



# VERSAILLES

## Réunion plénière du jeudi 25 mai 2023 COMPTE-RENDU

La séance a eu lieu en salle 21 de la maison de quartier à partir de 20h30

Étaient présents :

Président : Pierre Arnaud

Elus municipaux : Martine Schmit, vice-présidente, Nicolas Fouquet

François de Mazières, maire,

Emmanuelle de Crépy, maire adjointe, déléguée à la culture et à la concertation

Intervenants invités :

Mme Marie-Catherine Poggi, Directrice de l'urbanisme, de l'architecture, du foncier et de l'habitat

M. Christophe Guégan, architecte du patrimoine et chef de service de la maison de l'architecture et du patrimoine à la ville

M. Didier LEGUAY, chef du service urbanisme de la ville

Mme Elodie MONTIGNY, architecte du patrimoine au sein de la MAP

### Collège des habitants

Roberto Bellucci, Emmanuelle Broquard-Lelaidier,

### Collège des associations

Marie-Noëlle Roger, Anne-Laure Formento, Michel Carré, Béatrice Deshayes (suppléante de Hélène Schützenberger), Chantal Simian,

### Personnes nommées

Alain Bonnaud, Marie-Christine Claraz, Antoine Divan, Francis Naudin, Philippe Mezzadri, Virginie Dubois, Nicolas Jehl, Catherine Mordant,

Excusés : Marc Meyer, Guillemette Millière, Jean-Claude Séguier, Geneviève Silvestre, Sabine des Roseaux, Brice Berthe, Pierre-Jean Airaud, Claire Durox, Jean-Marc Vincent,

Elus excusés : Stéphanie Lescar, Arnaud Poulain, Michel Lefèvre.

Personne invitée : Thomas Gaudy, Directeur de la maison de quartier.

## 1. Approbation du compte-rendu de la séance du 21 mars 2023

Le compte-rendu est approuvé à l'unanimité. Un ajout a été réalisé sur la pose de poubelles supplémentaires refusée par la ville qui craint une augmentation des déchets

## 2. L'urbanisme et le quartier de Porchefontaine

### Intervention de François de Mazières, Maire de Versailles, assisté de :

Emmanuelle de Crépy, Maire-adjoint déléguée à la culture et à la concertation  
Marie Catherine Poggi, Directeur Urbanisme, Architecture, Foncier et Habitat  
Elodie Montigny et Christophe Guégan, architectes du patrimoine de la ville  
Didier Legay, responsable du service de l'urbanisme.

Monsieur le Maire précise que le sujet de l'urbanisme étant délicat et l'architecture un sujet subjectif, il a souhaité être accompagné des personnes en charge de ces questions au sein de l'administration communale. Il connaît l'existence d'incompréhensions entre particuliers et services urbanisme et patrimoine.

Il rappelle qu'il est très attaché à la qualité du patrimoine à Versailles, ville qui a connu de nombreuses transformations majeures depuis 2008 avec de grosses rénovations patrimoniales mais aussi la création d'un nouveau quartier autour de la gare des Chantiers.

Il précise que les contraintes environnementales sont très importantes.

Il rappelle la pression très forte de la direction des Finances publiques de l'Etat qui cherche à maximiser les recettes tirées des ventes du foncier de l'Etat sans tenir compte des options des Villes.

Dans le PLU, a été introduite, il y a 7 ans, la règle de surface de pleine terre (50% des espaces libres) dépendant aussi des zonages. Une prochaine modification pourrait fixer, pour les immeubles, la règle des 12 mètres entre bâtiments (point à l'étude, inspiré de l'écoquartier de Fribourg) et la règle du baron Haussmann, soit  $H = L$  (hauteur du bâtiment = largeur entre les bâtiments en vis-à-vis).

En matière d'urbanisme à Versailles, le quartier Porchefontaine est de caractère pavillonnaire avec toutefois quelques immeubles anciens assez hauts, atypiques dans le quartier, et deux grandes résidences collectives (Roseraie, Cisterciens). La brique est un matériau de qualité que la ville recommande volontiers.

Monsieur le Maire commente à l'écran une étude réalisée par les services de l'urbanisme qui caractérise les deux zones principales distinguées par le PLU :

### 1. Zone UAe

Cette zone qui correspond à la rue Coste est une zone commerçante avec de petits immeubles collectifs. Les spécificités de la règle d'urbanisme en zone UAe ont pour objectifs de :

- . Gérer les constructions existantes
- . Permettre une constructibilité en harmonie avec les constructions environnantes
- . Conserver le rôle multifonctionnel de ce secteur en privilégiant les activités commerciales.

Dans ce secteur, toute construction doit comporter une activité commerciale sur tout ou partie du rez-de-chaussée.

### Réalisations récentes, en cours et à venir :

La maison de santé a pu bénéficier d'un bâtiment existant, ce qui constitue un avantage **certain** s'inscrivant dans la dynamique de construction actuelle.

A l'angle des rues Coste et Victor Hugo, un permis de construire a été délivré pour un projet de trois bâtiments successifs (dont 2 bâtiments à hauteur des pavillons voisins de la rue V Hugo).

Le jardin existant rue Victor Hugo disparaîtra compte tenu des règles d'urbanisme de la zone UAe.

Un autre permis a été donné pour le bâtiment voisin donnant également sur le parking de la Maison de Quartier. Une attention particulière a été portée au matériau de façade utilisé : des briquettes, utilisées également sur le bâtiment en construction situé rue Coste près du traiteur asiatique.

L'immeuble rue Yves Le Coz situé peu après le carrefour rue Coste comprenant plusieurs locaux commerciaux connaît actuellement une transformation intéressante car préservant le caractère de la construction originale.

La couleur des huisseries de l'immeuble, haut, en briques rouges de la rue Coste ont été choisies en lien avec la couleur d'origine de sa construction des années 30. Le PLU encourage à conserver l'authenticité des bâtiments d'origine.

## **2. Zone UGe**

Dans ce secteur pavillonnaire, les règles d'implantation visent à préserver le caractère végétal du quartier en définissant une bande d'inconstructibilité en bordure de voie.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 m par rapport à l'alignement et en retrait des limites séparatives latérales ou en limite de celles-ci suivant la largeur du terrain sur rue.

Distance entre constructions : 8 m et 4 m en l'absence de baie (distances courtes).

Emprise au sol : 30% de la surface totale de la parcelle et 40% pour les constructions situées le long de rues Yves le Coz et Albert Sarraut afin de permettre l'installation d'activités au rez-de-chaussée.

Hauteur : 6 m et 8 m pour les constructions situées le long de rues Yves le Coz et Albert Sarraut afin de permettre l'installation d'activités au rez-de-chaussée.

Dans les espaces nouvellement urbanisés, 50% devront rester en espaces verts dont la moitié en pleine terre.

L'article UG11 du règlement de PLU et le cahier des recommandations architecturales définissent plus précisément les caractéristiques architecturales des nouvelles constructions et des interventions sur le bâti existant (couleurs, annexes, clôtures...).

Pierre Arnaud rappelle que les nouvelles clôtures de Porchefontaine perdent de leur transparence, ce qui nuit à la convivialité. Les représentants de l'administration présents approuvent la remarque : ils constatent en effet que les particuliers demandent de plus en plus une occultation quasi-totale, en PVC, en aluminium... afin de préserver leur intimité ; et le font parfois sans autorisation.

Certains membres du Conseil souhaiteraient un assouplissement des règles d'urbanisme (couleur d'un portail, type de matériau...) compte tenu de la variété architecturale du quartier.

Le Maire entend la réclamation mais rappelle que tout accepter est susceptible d'entraîner une détérioration de la qualité architecturale du quartier et qu'imposer une modification peut être hors de prix pour le propriétaire.

M Le Maire est favorable à ce que le Conseil de quartier soit averti des projets majeurs de construction dans le quartier, il évoque notamment le projet de transformation des bâtiments situés en haut de la rue Yves Le Coz sur l'emplacement de l'ex Opievoy.

### 3. Travaux des Commissions

- **Communication**

Emmanuelle Broquard relance la commission communication. Une page Facebook Conseil de Quartier Porchefontaine a été réalisée. Des concertations sont en prévision pour relancer les échanges d'informations.

- **Commission Voirie**

La mosaïque devrait être posée avant fin juin sur l'îlot situé en haut de l'avenue de Porchefontaine au carrefour des Octrois.

- **Commission Lien social**

Projet « Vélo-cargo » : Marie-Noëlle Roger et Chantal Simian ont besoin de bénévoles pour proposer les services de vélo-cargo aux personnes âgées du quartier en septembre.

### 4. Questions diverses – Informations

- Les chemins ravinés de la Fontaine des Nouettes doivent être prochainement réparés.
- **Week-end de la Pentecôte** : des avions survoleront le quartier (Mémorial Day de Marnes La Coquette)
- **Le samedi 17 juin**, fête champêtre de la Maison de Quartier de 14 h à 22 h : nombreux stands, dîner convivial, guinguette.
- **Week-end du 17 et 18 juin** : Tournoi Sept de Cœur
- Le pays de Galles s'entraînera à Porchefontaine pour la coupe du monde de rugby.

Fin de la séance à 22h45.

Prochain conseil : mardi 4 juillet