

**Prochaine Assemblée Générale  
samedi 14 novembre 2015**

Retrouvez toutes les informations  
détaillées dans le courrier spécifique  
de convocation

# Le Riverain du Parc de Sceaux

**Adhérez à l'ARPS !  
Il en va de  
La force de l'Association**

Arps : 45, avenue Lulli,  
92330 Sceaux (Tel : 01.46.61.15.86)  
[www.riverains-parc-sceaux.fr](http://www.riverains-parc-sceaux.fr)

**N° 14 - Novembre 2015**

**LE JOURNAL DE L'ASSOCIATION DES RIVERAINS DU PARC DE SCEAUX (ARPS)**

## BEAUCOUP DE CHANGEMENTS DANS LE DOMAINE DE L'URBANISME

*Le cadre législatif concernant l'urbanisme évolue régulièrement avec souvent parmi les principaux objectifs celui de construire plus, en densifiant. Plusieurs des changements récents ont eu aussi comme principal résultat de complexifier la situation. Néanmoins la jurisprudence concernant la validité des cahiers des charges leur est restée jusqu'à présent plutôt favorable.*

Il y a un an, en mars 2014, était publiée la loi ALUR « Pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ». Elle est surtout connue pour de nombreuses dispositions dans le domaine du logement (location, copropriété, ...). Dans le domaine de l'urbanisme, qui nous intéresse ici, elle s'est donné un objectif « construire plus et mieux en limitant l'étalement urbain », donc dans la pratique densifier. Et pour atteindre ce but elle a choisi un moyen simple : supprimer



Vue partielle du lotissement du Parc de Sceaux

ou interdire certaines règles limitant les droits à construire dans les PLU comme dans les cahiers des charges de lotissement. Ce changement législatif important n'est par ailleurs pas le seul qui nous concerne.

Avant d'aborder ces divers changements, il faut rappeler le cadre général :

### Les principes de base

Le droit de l'urbanisme s'appuie, comme dans les autres domaines du droit, sur des principes évidents : la même règle s'applique à tous. On juge d'une construction sur la base de règles qui sont communes au minimum à un quartier.

Il n'est guère possible de juger un projet de construction en lui-même : par exemple, sa hauteur serait trop grande. Mais au contraire un maire qui délivre un permis de construire, ou un juge saisi d'un litige doivent d'abord, pour définir leur position, examiner si la hauteur (dans cet exemple) respecte les règles en vigueur. D'où l'intérêt pour nous de nous préoccuper d'abord des règles en vigueur dans notre lotissement. C'est à ce niveau que peut être défini ce qui est souhaitable et ce qui ne l'est pas et qu'on peut limiter les constructions qui seraient inopportunes.

### Quelles règles existent dans notre lotissement ?

Les règles qui s'appliquent dans notre lotissement proviennent de deux sources :

- le cahier des charges du lotissement, établi en 1930, qui n'est jamais modifié, mais dont la loi peut faire varier les conditions de validité,
- les PLU de nos deux communes ; ceux-ci sont établis par les communes qui doivent tenir compte d'une législation complexe et changeante. Des changements sont régulièrement apportés à ces PLU, soit à l'initiative des villes, soit en conséquence de la loi.

Comme notre cahier des charges ne traite de loin pas de l'ensemble des points qui peuvent être réglementés dans le domaine de l'urbanisme, nous avons toujours pensé qu'il était logique que s'appliquent chez nous à la fois les règles issues de notre cahier des charges, et les règles communes à l'ensemble des zones pavillonnaires de la ville. Bien sûr il faut traiter correctement les éventuelles incohérences, mais ce n'est pas là qu'apparaissent les principales difficultés.

Edito

## L'URBANISME : PLUS QUE JAMAIS D'ACTUALITÉ POUR NOTRE LOTISSEMENT

Chers amis riverains

Nous espérons que vous avez passé une excellente saison d'été et que la rentrée de septembre s'est déroulée sans anicroche.

Nous avons le plaisir de vous adresser le nouveau numéro du journal du lotissement qui, exceptionnellement, ne portera que sur un seul sujet compte tenu de son importance actuelle : l'urbanisme.

Ce n'est pas la première fois que nous parlons d'urbanisme – et ce n'est ni la première ni la dernière fois que la législation en cette matière change significativement.

Cependant, depuis notre dernière AG et la mission que vous nous avez alors confiée, nous avons effectué un travail important, tant pour bien comprendre les nouvelles dispositions législatives et déboucher sur des lignes de conduites pertinentes que pour participer à la révision des PLU entrepris par les municipalités d'Antony et de Sceaux.

Nous avons donc décidé de consacrer le présent journal à l'urbanisme et plus précisément aux conséquences pour notre lotissement des évolutions législatives récentes dans ce domaine.

Vous trouverez dans ce numéro le compte rendu de notre AG de l'année dernière et deux articles qui expliquent et résument les aspects législatifs et nos actions à ce jour.

Tous ces sujets étant loin d'être épuisés, nous en reparlerons lors de notre prochaine assemblée générale le 14 novembre 2015.

*Roland Grima  
Président de l'Arps*

### Les changements réglementaires et législatifs récents

Depuis la mise en place des PLU d'Antony et de Sceaux, plusieurs contraintes nouvelles limitant la liberté des communes sont intervenues. La loi Grenelle 2 de juillet 2010 a largement insisté une nouvelle fois sur la modération nécessaire de la consommation d'espace urbain (moins de nouvelles zones urbanisées, densification autour des transports en commun, ...), la cohérence obligatoire avec les documents de niveau supérieur (SCOT, ...). Parmi ces documents le nouveau SDRIF approuvé en décembre 2013 a ajouté dans notre région son lot de contraintes.

Le changement le plus important a cependant été apporté en mars 2014 par la loi ALUR.

Aussi connue sous le nom de "loi Duflo" la loi ALUR a apporté deux changements importants dans le domaine de l'urbanisme :

- Elle a limité la validité des cahiers des charges des lotissements.
- Elle a réduit la liste des règles utilisables dans le règlement d'un PLU.

• S'agissant du premier point, cette loi ALUR dispose que les règles d'urbanisme contenues dans un cahier des charges de lotissement de plus de 10 ans cessent de s'appliquer, même si les colotis en avaient demandé le maintien. On rappelle qu'une loi antérieure, en 1986 prévoyait que les règles d'urbanisme contenues dans un cahier des charges d'un lotissement de plus de 10 ans cessaient de s'appliquer sauf si une majorité qualifiée des colotis en demandent le maintien, ce qui avait été le cas, par plus de 90% des propriétaires pour notre lotissement.

Par ailleurs, cette même loi rappelle, comme celle de 1986 qu'elle « ne remet pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement ». Ce dernier point est évidemment très important puisque il a été à la base de nos actions, fructueuses, sur l'obligation de la maison individuelle.

• S'agissant du deuxième point, qui concerne l'ensemble des territoires des communes dotées d'un PLU, la loi ALUR a réduit la liste des types de règles qui peuvent figurer dans le règlement d'un PLU. Désormais il n'est plus possible de fixer une limite à la surface de plancher en termes de COS, c'est-à-dire en pourcentage de la surface du terrain. Cette loi a également interdit de fixer une surface minimum des terrains.

Enfin, toujours dans le domaine des changements législatifs, il convient de noter la mise en place de la Métropole du Grand Paris. Cette métropole qui regroupe Paris, les communes de la petite couronne et quelques autres, a été instituée par la loi MAPTAM (modernisation de l'action publique territoriale et affirmation des métropoles) de janvier 2014 largement amendée par la loi NOTRe (nouvelle organisation territoriale de la République) d'août 2015. On note en particulier la disparition des anciennes communautés d'ag-

## LES SUITES DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2014

*L'assemblée générale de novembre 2014 a donné à notre Conseil d'Administration mandat d'agir en vue du maintien des obligations figurant dans notre cahier des charges par toute démarche auprès des autorités en charge des PLU.*

*Bien entendu, dès la publication de la loi ALUR (donc avant même cette assemblée générale), nous nous étions inquiétés de ses conséquences et avons pris contact dans ce cadre avec nos deux municipalités.*

*Nous avons poursuivi ces contacts en 2015, sachant qu'ils ont lieu selon les calendriers retenus par chacune des villes pour la révision de leur PLU.*

*Par ailleurs nous avons consulté un avocat spécialiste du domaine afin de mieux comprendre les conséquences de la loi, et de mieux définir les actions qui seront les plus opportunes. L'article ci-joint relatif aux changements en matière d'urbanisme s'est largement inspiré des analyses de cet avocat.*

### Antony

*Depuis longtemps, le PLU d'Antony reprend l'essentiel des règles d'urbanisme de notre cahier des charges. Par contre, jusqu'à présent, une large*

*partie des règles générales applicables dans les autres quartiers pavillonnaires d'Antony, et pourtant pertinentes pour notre quartier également, n'étaient pas reproduites dans la partie du règlement spécifique à notre lotissement.*

*Nous avons confirmé, dans le nouveau cadre de la loi ALUR, une demande que nous avions déjà formulée auparavant, à savoir la généralisation à notre quartier de diverses règles déjà en vigueur sur l'ensemble des autres quartiers pavillonnaires, en particulier en ce qui concerne les hauteurs maximum des constructions ; en nous assurant bien sûr de la bonne prise en compte de l'ensemble des règles d'urbanisme de notre cahier des charges.*

*Le calendrier de la révision du PLU entreprise par Antony devrait nous conduire à de nouveaux échanges avec la ville pendant l'automne.*

### Sceaux

*À Sceaux, les règles générales des quartiers pavillonnaires s'appliquent normalement à notre quartier. Par contre les règles d'urbanisme de notre cahier des charges étaient moins systématiquement reprises, ce qui était sans conséquences jusqu'à la loi ALUR puisque la validité de princi-*

*pe de ces règles était rappelée dans le PLU.*

*Cette validité implicite a disparu avec la loi ALUR, d'où les demandes que nous avons formulées dès 2014.*

*Par ailleurs, cette même loi a supprimé le COS, ce qui va avoir des effets significatifs sur l'ensemble de la commune.*

*Le choix du COS comme premier élément limitant l'ampleur des constructions, avant les autres paramètres (hauteur, emprise au sol, ...) donnait plus de liberté architecturale pour un même volume construit. Mais avec la loi ALUR c'est une protection importante qui disparaît. La ville de Sceaux a consulté l'ensemble des associations de quartier (dont l'ARPS) dans le cadre de la révision du PLU. Celles-ci ont fait des propositions en particulier pour prendre en compte le point ci-dessus.*

*L'ARPS a par ailleurs rappelé ses demandes, notamment concernant les règles d'urbanisme issues du cahier des charges.*

*Nous entretenons avec les municipalités des relations que nous espérons constructives, à Sceaux comme à Antony ; les échanges devraient continuer cet automne avant que les projets de nouveaux PLU soient soumis à l'enquête publique.*

glomération (Hauts de Bièvre en ce qui nous concerne) et la création de nouvelles communautés plus grandes, pour le moment appelées "territoires". Pour ce qui nous concerne il s'agira probablement du regroupement d'une douzaine de communes de la partie sud des Hauts-de-Seine d'une population d'environ 400 000 habitants. Outre les attributions des anciennes communautés, ces "territoires" se verront attribuer la responsabilité de la préparation et de l'approbation des PLU (les PLU de "territoires" remplaceront donc à terme les PLU des communes). Ces PLU devront en outre prendre en compte des recommandations formulées par la métropole.

### Dans la pratique, comment tout cela se présente-t-il pour notre lotissement ?

La consultation d'avocats spécialisés dans ce domaine nous conduit à présenter ici une situation un peu plus complexe que ce que nous avons écrit précédemment dans ce journal ou dans les documents distribués à nos adhérents. Cette complexité résulte notamment des points suivants.

La loi ALUR, pas plus que les lois antérieures, ne définit exactement ce qu'il faut entendre par

"règle d'urbanisme".

Les questions concernant les "règles d'urbanisme" relèvent en cas de litige du juge administratif. Les questions concernant les clauses contractuelles des cahiers des charges (« droits et obligations régissant les rapports entre colotis » évoqués ci-dessus) relèvent en cas de litige du juge judiciaire (et plus précisément ici des juridictions civiles). Les jurisprudences qui résultent de l'un et l'autre domaine sont chacune établies indépendamment des considérations relevant de l'autre domaine.

Enfin, il n'y a encore aucune jurisprudence résultant d'affaires portées devant les tribunaux depuis la publication de la loi ALUR.

Ces considérations préalables étant faites, on peut regrouper les règles qui concernent notre quartier en trois catégories :

- Les règles des PLU de Sceaux ou d'Antony communes à l'ensemble des quartiers pavillonnaires de chaque ville (1).
- Les règles des PLU de Sceaux ou d'Antony spécifiques à notre lotissement, à comparer à ce qui pouvait être considéré comme règle d'urbanisme dans notre cahier des charges (2).

- Les clauses de notre cahier des charges valant règles considérées comme contractuelles entre les riverains (3).

1) Les règles communes à l'ensemble de chacune des villes ne sont bien sûr pas affectées par les changements concernant les cahiers des charges, mais par les limitations comme la suppression du COS, ainsi que par les autres changements évoqués plus haut. Nos deux communes ont toutes les deux entrepris une révision de leur PLU qui devrait aboutir avant le transfert de cette responsabilité aux nouveaux "territoires". Notre cahier des charges ne couvrant de loin pas tous les domaines réglementés par un PLU, ces règles sont toujours importantes pour nous et bien entendu nous nous en préoccupons.

2) La plupart des règles d'urbanisme contenues dans notre cahier des charges figurent déjà dans les règlements des PLU de nos deux communes au titre des règles spécifiques à notre quartier. Les deux maires nous ont donné leur accord pour y ajouter celles qui manqueraient à l'occasion des révisions en cours. Nous suivrons évidemment attentivement le déroulement de ces révisions

pour cet aspect comme pour le précédent. La principale difficulté viendra des différences qui pourront apparaître entre le concept de règle d'urbanisme utilisé pour limiter la validité des cahiers des charges, et la liste des règles autorisées dans un PLU. Compte tenu des incertitudes évoquées plus haut il n'est pas facile d'identifier des écarts.

3) Les clauses de notre cahier des charges valant règles considérées comme contractuelles entre les riverains, constituent la partie la plus solide et la plus significative de celui-ci. La jurisprudence de la cour de Cassation a été jusqu'à présent favorable au maintien de la validité des cahiers des charges à ce titre. En particulier l'arrêt de la cour de Cassation de novembre 2011 concernant notre lotissement a validé l'obligation de ne construire qu'un bâtiment d'une seule habitation par lot d'origine (hors constructions le long de la D920) sans considération de ce que peuvent être les règles d'urbanisme. On peut cependant difficilement prévoir aujourd'hui dans quelle mesure la cour de Cassation pourrait être amenée à réviser sa jurisprudence à la suite de la loi ALUR.

Roland Grima

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 28 NOVEMBRE 2014 L'ARPS FAIT FACE À LA LOI ALUR ET ACCUEILLE LES AMIS DU LYCÉE LAKANAL.

*Comme chaque année l'assemblée générale a été l'occasion de faire le bilan de l'année écoulée pour notre lotissement et d'évoquer les actions à entreprendre. Et comme nous l'organisons le plus souvent, un conférencier extérieur est venu nous entretenir d'un sujet proche : le lycée Lakanal qui intéresse beaucoup d'entre nous en tant qu'ancien élève, parents d'élève, ou simple riverain observant les travaux en cours...*

En ouverture, le rapport financier de notre trésorier Jean Wolff, avait montré que nos sociétaires répondent pleinement à nos appels, ce qui nous a permis de restaurer notre situation financière et d'être à même de faire face à nos futures actions.

Dans son rapport moral, le président Roland Grima a d'abord passé en revue les nombreuses interventions de l'ARPS au cours de l'année 2014, avant de mettre l'accent sur le sujet majeur qui nous mobilise actuellement : urbanisme et loi ALUR.

Outre le suivi des affaires d'urbanisme en cours -application des arrêts de la cour d'Appel et de la cour de Cassation relatifs au 19 avenue Jean Racine, constructions le long de la D920- l'ARPS s'est impliquée sur des sujets qui impactent grandement la vie de notre quartier : sécurité et projets de vidéo-protection, travaux d'enfouissement des réseaux et éclairage public, maintien du bureau de Poste La Fontaine, fibre optique.

Concernant l'urbanisme et la loi ALUR, Roland Grima a commenté et complété le document synthétique remis en séance qui fait le point des changements introduits par la loi ALUR, notamment quant à la validité de notre



Les Riverains étaient venus en force pour soutenir l'action de l'ARPS et notre Assemblée Générale a fait salle comble dans l'ancienne mairie de Sceaux.

cahier des charges. Si celui-ci voit confirmées les clauses principales telles que l'obligation des maisons individuelles et le caractère non divisible des lots d'origine, nous devons nous préoccuper de faire insérer, dans les PLU d'Antony et de Sceaux, les règles d'urbanisme figurant dans notre cahier des charges non encore inscrites dans les PLU.

C'est dans ce but, qu'afin de réaffirmer l'attachement des Riverains aux obligations du

cahier des charges qui font le caractère du lotissement, que le Conseil d'Administration a proposé à l'Assemblée de lui donner le mandat suivant :

*Notre lotissement doit son caractère et son agrément au respect constant depuis l'origine des règles figurant dans son cahier des charges.*

*L'assemblée générale réunie le 28 novembre 2014 affirme sa volonté que toutes les constructions dans notre lotissement continuent de respecter les obligations du cahier des charges du lotissement. Elle mandate donc son conseil d'administration pour qu'il intervienne auprès des autorités compétentes dans le but que les obligations figurant dans le cahier des charges et relevant de l'urbanisme continuent de s'imposer.*

Ce mandat a été voté à l'unanimité, moins une abstention.

Après le vote du rapport moral, du rapport financier et l'élection des membres du Conseil d'Administration, un débat très positif s'est engagé avec les participants. À l'issue de celui-ci, nos invités de l'Association des Amis et des Anciens Élèves du Lycée Lakanal nous ont offert une très intéressante conférence sur le lycée Lakanal, l'établissement si apprécié de nos sociétaires, conférence relatée ci-après.

### Conférence sur le lycée Lakanal

Prononcée par Bernard Werlé, Président de l'Association des Amis et des Anciens Élèves du Lycée Lakanal (AAAELLK) et Serge Pinaud, Vice-président, elle a porté sur la présentation des activités de l'association et sur la rénovation du Lycée Lakanal.

### Activités de l'Association

Créée en 1906, elle regroupe les anciens élèves et amis du lycée dans le but de créer et d'entretenir des relations de camaraderie et de contribuer au développement et au rayonnement du lycée.

Parmi les grands anciens du lycée on compte des noms célèbres : écrivains, savants, artistes, sportifs, journalistes. On peut citer notamment C. Péguy, Giraudoux, Alain-Fournier, J Rivièrre, M. Genevoix, Joliot, M. Allais, J. Chaban-Delmas, Le Roy Ladurie, A Lauvergeon, J. Clerc.

Depuis une quinzaine d'années, elle dispose d'un service logement pour les étudiants des classes préparatoires ; la base de données est consultable sur internet et les familles contactent ensuite les loueurs. En effet les places d'internat du lycée réservées aux classes préparatoires et aux sport-études Rugby sont en nombre très limité : 100 pour un besoin de 800.

L'association entretient des liens avec les habitants d'alentour, communique avec ses adhérents grâce à la "Gazette" et une lettre d'information mensuelle sur internet. Elle attribue chaque année deux prix à des élèves particulièrement méritants et organise deux repas annuels et une soirée de gala.

### Travaux de rénovation du lycée

L'association soutient étroitement l'administration du lycée en vue de la rénovation de celui-ci. Ouvert en octobre 1885, 3 ans après la pose de la 1ère pierre en 1882, le lycée Lakanal a été un peu laissé pour compte et se trouve donc en mauvais état.

En effet les travaux de rénovations sont à la charge de la Région Île-de-France pour le lycée, du Département des Hauts-de-Seine pour le collège, la Région assurant le leadership. Dans le plan pluriannuel d'investissements de celle-ci, ces travaux ne font pas partie des priorités.

Les travaux actuels en cours de finition ont porté sur l'état extérieur, catastrophique, notamment sur les parties classées : façades, toitures ; 3000 portes et fenêtres ont été renforcées puis remontées. L'état intérieur, non moins délabré, va également nécessiter des travaux importants financés sur budgets annuels. L'internat, provisoirement assuré grâce à des préfabriqués, va connaître une augmentation de sa fréquentation. La solution retenue consiste en la disparition des chambres du 1er étage et la création d'un nouveau bâtiment dans la partie basse du parc de lycée. Elle sera intégrée dans le plan pluriannuel sur 10 ans.

### Fresques du parloir

Le parloir du lycée était orné de deux fresques.

L'une -un hommage à Le Nôtre- a disparu depuis 1972. Des témoignages sur cette fresque seraient les bienvenus.

Toujours présente, la seconde consacrée au rugby, classée et la plus connue, célèbre la tradition sportive originelle du lycée Lakanal. Peinte par O. Guyonnet en 1899, elle rend

hommage à Frantz Reichel, capitaine de l'équipe de rugby du lycée et de l'équipe de France. Elle comporte deux panneaux de 10 m<sup>2</sup> chacun. Le 1er montre une sortie de mêlée où F. Reichel va recevoir le ballon. Le 2e met en scène des spectateurs illustres : E. Rostand, F. Mistral, M. Barrès, Déroulède.

L'association voudrait la rénover et a créé un groupe de travail coordonné par Alain Delcamp, ancien secrétaire général du Sénat, aurillacois ancien élève du lycée. Elle fait notamment appel aux témoignages. La valeur de cette fresque est évaluée à 100 - 150 000 euros.



Et comme chaque année le buffet préparé par quelques membres de l'association a été l'occasion de continuer de nombreux échanges avec les conférenciers ou sur l'activité de l'association.

### Conclusion

Soulignant le rôle positif de l'Associations des Amis et Anciens Élèves du Lycée Lakanal en faveur du lycée, des élèves et de leurs familles les conférenciers remercient l'ARPS pour leur invitation et font le vœu que se poursuive une bonne coopération avec les Riverains du Parc de Sceaux.

Roger Vidal

Le Riverain du Parc de Sceaux, édité par l'Association des Riverains du Parc de Sceaux (Arps), 45, avenue Lulli, à Sceaux (Hauts-de-Seine).  
Ont participé à ce numéro :  
R. Grima, A. Boutigny, R. Vidal, J. Wolff.  
Imprimé par Passion Graphique, Paris.  
Directeur de la publication : Roland Grima.  
Maquette : Jean-Baptiste Brunel.