge .....	52
PHOTOGRAPHIE 76 : Variété Prunus hisakura .....	70
PHOTOGRAPHIE 77 : Jardin zen avec une rivière artificielle bordée de végétation basse .....	71
PHOTOGRAPHIE 78 : Jardin zen avec une rivière artificielle bordée de végétation basse .....	71
PHOTOGRAPHIE 79 : Fleurs de rhododendrons .....	71
PHOTOGRAPHIE 80 : Lanterne japonaise .....	72
PHOTOGRAPHIE 81 : Exemple de primevères .....	73
PHOTOGRAPHIE 82 : Exemple de Jacinthes .....	73
PHOTOGRAPHIE 83 : Exemple de Pétunias .....	74
PHOTOGRAPHIE 84 : Exemple de Coléus .....	74
PHOTOGRAPHIE 85 : Exemple de potée fleurie .....	74
PHOTOGRAPHIE 86 : Exemple de potée fleurie .....	74
PHOTOGRAPHIE 87 : Exemple de potée fleurie .....	75
PHOTOGRAPHIE 88 : Exemple de potée fleurie .....	75



# Table des matières

REMERCIEMENTS .....	1
SOMMAIRE .....	2
INTRODUCTION .....	3
1 <sup>ERE</sup> PARTIE : ETAT DES LIEUX DE LA COMMUNE ET DE LA VILLE NOUVELLE DE L'ISLE D'ABEAU .....	4
1. La Ville Nouvelle de l'Isle d'Abeau.....	5
1.1. Objectifs initiaux.....	5
1.1.1. Une situation politique et économique particulière .....	5
1.1.2. Réalisation .....	5
1.2. Regard actuel sur la Ville Nouvelle de l'Isle d'Abeau.....	6
1.2.1. Réponses aux objectifs initiaux .....	6
1.2.2. Réussite et échec de la Ville Nouvelle de l'Isle d'Abeau.....	8
1.2.3. La fin du contrôle de l'Etat .....	8
2. Situation géographique.....	9
2.1. L'Isère .....	9
2.2. L'Isle d'Abeau .....	10
3. Démographie.....	12
4. Economie et CSP.....	13
5. Logement .....	15
5.1. Densité.....	15
5.2. Données statistiques.....	16
6. Circulation .....	18
6.1. Le territoire de la Ville Nouvelle .....	18
6.2. La commune de l'Isle d'Abeau.....	18
7. Les équipements .....	21
7.1 La commune de l'Isle d'Abeau .....	21
7.1.1. Présentation et emplacement des équipements de la commune .....	21
7.1.2. Analyse de la répartition des équipements de la commune .....	22
7.2 Les communes limitrophes.....	23
7.3 Les besoins actuels .....	23
8. Structure urbaine.....	24
8.1. Les places.....	25
8.1.1. La place Gabriel Péri ou place du Bourg .....	25
8.1.2. La place du Triforium .....	30
8.2. Les autres lieux de vie.....	37
8.2.1. Le centre commercial .....	37
8.2.2. Le parc St-Hubert .....	38

<b>2<sup>EME</sup> PARTIE : LA ZAC DE LA RESERVE 2000 .....</b>	<b>42</b>
1. <i>Présentation.....</i>	43
2. <i>Topographie .....</i>	45
3. <i>Etat des lieux.....</i>	47
4. <i>Bâti alentour.....</i>	49
5. <i>Circulation.....</i>	53
<b>3<sup>EME</sup> PARTIE : PROJET D'ENSEMBLE ET COMPOSITION URBAINE.....</b>	<b>55</b>
1. <i>Le tracé des voies publiques.....</i>	56
2. <i>Le secteur d'habitat .....</i>	58
2.1. <i>La partie haute de la Réserve 2000 .....</i>	59
2.2. <i>La partie basse de la Réserve 2000 .....</i>	60
3. <i>Le secteur universitaire.....</i>	61
4. <i>Le secteur tertiaire .....</i>	62
<b>4<sup>EME</sup> PARTIE : PROJET DE REALISATION D'UNE PLACE PAYSAGEE SUR LA ZAC DE LA RESERVE 2000...</b>	<b>64</b>
1. <i>Les enjeux de la place paysagée.....</i>	65
2. <i>La partie centrale.....</i>	67
3. <i>Le jardin zen .....</i>	69
4. <i>Les espaces verts de représentation.....</i>	73
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>76</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>77</b>
<b>TABLE DES ILLUSTRATIONS.....</b>	<b>78</b>
<b>TABLE DES MATIERES.....</b>	<b>82</b>

## Vers l'aménagement à l'Isle d'Abeau (38) d'un cœur de ville visant à renforcer la centralité de la commune

La commune de l'Isle d'Abeau, située dans le Nord-Isère, est l'une des cinq villes faisant partie de la Ville Nouvelle de l'Isle d'Abeau. Cette Ville Nouvelle a émergé en 1968, et subie par conséquence des mutations comme peu de villes françaises en ont connues.

La commune a cependant souhaité conserver dès sa création quelques terrains stratégiques. Ainsi, l'un de ces terrains, la Réserve 2000, est une ZAC de 13 hectares non aménagée, située au cœur de la commune et très proche du centre-ville neuf de celle-ci. Ce terrain pourrait donc bénéficier d'un dynamisme remarquable et de la présence de fonctions centrales attenantes.

Le projet individuel doit, d'une part, imaginer ce morceau de ville manquant, qui devra permettre de soutenir la fonction centrale de l'ensemble d'un grand quartier et qui devra rester en continuité des quartiers alentours construits il y a plus de 20 ans. D'autre part, le projet consiste à réaliser une place paysagée de deux hectares au centre de la ZAC, avec une réelle fonction, afin de procurer un lieu de vie et de détente unique dans la commune, adapté et reconnu par la population communale.

**Mots clés : Ville Nouvelle / L'Isle d'Abeau / Centre-ville / ZAC / Composition urbaine / Espace public / Place paysagée / Création / Centralité / Continuité / Identification**

COUTAL Claire - Mai 2007 - Vers l'aménagement à l'Isle d'Abeau (38) d'un cœur de ville visant à renforcer la centralité de la commune - EPU de Tours - Département Aménagement -  
Ingénieur 1 - Projet individuel - Nombre de pages : 83