

**ASSOCIATION DES RIVERAINS DU PARC DE SCEAUX**  
**45 avenue Lulli 92330 SCEAUX**  
**www.riverains-parc-sceaux.fr**

Association déclarée régie par la loi du premier juillet 1901.  
Association fondée le 4 septembre 1930

12 janvier 2012

## Compte-rendu de l'assemblée générale du samedi 19 novembre 2011

### Rapport moral

La vie de l'association a été marquée par le changement de président. Ce qui est à noter n'est pas que Nicole Dutheil a renoncé à rester présidente de l'ARPS, mais qu'elle a assumé cette charge pendant 19 ans.

L'assemblée la remercie pour toutes les actions menées pendant ces 19 années, dont elle a pu mesurer le nombre et la diversité au cours de l'ensemble des AG de cette période.

L'association continuera à bénéficier des conseils de Nicole Dutheil puisqu'elle en reste administrateur. Le nouveau président quant à lui a déjà participé à l'activité de l'ARPS avec Nicole Dutheil depuis de nombreuses années.

Dans le domaine qui est au cœur du rôle et des missions de l'ARPS – l'urbanisme et tout ce qui correspond aux prescriptions du cahier des charges du lotissement – l'année 2011 a été marquée par deux points.

#### • **ZPPAUP**

Ce premier point concerne la mise en place d'une ZPPAUP : zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager. L'objectif de ce dispositif est de renforcer la protection du caractère général d'un quartier spécifique, sous les aspects architectural et paysager, au-delà de ce que peut prévoir le PLU limité aux seules "règles d'urbanisme".

#### *À Sceaux*

L'ARPS a souhaité que le quartier fasse partie de la ZPPAUP de Sceaux. L'intérêt est d'avoir des règles qui ne sont pas des règles d'urbanisme et qui assurent ainsi une protection plus sûre, mais sans contraintes excessives : sans restreindre la liberté qui a conduit à la diversité architecturale que l'on y observe. Les remarques de l'association pendant l'enquête publique ont été prises en compte. Cette ZPPAUP avait été élaborée en même temps que le PLU (finalisé en 2010), mais sa mise en application a été retardée à la suite d'une imprécision concernant la période transitoire d'une loi sortie au moment de son achèvement.

Cette imprécision législative ayant été réglée en 2011, la ZPPAUP de Sceaux est maintenant en vigueur.

#### *À Antony*

Suite à l'avis demandé à titre personnel au commissaire enquêteur de la ZPPAUP de Sceaux sur la meilleure manière d'assurer la protection du lotissement, la mise en place d'une procédure équivalente a déjà été évoquée avec la ville d'Antony. L'association va poursuivre dans cette voie.

#### • **Procédure à la cour de cassation**

Lors de l'AG de 2010, il avait été annoncé que l'ARPS venait de gagner devant la cour d'appel de Versailles un procès contre un promoteur qui avait transformé une maison existante en immeuble collectif. Ce promoteur a déposé un pourvoi devant la cour de cassation. L'ARPS a instruit cette affaire avec un avocat. La cour de Cassation n'a pas encore rendu sa décision au moment où se tient cette assemblée.

### **Enquête auprès des riverains**

L'association souhaite mieux connaître l'avis des riverains, pour être plus efficace et pertinente dans son action.

Une enquête a été préparée en 2010 et lancée début 2011. Les résultats chiffrés ont été diffusés au printemps. Une analyse plus détaillée des leçons à tirer de ces résultats fait l'objet d'un article dans le numéro 9 du journal de l'association.

On note en particulier que les principales préoccupations des riverains relèvent des domaines de l'urbanisme, de la sécurité, de la circulation et du stationnement, qui seront traités dans la suite de l'AG.

Le rapport moral est adopté à l'unanimité.

### **Rapport financier**

En 2010 nous avons 230 adhérents cotisants en fin d'année. Cette année, nous en sommes à ce jour à 222 ce qui conduira probablement en fin d'année à un peu moins d'adhérents qu'en 2010. A titre indicatif, ces chiffres correspondent à peu près à un tiers des habitations du lotissement.

L'année 2010 est légèrement déficitaire, non pas tant par les frais d'avocats – qui sont chaque année le poste principal des dépenses, toujours supérieur à 50% du total – que par des frais de justice et surtout des frais d'imprimerie particulièrement importants du fait des nombreuses enquêtes et circulaires adressées aux riverains.

En 2011, l'année est franchement déficitaire, les recettes, c'est-à-dire les cotisations ne couvrant pas, et de loin les dépenses dont 95% sont les frais d'avocat correspondant à l'affaire portée en cassation que notre président vient de vous exposer. Nous espérons évidemment gagner mais nous avons dû puiser fortement dans nos réserves.

Nous proposons cependant de maintenir pour 2012 le niveau de la cotisation.

Quelques exemplaires des comptes détaillés ont été mis à la disposition des personnes présentes.

Le rapport financier est adopté à l'unanimité.

### **Élections**

Les sortants sont Robert Couaillac, Bernard Cadot, Guy Sulpice, Roger Thibault.

Ils se représentent tous. Il y a une nouvelle candidature : Paulette Ratier.

Les candidats sont tous élus.

**Le président rappelle qu'il est possible de travailler pour l'ARPS ou d'aider sans être membre du conseil d'administration, puis si on le souhaite de présenter sa candidature ultérieurement.**

### **Exposé et débats**

Le président introduit les débats par un exposé sur les actions et les objectifs de l'association :

## 1. Urbanisme

L'urbanisme est un domaine où nous avons besoin d'être de plus en plus vigilants car la pression immobilière et la demande immobilière sont de plus en plus fortes. Les nombreux changements depuis 1929 (date de création du cahier des charges) font que les mêmes mots ne suffisent plus nécessairement pour toujours assurer à notre lotissement la même protection. C'est pourquoi nous ne nous appuyons pas uniquement sur notre cahier des charges pour notre action.

Rappel rapide des moyens à notre disposition :

- cahier des charges avec ses composantes, règles d'urbanisme et règles contractuelles entre riverains [ces composantes sont distinguées par la loi de 1986 sur le maintien des cahiers des charges ; ceci impose deux types d'actions différentes],
- PLU à Sceaux et Antony,
- ZPPAUP pour le moment à Sceaux.

Commentaire sur les PLU, leurs évolutions et leurs différences, en vue de nos actions futures :  
À Sceaux il y a depuis le PLU une seule zone UE (maisons individuelles), et dans notre lotissement le PLU ajoute les règles communes à toutes les zones pavillonnaires et des règles spécifiques à notre lotissement inspirées de notre cahier des charges.

À Antony on a toujours, comme à Sceaux du temps du POS, une zone spécifique à notre lotissement avec des règles inspirées souvent de notre cahier des charges. Les règles prévues dans les autres zones pavillonnaires en UD comme l'existence d'un COS n'y sont pas reprises. Il faudrait faire évoluer cette situation dans le futur.

Remarque : pour les deux communes, les PLU prévoient par ailleurs que s'appliquent aussi les règles d'urbanisme contenues dans notre cahier des charges.

1.1 Maisons individuelles (par opposition à immeuble collectif ou de bureau) : c'est le premier thème d'action de l'ARPS dans le domaine de l'urbanisme, qui nous a depuis longtemps le plus mobilisé.

1.2 Permis de construire et déclarations de travaux : on ne peut pas admettre que soient réalisés des travaux nécessitant permis ou déclarations sans que ces démarches n'aient été effectuées, de façon générale c'est-à-dire quel que soit celui qui fait les travaux, et quels que soient les travaux. Sinon l'action de l'ARPS perd son sens et ses moyens.

Parmi les travaux nécessitant de telles autorisations, on trouve notamment les constructions ou modifications de clôtures, ainsi que tous travaux modifiant les affectations, emplacements ou nombre des places de garage ou parking dans la propriété.

1.3 Clôtures. Nous souhaitons, et vous les riverains souhaitez (cf enquête) revenir au style du lotissement prévu par le cahier des charges. La ZPPAUP à Sceaux a repris l'esprit des règles de notre cahier des charges. Les plaques de tôles contreviennent à ces règles et à cette idée.

1.4 Garage : on rappelle l'impossibilité d'y apporter des modifications sans demander une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable) évoquée ci-dessus, et aussi les difficultés constantes sur le stationnement dont se plaignent beaucoup de riverains.

Les questions suivantes sont évoquées par les participants :

- Un participant intervient pour regretter les plaques de tôles déjà existantes sur les clôtures,
- Un participant demande, à propos de l'action en justice évoquée dans le rapport moral, si ceci peut entraîner des dédommagements à la charge du contribuable scéen ou antonien. La réponse est non car il s'agit d'une procédure au civil entre le promoteur et l'ARPS, sur un sujet qui ne remet pas en cause l'action de la mairie.

## **2. Sécurité**

Nous n'avons pas la même légitimité dans ce domaine, ni les moyens d'action, mais nous pouvons aider à ce que chacun connaisse mieux les précautions simples permettant de diminuer les risques.

Nous avons fait une enquête sur la sécurité en 2007. Depuis les conditions ont changé, et nous devons nous reposer la question de notre action dans ce domaine.

- Nous ne connaissons pas suffisamment ce qui se passe dans le lotissement.
- Comment collecter et restituer utilement les informations aux riverains ?
- Quelle présentation d'informations techniques, ou de conseils est souhaitable ?

**Toujours porter plainte en cas d'effraction ou d'agression.**

## **3. Circulation et stationnement**

Dans ces domaines, la moindre solution proposée est toujours réfutée par une partie des riverains. Nous demandons néanmoins aux maires de tenir compte dans chaque rue de l'avis majoritaire des riverains de la rue, quand il s'exprime.

Les riverains nous ont fait part de leurs suggestions sur les sujets suivants :

- utilité de radars pédagogiques
- emplacement des ralentisseurs
- aménagement du terre-plein de l'allée d'Honneur.

## **4. Divers**

Divers sujets ont été évoqués en fin de réunion : RER, Paladin, entretien des rues, étrennes, ...

## Buffet

Comme les années précédentes, l'AG se termine par un agréable buffet qui donne l'occasion à de nombreux échanges entre riverains.