

# CAUE27



Conseil  
d'Architecture,  
d'Urbanisme et  
d'Environnement  
de l'Eure

Juin 2011

## LECTURE DE TERRITOIRE

# IRREVILLE

### Les lisières urbaines



## Contexte

### PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

Nombre d'habitants : 408  
Pas de document d'urbanisme  
EPCI : Grand Evreux Agglomération (GEA)  
Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du GEA

### QUESTION POSÉE

Irreville est une petite commune rurale proche de l'agglomération ébroïcienne qui connaît un développement récent. Elle n'est couverte par aucun document d'urbanisme et doit donc appliquer le Règlement National d'Urbanisme (RNU) pour l'instruction des demandes d'aménagement et de construction. La municipalité a entamé une réflexion sur l'opportunité d'élaborer un document d'urbanisme. Elle souhaite bénéficier des conseils du CAUE27 à propos des enjeux de développement de la commune, et connaître son point de vue sur le choix de la nature du document à réaliser : carte communale ou plan local d'urbanisme.

### ENJEUX POUR LE CAUE27

Le développement des communes soumises au RNU se fait principalement par extensions urbaines, au détriment du respect de l'urbanisation traditionnelle. Des regards transversaux en urbanisme, architecture et paysage permettront de mettre en évidence les principales caractéristiques communales, puis des recommandations pour une stratégie d'aménagement seront l'occasion de proposer des principes de développement futur.



# Regards transversaux

## URBANISME

L'évolution démographique d'Irville présente deux caractéristiques principales : après une forte croissance de 1982 à 2007, la population commence aujourd'hui à vieillir. Dans le même temps, la production de logements s'est accélérée, mais au profit d'une homogénéisation de l'offre. Le parc est essentiellement composé de maisons de 4 pièces ou plus, en propriété privée. Ce manque de diversité est mal adapté aux différentes étapes d'un parcours résidentiel, surtout pour les personnes seules ou jeunes couples sans enfant. La récente croissance de la part du locatif est plus favorable au renouvellement de la population.

La forte production de logements s'est traduite par une extension de l'urbanisation, surtout au nord de la RD 10 et au hameau de Pourry, sous forme de constructions le long des voies ou d'opérations de lotissements. Ces modes de développement consomment de l'espace et contribuent à réduire les surfaces agricoles, sans pour autant participer à l'amélioration de la qualité urbaine. Effectivement, les nouvelles voies complètent peu le réseau viaire existant. De plus, l'implantation du bâti, sans référence à l'urbanisation traditionnelle, et son rapport avec l'espace public, contribue à banaliser la forme urbaine et à menacer l'identité communale.

Irville fait partie du Grand Evreux Agglomération et doit donc, dans la perspective d'un PLU, respecter les principes de développement définis dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Ces principes orientent l'organisation territoriale autour de la ville centre et des bourgs-relais, caractérisés par leurs commerces et services. L'objectif est de structurer l'aménagement du territoire et limiter l'extension diffuse, en urbanisant prioritairement les espaces creux des secteurs les plus urbanisés. Si le SCOT n'a pas identifié Irville comme un bourg-relais, il la situe dans un secteur de périurbanisation nécessitant un accompagnement et une maîtrise de la hausse du coût du foncier.

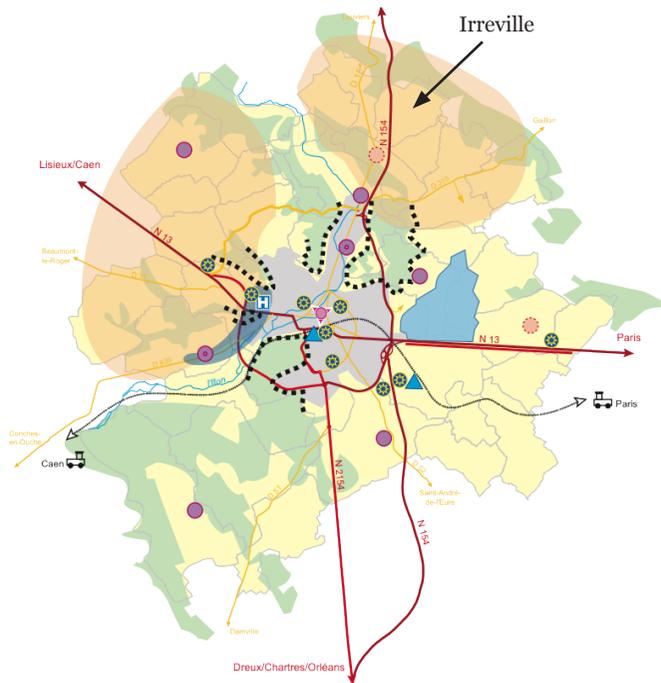
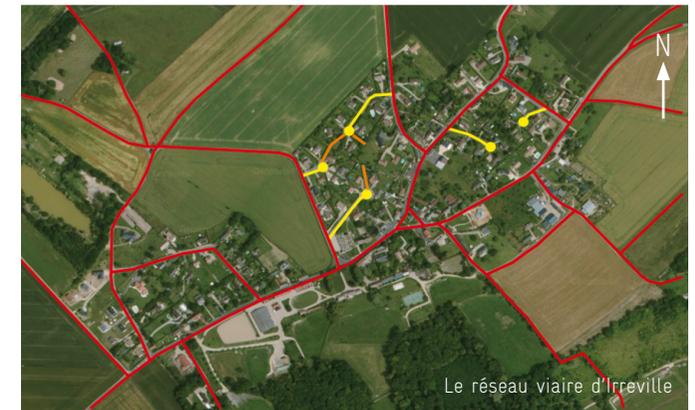
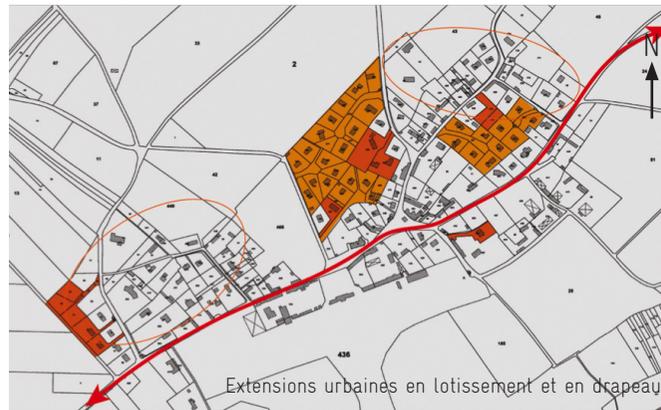
### Accompagner et maîtriser le développement du territoire

-  sites principaux de développement ou de renouvellement
-  limites entre l'urbanisation et les espaces naturels
-  développement du centre d'agglomération
-  bourgs-relais
-  bourgs-relais urbains
-  bourgs-relais potentiels
-  anticipation des pressions foncières pour l'habitat

### Equipements structurants

-  base aérienne 105
-  points d'appui ferroviaires
-  voies existantes
-  voies en projet
-  voies secondaires structurantes à créer (2x1 voie)
-  hôpital en projet
-  Axe Sanitaire

Documents graphiques - S.CO.T. - 10 juin 2004



## ARCHITECTURE

### Architecture traditionnelle

Les constructions traditionnelles à Irreville sont peu nombreuses. Les matériaux des façades (colombage, silex, bauge, brique) et des toitures (tuile plate, tuile mécanique, ardoise et autres) sont diversifiés. Aucun ne domine et ne permet de renforcer l'identité architecturale locale, qui reste faible. Les ouvertures des façades sont disposées de manière utilitaire : leur taille et leur emplacement sont déterminés selon la nécessité. Les éléments décoratifs et les ordonnancements de baies par superposition ou par symétrie sont rares. Il apparaît peu d'édifices dont l'usage est clairement identifiable, et dont la lisibilité présente un intérêt patrimonial.



### Architecture récente

L'architecture récente montre des caractéristiques différentes. En façade un matériau domine, la maçonnerie enduite, mais les teintes et finitions sont diverses, les ouvertures variées. Les constructions, souvent implantées en milieu de parcelle, ont un usage majeur d'habitation, bien que les formes soient diversifiées. L'ensemble présente un effet patchwork, reflet des individualités des propriétaires. Si ces individualités méritent d'être respectées, cet effet catalogue nuit à l'unité et à l'harmonie de l'espace public.



### Une unité à reconquérir ?

Si l'on souhaitait redonner de l'unité à l'espace public, il serait possible de jouer sur la qualité des clôtures, qui font limite entre l'espace privé et l'espace public.

Plusieurs principes pourraient être mis en œuvre :

- maîtriser le retrait des portails, l'emplacement des entrées de parcelles et le revêtement du sol entre portail et voie publique,
- privilégier les clôtures homogènes et sobres en mur enduit de teinte sourde ou en haie de type charmille, cette homogénéité pouvant seule restituer l'unité de la rue,
- réglementer l'implantation des clôtures végétales en limite parcellaire avec un grillage côté parcelle.



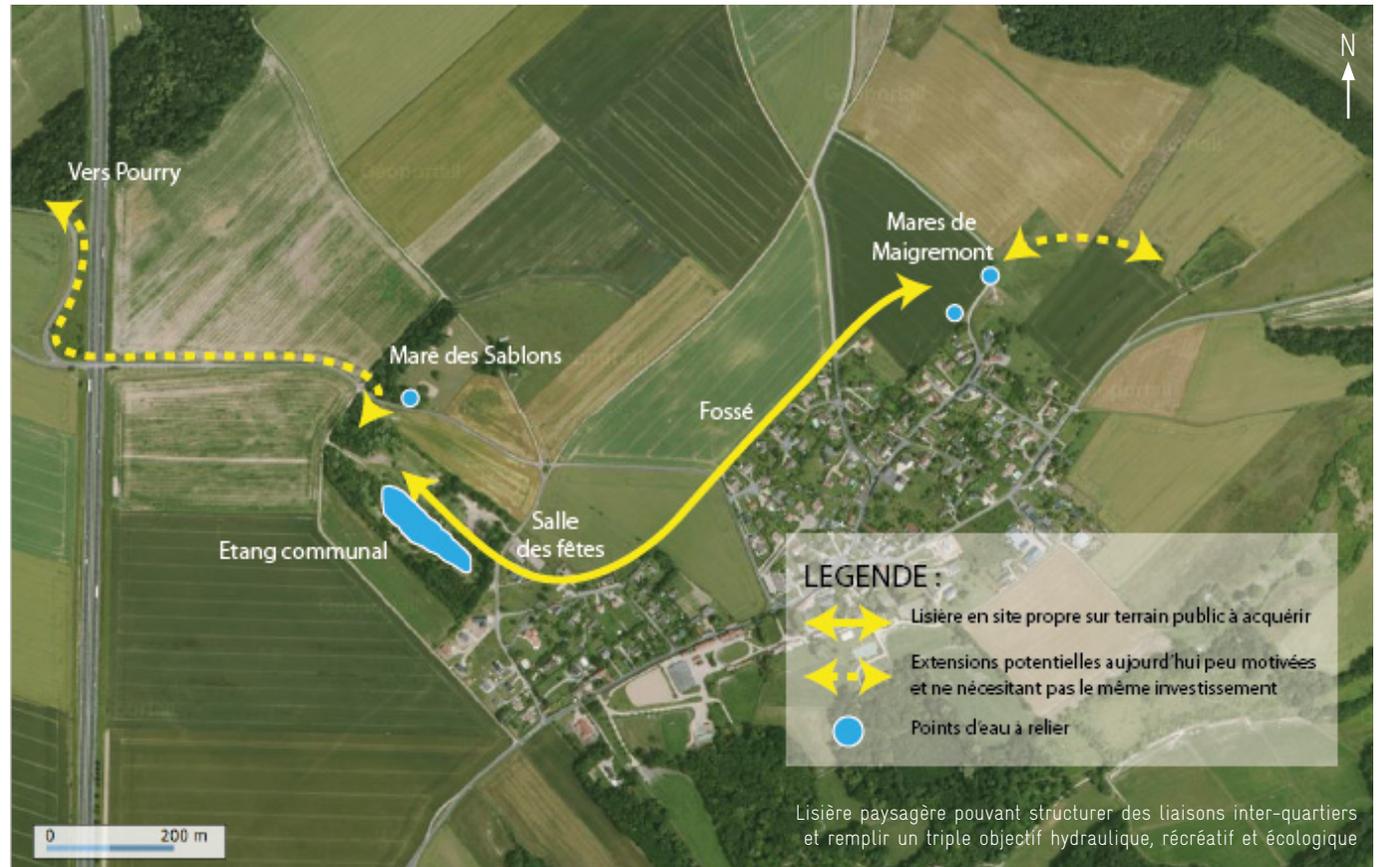
## PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Le site d'implantation de la commune est établi en rebord du plateau de l'Eure, regardant vers la vallée : il permet ainsi de tirer parti des avantages du premier pour les cultures et de la seconde pour les pâturages et les bois. Mais cette structure territoriale agricole, notamment son réseau viaire «en étoile», s'adapte mal aux exigences contemporaines en matière de liaisons interquartiers liées aux pratiques récréatives attendues d'une urbanisation résidentielle.

La qualité urbaine d'Irreville est ambivalente sur plusieurs thématiques.

- Espace public. Même s'il a été rénové (voirie, assainissement, réseaux), sa mise en valeur apparaît encore incomplète sur certains points : espaces emblématiques dépourvus de structures végétales d'accompagnement, aménagement de voies sans enfouissement de réseaux, copropriétés résidentielles peu valorisées, espaces verts dépourvus d'usage hydraulique ou récréatif.
- Offre récréative. Malgré des infrastructures majeures (salle des fêtes, parc communal, chemin de randonnée), elle peut encore s'améliorer : sa présence territoriale est discrète, le parc communal est peu valorisé notamment dans sa dimension végétale et il n'existe pas de boucle communale de promenade.
- Présence de l'eau. Bien qu'il existe un potentiel favorable à la prise en compte de continuités écologiques, hydrauliques et paysagères, on remarque un fort déficit de mise en valeur : mares en voie de comblement, aménagements hydrauliques peu respectueux du cadre environnemental, foncier public trop étroit pour permettre une réhabilitation qualitative.
- Les lisières urbaines. Elles sont brutales ; elles posent une confrontation directe entre usages résidentiels et activités agricoles. L'urbanisation résidentielle exclut toute relation avec le paysage de grandes cultures qui l'accueille. Fonctionnellement, les lisières accueillent péniblement les équipements hydrauliques indispensables.

Mais il serait possible de recomposer la limite urbaine entre l'urbanisation et le plateau agricole. Un moyen serait de structurer une lisière paysagère qui accueillerait, sur foncier public, des usages collectifs reconnus : liaison cyclo-pédestre inter-quartiers, gestion hydraulique des eaux pluviales, constitution d'une continuité écologique (cf. schéma ci-contre).



# Stratégie d'aménagement

## ÉLÉMENTS DE MÉTHODE

La commune peut choisir d'élaborer deux types de document d'urbanisme : soit une carte communale soit un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La carte communale permet de définir des espaces constructibles, mais continue à appliquer le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

De son côté, le PLU permet de fixer une ligne de conduite en s'appuyant sur un projet de territoire défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU. Ce projet doit être fondé sur des choix argumentés. Il offre plus de possibilités, comme la maîtrise du rythme d'urbanisation en échelonnant l'ouverture des secteurs constructibles dans le temps, la conception d'un règlement adapté aux spécificités de la commune, l'utilisation d'outils spécifiques. Les orientations d'aménagement et de programmation sont l'un des outils principaux. De format libre (écrit ou graphique), elles définissent des principes sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, avec lesquels les futures opérations devront être compatibles.

## PROPOSITIONS

Le CAUE27 recommande à Irreville d'élaborer un PLU : pour les possibilités qu'il offre (phasage, règlement, orientations d'aménagement) mais aussi pour fonder les choix de développement de la commune sur des principes énoncés dans le PADD. La municipalité devra faire preuve d'anticipation, tant pour son élaboration que pour sa mise en œuvre.

La municipalité devrait faire preuve d'anticipation dans l'élaboration des principes de développement qui vont guider son document d'urbanisme. Ce dernier doit effectivement être compatible avec le SCoT et les lois Grenelle I & II.

Le CAUE27 propose quelques pistes pour guider la municipalité : limiter la consommation de l'espace agricole, favoriser le renouvellement et s'appuyer sur les lisières pour définir les contours de l'urbanisation, réunir à long terme les deux parties du village (hors hameau de Pourry) et développer les perméabilités dans le tissu urbanisé.

La municipalité pourra conjuguer son action de planification à la mise en place d'une fiscalité appropriée (par exemple, elle doit fixer le taux de la taxe d'aménagement avec le 31 mars 2011). Elle pourra également intervenir sur le foncier : acquisition à l'amiable, droit de préemption, dispositifs proposés par l'EPFN,...



## À RETENIR

La commune d'Irreville a posé au CAUE27 une double question dans la perspective d'un document d'urbanisme : quels enjeux de développement et quel type de document d'urbanisme mettre en place ? L'enjeu principal de développement est de lutter contre le risque de dilution de l'identité communale. Il tient en 2 points :

- la maîtrise de la qualité de l'urbanisation et notamment celle de l'étalement urbain,
  - la maîtrise de la qualité des espaces publics et des lisières urbaines générés.
- Afin de donner une ligne de conduite au développement communal, la réalisation d'un PLU semble nécessaire, en prêtant une attention particulière :
- aux orientations du SCoT qui préconisent une faible urbanisation des communes dépourvues de services et de commerces,
  - aux lisières paysagères, portées au rang de projet collectif affichant un triple objectif hydraulique, récréatif et écologique.