

CAUE27



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

Mars 2012

LECTURE DE TERRITOIRE

POSES

Un site paysager d'exception



Contexte

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

Nombre d'habitants : 1129

EPCI : Communauté d'agglomération Seine Eure (CASE)

POS de 1991, PLU en cours depuis 2003

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Seine-Eure Forêt de Bord de 2011

QUESTION POSÉE

La précédente municipalité de Poses s'était engagée en 2003 dans l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme (PLU), mais le refus du document par l'Etat a mis en sommeil le projet. L'actuelle municipalité a décidé de relancer l'élaboration du PLU et a sollicité le CAUE27 pour une lecture de territoire. L'objectif est de bénéficier du point de vue du CAUE27 sur les objectifs de développement dans le cadre de ce projet.

ENJEUX POUR LE CAUE27

L'élaboration d'un PLU est un enjeu important pour une commune, puisqu'il est l'occasion pour cette dernière de porter une réflexion sur le développement qu'elle souhaite pour son territoire et ses habitants. C'est également une démarche qui invite à considérer l'intégration de la commune dans son site, d'autant plus important pour une commune telle que Poses, inscrite dans un site particulièrement riche. Une synthèse initiale du SCoT indique le contexte supracommunal de Poses, puis des regards transversaux proposent une analyse de ses caractéristiques identitaires pour mettre en évidence 2 axes de réflexions.



Le SCoT

Poses fait partie de la CASE et doit donc respecter son SCoT, dans lequel la commune a été identifiée dans le secteur Boucles de Seine, secteur naturel essentiellement dédié au tourisme et aux loisirs.

LE PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du SCoT développe plusieurs axes dont 4 méritent une attention toute particulière dans la perspective du PLU :

- développer les modes de transport alternatifs, dont les linéaires devront relier les pôles urbains et les espaces naturels ;
- protéger l'environnement par l'amélioration du cadre de vie, l'incitation des constructions économes en énergies et la prise en compte des risques naturels.
- diversifier l'habitat et mieux répartir l'offre en logements ;
- maîtriser le développement des communes rurales, notamment en renforçant les centre-bourg et en protégeant les terres agricoles à leur périphérie.

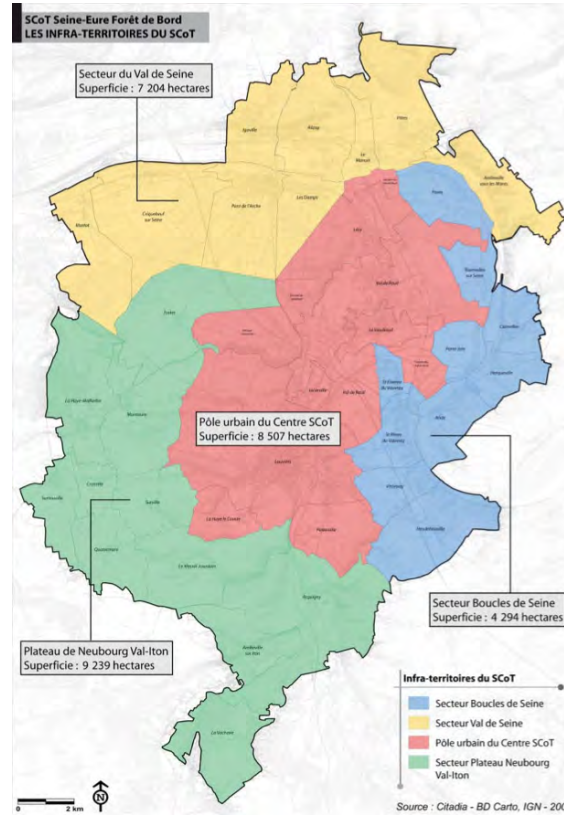
LE DOG

Le SCoT prévoit pour le secteur des Boucles de la Seine 9,5% de croissance démographique. Pour Poses, cela reviendrait à accueillir 107 habitants supplémentaires, soit 43 nouveaux logements environ.

Le document d'orientations générales (DOG) a imaginé l'organisation de la croissance territoriale en 4 types d'espaces urbains. Poses n'est concerné que par le plus simple, le site d'intérêt local (SIL), un projet résidentiel d'ouverture à l'urbanisation de plus de 1 ha. Les SIL doivent répondre à 3 impératifs : faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), accueillir 10% de logements sociaux et avoir une densité minimale de 12 logements à l'hectare.

La réflexion du DOG sur l'organisation de l'espace urbain amène la définition de limites déterminantes à l'urbanisation. Cette notion entend favoriser la réalisation de zones tampons en interface avec les espaces agricoles et naturels, en s'appuyant sur deux points : marquer des limites franches entre urbanisation et espaces cultivés, conserver une enveloppe urbaine cohérente sur le long terme.

Un objectif complémentaire au précédent consiste à préserver les zones d'intérêt écologique, ainsi que leurs spécificités et fonctionnalités. Les haies, vergers, arbres têtards, arbres creux et sénescents doivent également être conservés. Le DOG indique aussi de lutter contre les espèces invasives. La protection des espaces et sites naturels et urbains conduit à prévoir la construction d'une trame verte et bleue à une échelle fine du territoire.



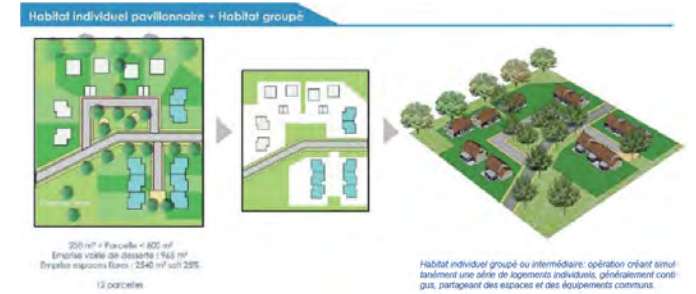
Les quatre secteurs du SCoT



Schéma illustrant la notion de limite déterminante à l'urbanisation



Schématisme de la consommation d'espace par l'habitat pavillonnaire



Schématisme de la consommation d'espace par l'habitat groupé



Schématisme de la consommation d'espace par l'habitat collectif

Regards transversaux

UNE URBANISATION RIVULAIRE

Une origine liée au fleuve

Le site de Poses est fortement lié au fleuve qui le borde, la Seine. La commune est implantée sur une ancienne île, née d'une accumulation d'alluvions et rattachée à un vaste méandre du fleuve. Ce bourrelet alluvial s'est formé au niveau d'un « perthuis », un fort courant, que l'on peut franchir en longeant la berge.

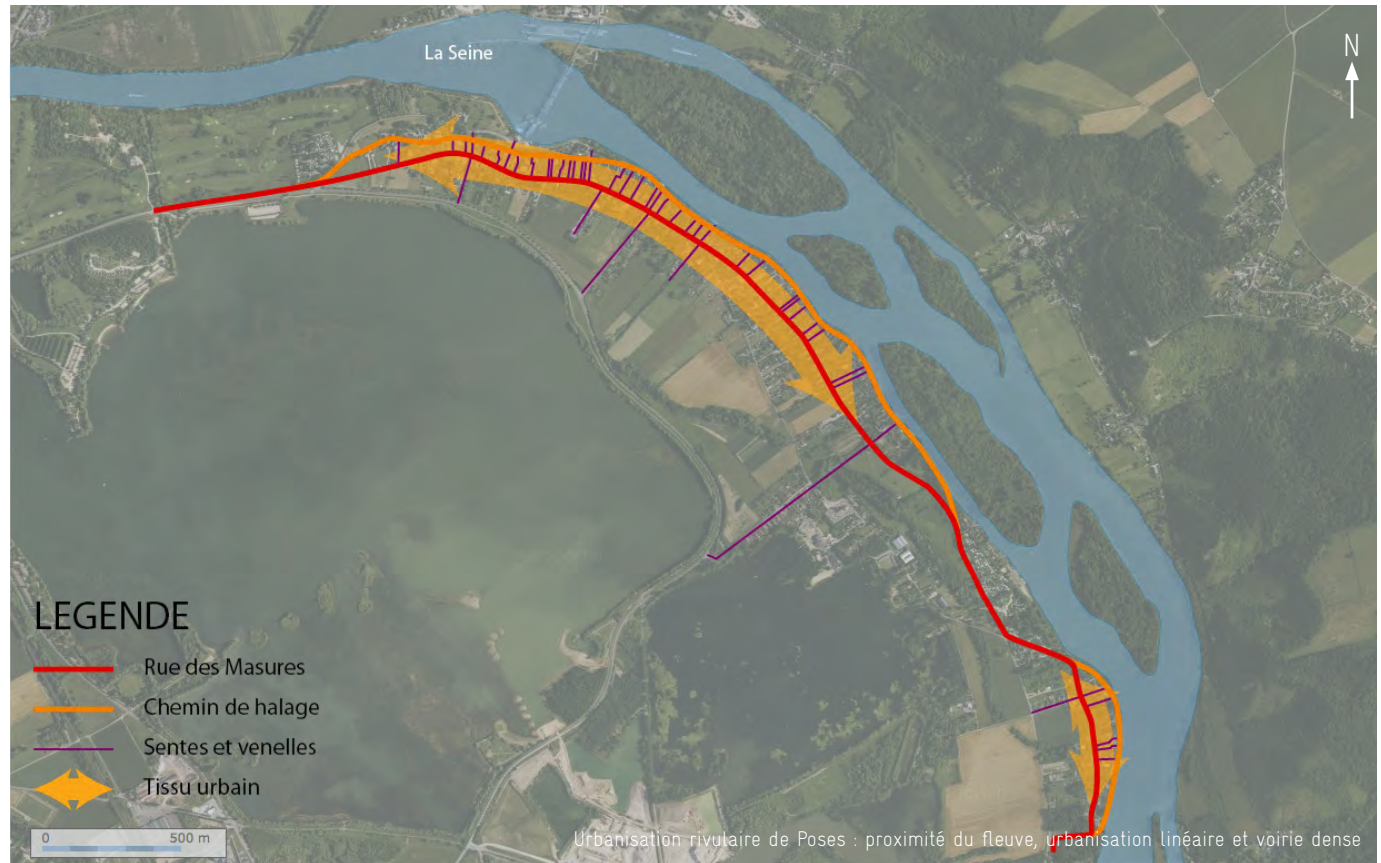
Cette proximité avec la Seine a eu 3 impacts majeurs sur le tissu urbain de Poses :

- l'attractivité incomparable du chemin de halage, support de multiples activités,
- l'appropriation plus ou moins maîtrisée des berges par les riverains,
- le développement d'une architecture balnéaire très diversifiée dans ses formes.

Un urbanisme linéaire

Jusqu'au milieu du 19^{ème} siècle, la commune se développe entre deux voies parallèles, qui contiennent strictement son tissu urbain étroit et diffus : le chemin de halage qui est le lieu de travail, et la rue des Masures qui est l'axe de circulation principal.

La rue des Masures forme ainsi une « grand rue », interminable et désorientante. Trois points sont particulièrement en cause dans ce constat : la rue est longée par un semis diffus de constructions de toutes les époques, la rue peine à structurer les espaces publics emblématiques, la commune trouve des difficultés à gérer cet axe urbain selon une approche unitaire.



Les sentes et venelles

La trame viaire de Poses est caractérisée par une typologie originale : les sentes et venelles, en nombre (une quarantaine) et en densité exceptionnels, témoignent de l'attachement de la commune au fleuve. Elles génèrent des implantations urbaines particulièrement originales et ont des dénominations riches de sens (alphabet, provinces de France, nom des péniches, métiers de l'eau,...).

Ces sentes et venelles, formant des « rues qui n'en sont pas », déterminent un tissu urbain où le bâti peine à s'implanter de manière conventionnelle. Ainsi, la transition entre l'espace public et l'espace privé est riche mais aussi complexe. La combinaison des constructions le long des venelles compose des juxtapositions architecturales hétéroclites. Et les inversions entre jardins de devant et jardins de derrière générées par les sentes sont peu satisfaisantes.



Chemin de halage



Rue des Masures



Sente

Un parcellaire perpendiculaire aux voies

Le découpage parcellaire d'origine agricole, en longues parcelles étroites perpendiculaires aux voies et à la Seine, permettant un accès et une répartition équitable des terres inondées, est étonnamment préservé aujourd'hui. Le CAUE27 avance deux causes possibles à cette pérennité : un témoignage d'une communauté poly-active associant les métiers du fleuve à une production vivrière ou bien une conservation facilitée par la reconversion « balnéaire » du village.

Ce découpage parcellaire autorise la densification du tissu, mais celle-ci se traduit souvent par des parcelles en drapeaux dont les accès consomment inutilement le foncier disponible et participent à la banalisation de l'espace urbain.

La création d'un second horizon aquatique

Le creusement des carrières de granulat et leur reconversion récente en plan d'eau, le lac des Deux Amants, réactualise le site originel « en isthme » du village.

Cette création n'est pas sans impact sur le tissu urbain de Poses. D'un côté, cela génère une rupture d'échelle affirmée entre les espaces urbains communaux et les vastes dégagements du lac et de la RD 110. D'un autre côté, cela amène une découverte peu valorisante des « arrières » des constructions, dont les façades sont côté rue des Masures.

D'importantes infrastructures d'accueil

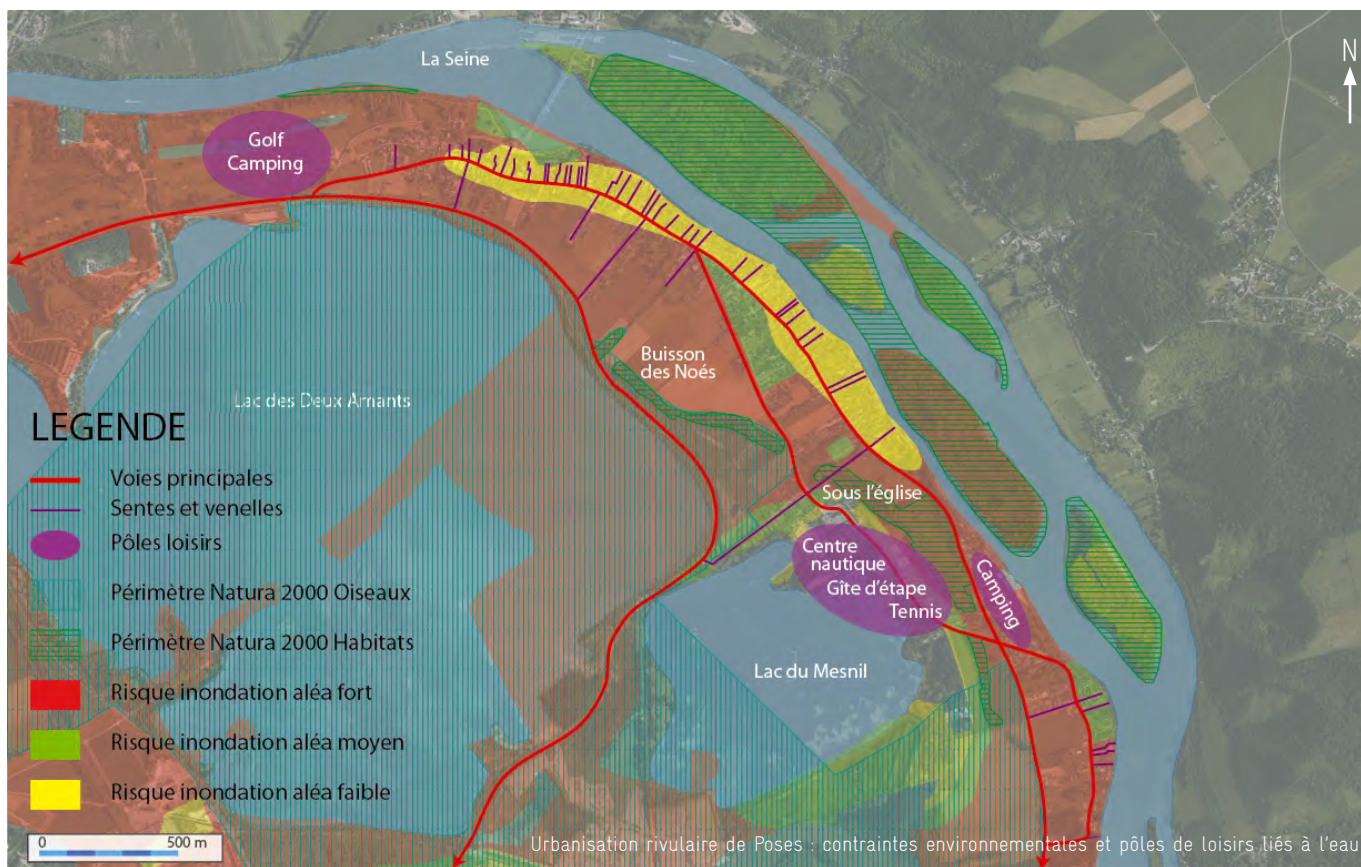
Poses, dont le site est particulièrement favorable aux activités de loisirs, a vu s'implanter d'importantes infrastructures d'accueil de nature privée (campings) ou publique (Syndicat mixte de la base régionale de plein-air et de loisirs de Léry-Poses). Le choix des activités proposées par ces structures est particulièrement développé : canoë-kayak, voile, aviron, téléski nautique, escalade, tir à l'arc, VTT, foot, rugby, golf,...

Ces infrastructures composent des « quartiers » autonomes qui s'insèrent maladroitement dans la structure villageoise, telle l'intégration visuelle des campings ou des abords de l'église. Il en résulte aussi une inflation mal maîtrisée d'objets architecturaux de styles, de dimensions et d'implantations plus que variés.

Des contraintes environnementales récentes

Deux contraintes environnementales impactent le territoire communal : le risque inondation et la reconnaissance de la qualité du milieu naturel, avec les périmètres Natura 2000. Deux conséquences en découlent :

- le PPRI surveille le développement de l'urbanisation et contraint l'implantation des constructions,
- la forêt alluviale des îles et le boisement linéaire du Buisson des Noés doivent être préservés alors même qu'ils sont économiquement peu productifs, faiblement gérés et à l'intérêt visuel limité.



UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL PEU DIFFÉRENCIÉ

Les quartiers anciens et récents à Poses sont assez contrastés, notamment au regard des matériaux utilisés et de l'implantation des constructions. Pour l'architecture traditionnelle, les matériaux de façade (maçonnerie de moellons de craie ou de silex, brique, rarement du colombage) et de couverture (tuile plate, ardoise) sont peu diversifiés et d'origine locale ; les constructions sont implantées en limite parcellaire. Pour l'habitat récent, les matériaux ne sont pas extraits localement mais « fabriqués » pour les façades (maçonnerie de blocs creux enduite) comme pour les couvertures (tuile mécanique) ; les constructions sont implantées en centre de parcelle.

Forme et usage des bâtiments sont liés : l'usage précis pour lequel le bâtiment était construit dictait sa forme, et inversement la forme indique son usage actuel ou passé. Un bâtiment dont l'usage reste lisible présente un intérêt patrimonial. L'examen non exhaustif du CAUE27 n'a relevé que peu d'édifices caractéristiques, en dehors des habitations, à Poses. Par ailleurs, de manière générale, les façades composées ou décorées de manière remarquable sont peu présentes : ouvertures utilitaires, baies superposées ou symétriques, décorations rares.

Des extensions nombreuses et contrastées s'ajoutent aux constructions originelles. Elles attestent de l'évolution des besoins au fil du temps et peuvent témoigner d'une stabilité de la population. Cette perception s'explique aussi par l'évolution des résidences de loisir les plus modestes et par la visibilité accrue des « fonds de parcelles » depuis les sentes et venelles.

Les clôtures, formant limite entre espace public et espace privé, jouent un rôle important à Poses, d'autant plus que les constructions implantées en retrait de la voie ne participent peu à la composition de l'espace public. Il convient donc de porter attention à ces clôtures : matériaux (maçonnerie, métal, bois,...), dimensions, couleurs, végétaux,... Dans cet objectif, plusieurs principes pourraient être mis en œuvre :

- maîtriser le retrait des portails, l'emplacement des entrées de parcelle, le revêtement de sol entre portail et voie publique,
- privilégier des clôtures sobres et homogènes (mur enduit de teinte sourde ou haie de type charmille),
- réglementer l'implantation des clôtures végétales (en limite parcellaire avec le grillage côté parcelle).

SYNTHÈSE

Les regards transversaux ont mis en lumière un constat contradictoire. Poses bénéficie d'un site d'exception particulièrement attractif, ainsi que d'une structure urbaine ancienne, riche et originale. Cette structure génère un tissu urbain plutôt fonctionnel mais paradoxalement peu lisible, souvent débridé et chaotique dans son expression. Le patrimoine architectural montre des propriétés similaires : il est résidentiel et ordinaire. Mais il est aussi très hétérogène dans sa qualité.



Axes de réflexion

DÉVELOPPEMENT / DENSIFICATION

Constat

La commune a connu une croissance démographique limitée en 40 ans (1968-2008) : elle a au total gagné 55 habitants, mais avec une baisse importante de population dans les années 1970 et 1980. Depuis 1999 on observe un vieillissement : la part des 0-14 ans baisse tandis que celle des 75 ans et plus augmente. Par ailleurs, entre 1999 et 2008, si la population a crû de 1,5%, le nombre de logement a quant à lui baissé de 1,8%, ce qui pose question.

Le parc de logement est vieillissant, avec 77,6% des résidences principales datant d'avant 1975, dont 53% d'avant 1949. On observe également que le parc est relativement homogène : les logements sont en grande majorité des maisons (99,4%), ont 4 pièces ou plus (79,9%), et sont en propriété (85,3%) ; il n'y a qu'un seul appartement (en baisse depuis 1999) et un seul logement locatif social.

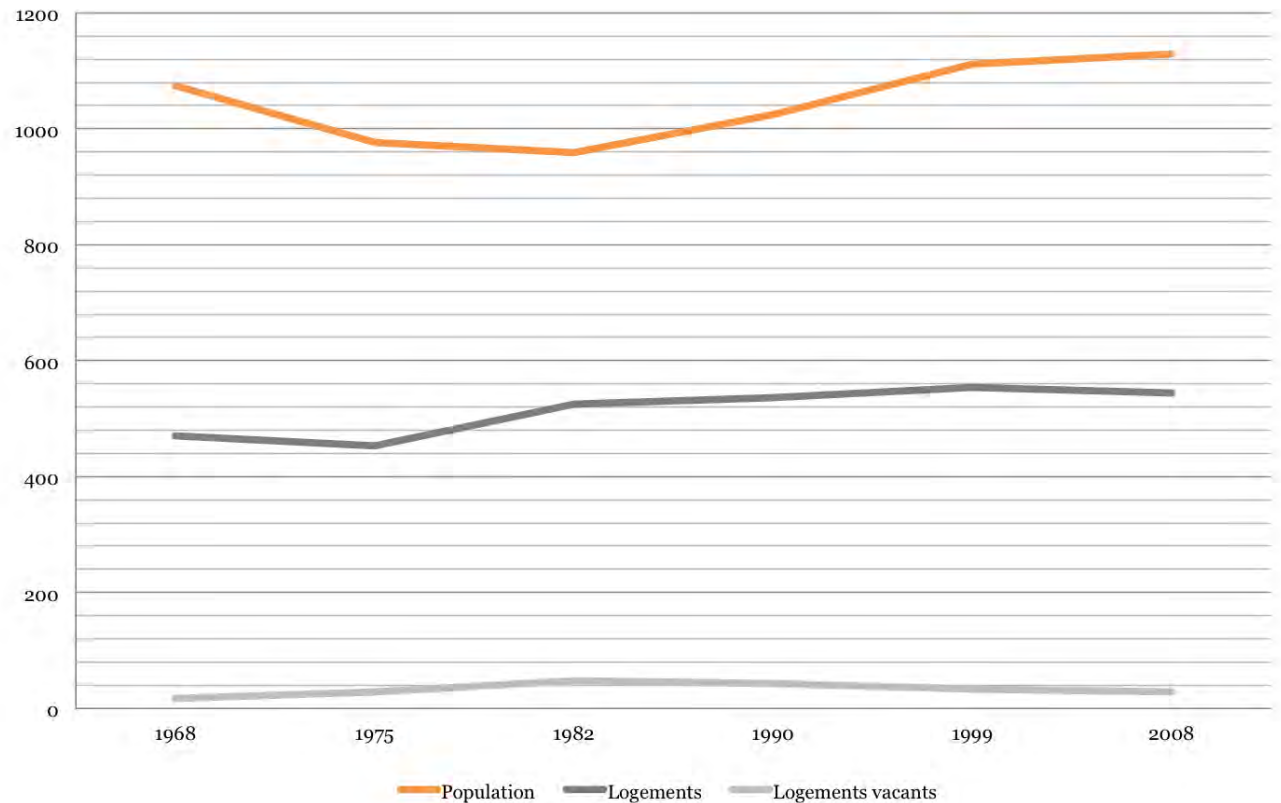
Questionnements

La question du développement de la commune, tant en termes de population que de logement, est une donnée importante qu'il faut prendre en compte dans l'élaboration d'un PLU. Elle invite à se poser des questions sur le constat et les enjeux de la commune et à faire des choix sur 3 points principaux :

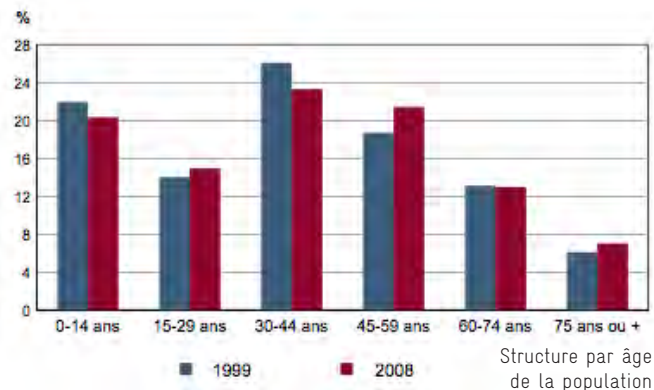
- quel développement démographique pour la commune ? Pourquoi ? Cela pose la question : combien de nouveaux logements ?
- où est-ce qu'on accueille ces nouveaux logements ? Cela pose la question de savoir dans quelle mesure densifier l'existant ou étaler l'urbanisation de la commune ? quelle surface agricole ou naturelle consommer ?
- où en est la population accueillie dans son parcours résidentiel ? Cela pose la question de savoir si le parc de logements existant et les logements à venir répondent aux besoins de cette population ? (jeunes couples, relogement de personnes âgées autonomes,...)

Ce que dit le SCoT

Le SCoT a identifié la commune comme un pôle rural de faible développement. Il indique également qu'il est nécessaire de privilégier la densification des zones bâties existantes, et de diversifier l'habitat (besoin de logements collectifs ou accolés, de logements de plus petite taille et de logements sociaux. Enfin, il faut rappeler que toute zone d'urbanisation nouvelle de plus d'un hectare est définie comme site d'intérêt local par le SCoT.



Evolution de la population et du logement à Poses



Structure par âge de la population

AMÉLIORATION DES ESPACES PUBLICS

Constat

Le CAUE27 a identifié 5 espaces publics majeurs dans le tissu urbain de Poses :

- la place autour du barrage,
- la place de la République,
- le pôle mairie/école,
- la voie de halage le long des bateaux-musées,
- la place de l'église.

Ces espaces publics s'égrènent tout le long du territoire communal et ont un potentiel structurant pour Poses. Cependant, ces espaces ne sont pas reliés les uns avec les autres et sont peu lisibles individuellement ; ils ne jouent donc pas pleinement leur rôle de pôles structurants.



Questionnements

Trois questions peuvent servir d'appui à la municipalité dans la définition d'une stratégie au regard de ses espaces publics :

- quelles fonctions donner à ces espaces publics ? Cela invite à se demander quelle lisibilité donner aux espaces publics pour faire comprendre ces fonctions et comment favoriser l'émergence d'usages nouveaux ?
- quels espaces créent la vie dans ma commune ? Cela invite à se demander quels sont les espaces structurants et s'il y en a assez ou s'il faut en créer de nouveaux ? et si oui, où ?
- comment on se déplace dans la commune et où ? Cela invite à se demander quelle est l'articulation des espaces publics entre eux, comment on se repère dans la commune, et comment faire pour que les espaces publics soient une colonne vertébrale dans le tissu urbain ?



Ce que dit le SCoT

Le SCoT insiste sur deux points qui doivent être pris en compte dans la réflexion de la commune sur ses espaces publics. Le premier point est de favoriser les usages de déplacement doux dans un objectif de développement durable ; le deuxième point est d'organiser les espaces publics structurants autour des commerces, services et équipements.



Pistes pour une stratégie d'aménagement

Le PLU représente un outil intéressant pour améliorer les espaces publics. Il permet notamment de fonder les bases d'une politique d'aménagement urbain et paysager des sites emblématiques de la commune, de définir une stratégie foncière et offre également des outils comme les emplacements réservés, les orientations d'aménagement, le droit de préemption. Les objectifs que la municipalité pourrait poursuivre sont les suivants :

- conforter la lisibilité et la fonctionnalité de l'espace urbain,
- améliorer l'attractivité et l'aspect de ces espaces,
- favoriser l'émergence de nouveaux usages.

Le CAUE27 recommande à la municipalité de développer une stratégie d'aménagement sur 3 enjeux majeurs : créer un espace structurant, accompagner l'accueil touristique et valoriser le milieu naturel communal.

Les éventuelles futures extensions urbaines peuvent participer de la qualité de l'espace public et créer un espace public structurant. Ainsi, l'urbanisation à proximité de la rue des Masures peut donner lieu à la mise en œuvre d'un projet associant logement, espace public et commerce. Le secteur communal le plus favorable se situe au niveau des commerces actuels, qu'il conviendrait de conforter par la réalisation d'un programme global d'aménagement. Ce programme mêlerait place et stationnements, espace vert, voie publique, logements collectifs et individuels, autres commerces ou services, liens avec le chemin de halage,... Dans cet objectif, il apparaît nécessaire de créer des orientations d'aménagement et de programmation, à la fois pour les extensions urbaines et dans le tissu urbain constitué.

Le territoire communal accueille deux linéaires cyclables de première importance : le chemin de halage le long de la Seine et une promenade circulaire sur la berge du lac des Deux Amants. Afin de mieux accompagner l'accueil touristique, il conviendrait d'affirmer la fonctionnalité de ces deux linéaires grâce à l'aménagement de barreaux transversaux multipliant les occurrences de circuits. Dans cette perspective, l'adaptation des carrefours de la rue des Masures et la sécurisation des carrefours avec la RD 110 seraient indispensables.

Le dernier enjeu identifié par le CAUE27 consiste à développer des actions communales de préservation et de mise en valeur des espaces naturels. Quatre principes peuvent être mis en œuvre :

- inciter à un aménagement et à une gestion exemplaires des berges de Seine,
- mettre en œuvre un plan de gestion différenciée des espaces publics communaux,
- développer un parc communal écologique sur le quartier de l'église,
- conforter la fonctionnalité de la continuité écologique du Buisson des Noés.



À RETENIR

La question posée consistait à savoir quels sont les grands enjeux de développement communaux.

À l'échelle intercommunale du SCoT, Poses est un pôle rural de faible développement ; en conséquence la commune ne peut se montrer trop ambitieuse dans ses objectifs d'extension.

L'enjeu principal réside dans le paradoxe entre un site exceptionnel et attractif, et un tissu urbain désorganisé et peu lisible. L'amélioration du cadre de vie passe par une évolution des espaces publics communaux en privilégiant 3 axes : la création d'un espace structurant, l'accompagnement de l'accueil touristique grâce aux cheminements doux, la valorisation du milieu naturel.

Cette amélioration doit s'inscrire dans un projet de territoire et sa stratégie de mise en œuvre. L'utilisation des outils du PLU est primordiale pour orienter les opérations privées.