



Philippe TAUTOU
Président de la communauté urbaine
Grand Paris Seine & Oise



Suzanne JAUNET
Vice-présidente déléguée
à l'urbanisme

Valoriser les traces du passé

Parce qu'on ne protège bien que ce que l'on connaît bien, c'est tout naturellement que nous avons engagé, avec l'aide des communes et de nos partenaires institutionnels, un important travail de recensement du patrimoine bâti et naturel du territoire. Lavoirs, églises, croix de pèlerinage, maisons rurales, de bourg ou de notable... Les éléments architecturaux sont nombreux. Ils ont chacun des spécificités mais témoignent d'une identité et d'une histoire communes, à l'image de ces habitations que l'on trouve tout au long de la Seine et qui évoquent le temps où l'on venait se dépayser et se reposer sur notre territoire. Tout en permettant l'évolution de ces témoignages du passé, il s'agit avant tout de les conserver et de les valoriser.

Cette démarche patrimoine est-elle obligatoire dans un PLUi ?

Pas du tout ! Cette initiative est tout à fait innovante, et même audacieuse vu le délai contraint que nous impose la loi. Mais sur notre territoire, le patrimoine bâti est d'une richesse telle que nous ne pouvions pas faire les choses à minima, au risque de voir disparaître certains détails architecturaux centenaires, voire même des bâtiments entiers. La tâche n'est pas simple : le territoire est vaste et les connaissances locales sont très disparates selon les secteurs.

Comment avez-vous procédé ?

Le travail a démarré il y a maintenant un an et demi. Les équipes de la communauté urbaine ont d'abord parcouru les 73 documents d'urbanisme communaux pour en extraire les protections patrimoniales existantes. Elles ont ensuite complété cet état des lieux avec les inventaires réalisés par différents partenaires (conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement), Région Île-de-France, Institut d'aménagement et d'urbanisme, Parc naturel régional du Vexin) ainsi que des études complémentaires. Les contributions des habitants et associations, formulées dans le cadre de la concertation, ont également enrichi cette base. Les données ainsi collectées sont maintenant retravaillées sous forme de fiches détaillées. Elles sont soumises pour validation aux maires, qui doivent informer leurs habitants des choix qui sont faits. Aucune protection ne sera inscrite dans le PLUi sans que les maires ne soient d'accord ! Tout cela se fait en étroite collaboration avec chacun. Je tiens d'ailleurs à saluer l'énergie et l'implication de tous les acteurs de cette démarche. Le défi est relevé !

Quels sont les éléments concernés par ces protections ?

La liste n'est pas encore définitive. Elle le sera lors de l'arrêt du PLUi. Une protection pourra concerner un détail dans une construction, une façade voire même un élément entier, isolé ou dans un ensemble constitué. L'idée, c'est de pointer ce qui a construit notre territoire au fil des siècles. Le PLUi ne va pas tout figer dans le marbre, mais il va permettre, aux maires et à la communauté urbaine, d'avoir un regard en cas de projet modifiant l'existant. Le même travail a été effectué sur les éléments paysagers et écologiques du territoire, comme les parcs et jardins, ou même certains arbres... Au-delà de ce qui sera retenu dans le PLUi, cette démarche va permettre d'établir une base de données, une ressource précieuse pour comprendre le territoire, comment il s'est construit et comment il doit évoluer.

LA DÉMARCHÉ PATRIMOINE EN CHIFFRES

- ▶ **5 000 éléments** recensés sur les 73 communes (dont 1 500 issus des documents d'urbanisme communaux). Parmi eux, près de **4 000 éléments bâtis** sont à identifier dans le PLUi, soit plus du double des protections existantes.
- ▶ **Plus de 1 500 espaces végétalisés** localisés au sein des espaces urbains (cœurs d'îlots, lisières). **Plus de 3 500 éléments paysagers** identifiés (arbres, espaces boisés, chemins...).
- ▶ **1 an d'échanges** avec les communes pour arrêter les choix.
- ▶ **91 édifices** inscrits ou classés Monuments Historiques.



Villa Paul Poiret (Mézy-sur-Seine)



Collégiale Notre-Dame (Mantes-la-Jolie)

LES GRANDES ÉTAPES DU PLUi ET DE LA CONCERTATION

2016

DIAGNOSTIC

- ▶ Après avoir voté l'élaboration du PLUi le 14 avril 2016, la communauté urbaine a lancé le diagnostic du territoire. Elle a également ouvert la concertation destinée à associer toutes les personnes concernées.

2017

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

- ▶ Le PADD, « clef de voûte du PLUi », présente le projet global et les orientations générales pour le développement du territoire. Il a été débattu en conseil communautaire le 23 mars 2017 puis dans les conseils municipaux des 73 communes. Il a aussi été présenté au public ainsi qu'aux associations du territoire.

2018

BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DU PROJET

- ▶ Après un travail sur le zonage, le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en 2017 qui, avec le Rapport de Présentation et le PADD, constituent le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le bilan de la concertation est dressé, le projet de PLUi est arrêté, puis soumis à différents partenaires pour avis.

2019

ENQUÊTE PUBLIQUE ET APPROBATION

- ▶ Une enquête publique visera, en fin de procédure, à recueillir l'avis de la population avant la validation finale. Le projet de PLUi ainsi enrichi sera présenté en conseil communautaire pour approbation avant la fin de l'année.



Conflans-Sainte-Honorine, capitale de la batellerie

DU NOUVEAU SUR INTERNET

Le site dédié à l'élaboration du PLUi, construireensemble.gpseo.fr, a fait peau neuve. Avec un design nouveau et des contenus enrichis, l'espace doit permettre au grand public de s'informer mais aussi de s'exprimer sur le projet. L'application Cartactif donne notamment la possibilité de localiser une contribution, selon l'une des thématiques du PADD (paysage / attractivité économique / mobilité et urbanité). Visible de tous, elle peut susciter avis et commentaires pour compléter la réflexion.

LES MOYENS POUR S'EXPRIMER

Écrire

- Sur le registre de concertation tenu dans chacune des 73 mairies du territoire et au siège de GPS&O (bâtiment Autoneum rue des Chevries - 78410 Aubergenville). Ce registre est accompagné d'un dossier rassemblant tous les documents relatifs à la procédure en cours (délibérations, lettres et dépliants d'information...).
- Via le site internet dédié à la démarche construireensemble.gpseo.fr, dans la rubrique « Participez ! ».
- Par mail à construireensemble@gpseo.fr

Échanger

- Sur la page Facebook Construire Ensemble GPSEO.
- Sur le module Cartactif mis en ligne sur le site internet construireensemble.gpseo.fr

À noter

Toutes les contributions formulées n'occasionnent pas de réponses systématiques et individuelles. Elles viennent alimenter le projet de PLUi et feront l'objet d'un examen précis dans le cadre du bilan de la concertation qui doit être dressé en même temps que l'arrêt de projet.



construireensemble.gpseo.fr

PLUi INFO

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble Grand Paris Seine & Oise



La démarche patrimoine, c'est quoi ?

Une démarche patrimoine a été initiée par la communauté urbaine, en collaboration avec les communes et les partenaires institutionnels, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Réalisée à partir de données existantes, d'études complémentaires menées avec des étudiants et enrichie dans le cadre de la concertation avec les habitants, elle va permettre de répertorier les bâtiments, ensembles urbains (hors monuments historiques ou sites patrimoniaux remarquables) et espaces paysagers / écologiques du territoire. Leur protection sera assurée par des fiches descriptives annexées au Règlement du PLUi.

Identifier pour mieux protéger

Si un travail de protection a été réalisé au sein de plusieurs documents d'urbanisme communaux, la démarche patrimoine aborde aujourd'hui le territoire dans son ensemble. À partir des éléments déjà référencés, elle propose d'harmoniser la protection patrimoniale dans les 73 communes qui composent Grand Paris Seine & Oise. En ce qui concerne les bâtiments, elle ambitionne de valoriser l'histoire locale dans toute sa diversité, en élargissant la réflexion au-delà des sites patrimoniaux « classiques ». Souvent méconnus, les éléments industriels et ceux du XX^e siècle sont par exemple référencés. La base de données ainsi constituée permettra d'assurer la préservation et la valorisation des patrimoines de Grand Paris Seine & Oise.

construireensemble.gpseo.fr



PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Conserver les témoignages de l'histoire locale

Du fait de leurs caractéristiques architecturales et de leur valeur historique, des bâtiments uniques vont être inventoriés dans le cadre de la démarche patrimoine.

01 Des édifices à l'architecture traditionnelle, par exemple : maison rurale ou de bourg, bâtiment agricole, église, château...

02 Des bâtiments classiques et de villégiature : maison de notable, hôtel particulier, villa, pavillon...



03 Des constructions modernes et contemporaines : grand ensemble (immeuble), pavillon, bâtiment industriel...

04 Le patrimoine vernaculaire, témoignage de notre passé, dont l'usage s'est perdu au fil du temps mais qu'il est important de protéger : croix de pèlerinage, calvaire, lavoir, fontaine, borne kilométrique, ancienne signalétique...

Filature Le Blen (Mantes-la-Ville)

PROTÉGER UN PATRIMOINE, ÇA VEUT DIRE QUOI ?

Pour répondre aux enjeux du « nouveau » PLUi réformé en 2016, qui apporte plus de souplesse et d'adaptabilité réglementaires, des protections patrimoniales supplémentaires vont permettre de conserver les spécificités architecturales du territoire, sans pour autant les figer. Concrètement, la protection qui va être inscrite dans le PLUi n'indira pas nécessairement l'obligation de conserver l'élément en l'état, sans intervention possible. Elle impliquera, pour le propriétaire du bien, le dépôt d'une déclaration préalable à tout projet modificatif sur l'élément

protégé. Le dossier sera ensuite examiné conjointement par la commune et la communauté urbaine, au regard de la fiche annexée au PLUi. À l'issue de l'étude, c'est le Maire, compétent en matière d'autorisation d'occupation du sol et de modification sur le bâti existant, qui prendra la décision. Trois niveaux de protection seront prévus : élément intéressant, remarquable ou exceptionnel. Ces différentes catégories pourront concerner un élément dans son ensemble ou un détail architectural.

PATRIMOINE URBAIN

Préserver la cohérence urbaine et paysagère

La démarche patrimoine va permettre d'identifier plusieurs bâtiments qui participent à la cohérence et à l'homogénéité de certains secteurs et quartiers.

01 Des habitations qui forment un ensemble harmonieux, du fait de leur ressemblance ou de leur fonction passée : maisons jumelles, linéaire de façades, corps de ferme, domaine...

02 Des ensembles urbains d'envergure, pavillonnaires ou d'habitat collectif : quartier, cité-jardin...



Lotissement Zehrfuss (Aubergenville)



PATRIMOINE PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

Valoriser le patrimoine naturel, en ville ou en dehors

Si certains aspects sont à traiter obligatoirement dans un PLUi, d'autres études menées dans le cadre de la démarche patrimoine sont venues renforcer la réflexion globale sur la thématique environnementale.

01 Le travail autour de la « trame verte urbaine », constituée par tous les espaces de végétation dans ou aux abords des secteurs construits : cœur d'îlots, lisière de jardin, parc et jardin...

02 Les protections déjà inscrites dans les documents d'urbanisme communaux (POS et PLU) : arbre remarquable, alignement d'arbres, talus, haie, espace boisé, chemin...

03 La réflexion sur la « trame verte et bleue », qui identifie le réseau de milieux naturels permettant aux espèces de circuler et d'interagir sur tout le territoire : réservoir de biodiversité, cours d'eau et zone humide, corridor écologique...



UNE ÉTUDE SPÉCIFIQUE SUR LE MANTOIS

Ne disposant pas d'un recensement approfondi sur les communes du Sud du Mantois, la communauté urbaine, en partenariat avec le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Yvelines (CAUE 78) a missionné les étudiants de l'école d'architecture de Marne-la-Vallée pour établir un diagnostic patrimonial sur ce secteur. Une analyse

géographique, morphologique, paysagère et patrimoniale a été réalisée afin de compléter le travail effectué par les équipes de Grand Paris Seine & Oise. Cette démarche spécifique se veut très transversale : elle porte aussi bien sur le développement urbain que sur l'intérêt patrimonial.