



L'ARPS a **90 ans** ! : voir page 2

# Le Riverein du Parc de Sceaux

Ce journal est distribué à tous les habitants du lotissement, adhérents ou non.

**n° 25**  
Décembre  
2020

## Le journal de l'Association des Riverains du Parc de Sceaux (ARPS)

### Éditorial

Comme pour beaucoup d'associations, d'entreprises ou de particuliers, notre activité a été perturbée par les contraintes sanitaires. Nous n'avons pas pu organiser notre AG à la date habituelle. C'était évidemment impossible en réunion physique dans les conditions habituelles et une réunion par visioconférence ne permet pas les échanges que nous connaissons habituellement. Nous avons alors préféré différer notre AG de quelques mois. Nous verrons au début de l'année prochaine ce qu'il est possible de faire.

Cependant, nous avons continué à travailler et à mener les actions attendues d'une association comme la nôtre, qu'il s'agisse du respect du cahier des charges (maisons individuelles, clôtures, ...) ou des affaires d'intérêt commun (modification des PLU, RATP, ...). De ce point de vue, pour nos activités courantes, nous comptons bien démarrer l'année 2021 comme une année normale.

Le conseil d'administration et moi-même souhaitons cordialement à tous, en dépit des restrictions annoncées, de joyeuses fêtes de Noël et de nouvel an et une très bonne année 2021.

Roland Grima

### Modification des Plans Locaux d'Urbanisme

#### L'aboutissement attendu d'une procédure évoquée lors de notre AG 2019

En attendant le futur PLU intercommunal du territoire Vallée Sud Grand Paris qui remplacera tous les PLU communaux, plusieurs communes de notre territoire, dont Sceaux et Antony, ont entrepris en 2019 des modifications limitées de leur PLU, limitées car elles ne portent que sur certains points sur le thème « préserver les zones pavillonnaires ». À Antony, cela concerne essentiellement les espaces verts des zones pavillonnaires ; à Sceaux, cela concerne aussi la taille des maisons.

Dans le cas particulier de notre lotissement, le règlement des PLU rassemble des règles inspirées de notre cahier des charges quand c'est pertinent, et des règles communes à l'ensemble des zones pavillonnaires.

Comme décidé lors de la présentation et du vote du rapport moral de notre assemblée générale du 23 novembre 2019, nous avons veillé lors de nos échanges avec les villes à ce que cette logique perdure en intégrant les modifications communes pertinentes. Les enquêtes publiques des deux villes ont eu lieu en novembre 2020, et nous y avons répondu pour les points encore en suspens.

Roland Grima

### Activités de l'ARPS en 2020

Les contraintes multiples dues à la pandémie depuis le mois de mars n'ont en rien affecté les activités de l'ARPS.

Celles-ci ont porté bien évidemment et essentiellement sur le respect de notre cahier des charges avec deux axes principaux :

1 - la résistance à la pression immobilière et l'application stricte de l'article du cahier des charges relatif à la maison individuelle : il s'agit d'une vigilance permanente vers les différents acteurs du domaine immobilier et d'une action de prévention vers les nouveaux acquéreurs : heureusement sans recours contentieux cette année à ce jour.

2 - les actions propres à mettre un terme à la prolifération des clôtures sur rue non conformes (voir dans ce journal l'article correspondant).

Nous avons par ailleurs suivi les évolutions du PLU proposées pour nos deux villes et vérifié qu'elles n'ont pas de conséquences significatives sur notre lotissement.

Dans tous les cas, nous nous sommes attachés à agir

en bonne intelligence avec les mairies d'Antony et de Sceaux.

L'Assemblée générale annuelle qui se déroule normalement fin novembre est évidemment reportée à une date encore indéterminée de début 2021, nous n'en poursuivons pas moins notre travail selon les axes indiqués ci-dessus.

Jean Wolff



Réunion via Zoom de notre conseil d'administration en 2020

### Quelles règles pour les clôtures sur rue

#### Telles que prévues dans notre cahier des charges, les clôtures contribuent largement au paysage typique de nos rues

Après nos premières actions entreprises relativement aux clôtures sur rue, nous rappelons succinctement notre démarche en la matière.

Nous avons reçu un accord unanime lors de l'AG de novembre 2018 (confirmé en 2019) pour mettre un terme à la prolifération des clôtures non conformes au cahier des charges et en particulier celles qui sont constituées de plaques de tôle opaques. En effet le nombre croissant de ce type de clôtures menace de dénaturer le caractère ouvert et très végétal de notre environnement auquel nous sommes, pour la plupart, très attachés.

Il ne s'agit donc pas de remonter dans le passé pour demander à tous les propriétaires de se mettre en conformité, il s'agit de veiller à la conformité des clôtures récemment posées et à venir.

Sont notamment concernées les clôtures posées depuis que nous communiquons sur le sujet, comme notre journal de juin 2016, puis les AG déjà citées. De

plus, ces clôtures sont souvent en contradiction avec le permis de construire correspondant ou n'ont pas fait l'objet d'une demande de travaux préalable.

Dans l'avenir, nous serons très vigilants sur les modifications de clôtures existantes, quelles que soient les origines de ces modifications. Nous interviendrons si nécessaire. Nous espérons que la procédure légale sera respectée (permis de construire ou déclaration de travaux), non pas par esprit légaliste mais pour pouvoir intervenir avant toute dépense de la part du propriétaire concerné, en vue d'un accord amiable que nous rechercherons systématiquement.

Jean Wolff



La vue vers l'intérieur de la propriété peut être masquée/ protégée de manière conforme (ci-dessus). L'occultation complète dès lors qu'elle n'est pas végétale est non conforme (à droite) à la règle et à l'esprit du cahier des charges



# 1930-2020 : L'ARPS, une nonagénaire en pleine forme !

La présence et l'action continue de l'Association depuis l'origine du lotissement ont permis de maintenir le caractère typique de notre quartier tel que l'apprécient ses habitants.

L'Association des Riverains du Parc de Sceaux a été créée à l'initiative du département de la Seine à la suite du rachat du domaine de Sceaux par le département en 1923 aux descendants de la famille de Trévisé.

Le domaine comprenait le château et plus de 250 hectares de terres qui s'étendaient sur Antony et Sceaux.

De longs et coûteux travaux devant être entrepris pour restaurer le parc, environ un tiers de la surface initiale fût lotie.

Désirant sauvegarder l'environnement de ce domaine royal, le département fit établir en 1928 un « **Cahier des Charges, clauses et conditions pour la vente des terrains à lotir en bordure du Parc de Sceaux** ».

La publicité du département vantait alors « *l'air pur, le charme des promenades magnifiques, un lycée moderne (le lycée Lakanal) où les enfants peuvent poursuivre leurs études dans les meilleures conditions d'hygiène* ».

Le 4 septembre 1930 fut officiellement créée l'Association des Riverains du Parc de Sceaux dont l'objet était -et est toujours- de veiller à la préservation du lotissement en s'assurant du respect de son Cahier des Charges.

Ce rappel historique montre combien le lotissement du Parc de Sceaux est unique. À proximité du Château et sur les anciennes terres de la duchesse du Maine, depuis les années 30, des architectes locaux (Lacombe, Loiseau, Petit,..) ou de

renommée (Lurçat, Mallet-Stevens,..) ont construit pour eux-mêmes ou pour leurs clients, des villas qui toutes répondent aux clauses du cahier des charges. Ce document imposait et impose toujours des règles strictes, la plus significative d'entre elles étant que le lotissement est réservé à l'habitation individuelle.

L'association, regroupe aujourd'hui environ 250 adhérents. Depuis 2011, Roland Grima en est le président. Très impliqué dans cette activité chronophage, il est épaulé par un Conseil d'administration composé aujourd'hui de 14 membres qui se réunit 8 à 10 fois par an. L'association édite un journal (3/an) distribué gracieusement à tous, adhérents ou non. Elle organise une Assemblée Générale chaque mois de novembre au cours de laquelle sont présentés les actions et les chiffres clés de l'année écoulée suivi d'un débat avec les participants, puis une conférence sur un sujet connexe (l'EPF en 2019, Le Nôtre en 2018, la restauration de l'église de Sceaux en 2017, ...) suivie d'un buffet réalisé par les bénévoles de l'association et permettant à tous d'échanger et de faire connaissance. Dans le contexte de la pandémie de COVID-19, cette AG n'a pu se tenir en 2020 et sera programmée en 2021 dès que la situation sanitaire le permettra.

L'histoire récente de l'association est marquée de quelques dates clés dans la défense du lotissement et du cadre de vie

qu'il offre à tous, habitants ou visiteurs.

En 1986, la loi n° 86-13 menace la validité des cahiers de charges de lotissement sauf si une majorité - les trois quarts - des co-lotis en demandent le maintien. Grâce à la veille juridique de l'association, puis à son action de communication auprès des riverains, plus de 90 % de ceux-ci demandent ce maintien. **Cette mobilisation exceptionnelle affirme -si besoin était- l'attachement des habitants à la qualité et à la protection du lotissement.**

En 2010, suite à une procédure judiciaire lancée par l'association pour le non-respect du cahier des charges par un propriétaire, la cour d'appel de Versailles confortée en 2011 par la Cour de Cassation confirme la validité globale du cahier des charges en précisant en particulier l'obligation de la maison individuelle : un seul bâtiment d'une seule habitation par lot d'origine.

À la suite de ces actions de l'ARPS, **l'impossibilité d'opérations immobilières créant des immeubles\*** de plusieurs logements y compris dans ce qui était au départ une habitation individuelle a été clairement établie et ce de manière pérenne.

Aujourd'hui, le sujet principal de violation du cahier des charges est **la prolifération des clôtures fermées, bien loin de l'esprit d'un Parc loti**. Certains habitants délibérément ou par ignorance font ériger des clôtures fermées notamment par la pose de tôles sur les grilles. La clôture à claire-voie telle que décrite dans le cahier des charges est un point important du cadre de vie et de la qualité du lotissement. La végétalisation des rues grâce à cette disposition participe au caractère verdoyant et agréable de notre quartier. Au delà de celles qui sont déjà en place, l'association est désormais mobilisée pour faire cesser cette prolifération illégale et souvent disgracieuse. Comme toujours, la démarche est amiable dans un premier temps puis judiciaire si l'association n'obtient pas gain de cause par la conciliation.

Par ailleurs, l'association est régulièrement sollicitée par des vendeurs ou acquéreurs potentiels de biens se situant au sein du lotissement afin de s'assurer de la conformité de leur projet au Cahier des charges en vigueur. Cette anticipation constructive a permis d'éviter nombre de potentiels déboires ou conflits.

Plus que jamais, face à une pression immobilière qui ne cesse de s'amplifier et un individualisme qui tend à se répandre, les actions actuelles et futures de l'ARPS restent tournées vers le bien commun : préserver le caractère pavillonnaire, individuel et verdoyant du lotissement pour maintenir un cadre de vie apprécié de tous, habitants comme visiteurs.

\* exception faite des parcelles longeant la RD920.

Kiki Tournier

## TRAVAUX SUR LE CANAL



La nouvelle margelle de pierre blonde du bassin de l'Octogone et la barque d'où travaillent les ouvriers.



Les cascades et leur tuyauterie impeccablement rénovées n'attendent que le remplacement des arbres et des haies attaqués par la mineuse et la pyrale.



Les deux piles du futur ponton reliant les deux berges du canal de Seignelay, vidé pour l'occasion.



Travail de romain sur les perrés côté est, où sont prévus les caniveaux à grenouilles.

### Rendez-vous de chantier sur les berges

Tout se passe comme si les entreprises mettaient les bouchées doubles. Les quatre grands secteurs de travaux qui doivent redonner son lustre au canal du Parc de Sceaux, et même l'améliorer, vont bon train. Pour l'essentiel, la réfection de la maçonnerie et de la tuyauterie des cascades est terminée et l'arrachage des arbres et des haies attaqués par la mineuse et la pyrale est terminé, du côté droit. Il reste le côté gauche et la replantation prévue cet hiver.

Les perrés de l'est et de l'ouest (où sont prévus les caniveaux propres aux allées et venues entre l'eau et l'herbe des grenouilles) sont en plein chantier, avec une masse de moyens pour une consolidation des berges, que l'on n'aurait pas imaginé au départ : tractopelles, compresseurs et bulldozers, barrières de sécurité et terrassement gigantesques à l'appui.

Plus élégants à regarder sont les ouvrages de réfection des berges du bassin de l'Octogone en pierre dure, réalisée avec soin par les ouvriers méticuleux et contents de leur travail. Et c'est un régal de les voir de bon matin, dans leur petite barge attachée aux berges, organisant avec précision leurs alignements à partir des quelques moellons de l'ancienne margelle qu'ils utilisent comme repères pour les scier ensuite, puis plaçant avec soin leurs blocs de roche blonde.

Enfin, cette nouveauté, ce changement majeur dans l'organisation du plan d'eau que beaucoup réclamaient : le ponton de bois qui va relier les deux bords du canal de Seignelay - vidé à coup de pompe pour les besoins de la cause. Des pieux ont été battus, la besogne en fin de compte longue et complexe. Il y a bien deux mois que l'on s'active de ce côté. Car désormais le temps presse. Les opérations qui semblent progresser à grand renfort d'outils, de machines et d'hommes doivent prendre fin au printemps. Rendez-vous est pris.

Alain Boutigny

