

Si ce n'est pas déjà fait, n'oubliez pas de répondre à notre appel à cotisation de mars dernier.

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

n° 27
mai 2022

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

Éditorial

Dans le cadre de notre mission principale nous continuons bien sûr les activités de réponse ou d'intervention sur les projets qui nous sont présentés, de relations avec les maires ou l'ABF, de réactions aux infractions au cahier des charges, ...

À côté de cela nous constatons qu'existe un besoin d'améliorer la communication entre riverains, ou entre les riverains et l'association. Cela a été évoqué lors de notre dernière assemblée générale. À côté de notre tâche principale qui justifie notre existence, nous allons donc essayer d'améliorer cette communication entre riverains et avec l'association (information, entraide, ...). Nous explorons actuellement les différentes possibilités. Nous vous en reparlerons.

Roland Grima

Les locations de courte durée et les règles du lotissement

Comme partout, des offres d'hébergement de courte durée dans notre lotissement sont apparues sur les sites spécialisés Air Bnb, Aritel ou autres. Ce mode de mise à disposition, contre rémunération, d'une pièce meublée dans une maison, d'un logement indépendant, voire de la maison entière, pour une durée de quelques jours à quelques semaines, est certes attractive tant pour l'hôte que pour le locataire mais qu'en est-il au regard des obligations de notre cahier des charges ?

Datant de l'origine de notre lotissement, en 1930, ce cahier des charges ne prévoit bien évidemment aucune règle relative aux meublés de tourisme. Il convient donc de considérer cette pratique à la lumière du principe « un lot, une maison individuelle », qui interdit la division d'une maison en plusieurs habitations. Ce principe, vigoureusement défendu par votre Association, nous a protégés jusqu'à présent en empêchant la construction d'immeubles collectifs en remplacement d'une ou plusieurs maisons. Nous sommes donc toujours très attentifs à ne pas laisser s'ouvrir des brèches qui conduiraient inexorablement à cette situation.

La location d'une chambre à l'intérieur d'une maison a toujours été admise, notamment lorsque celle-ci permet d'héberger un étudiant. Encore s'agit-il dans ce cas d'un hébergement qui le plus souvent va se prolonger durant plusieurs mois et ne se trouvant donc pas dans le cadre de la location de courte durée.

Rien ne s'oppose non plus à la mise à la location de passage d'une maison entière, résidence principale ou

secondaire du propriétaire. Il convient dans ce cas que celui-ci veille au respect par ses locataires des règles de bonne conduite entre voisins du lotissement et réduise autant que possible d'éventuelles nuisances et débordements que peut générer un tel usage (bruits, fêtes, stationnement ...). Il est rappelé que cette possibilité est toutefois limitée à une durée maximale de 120 jours par an pour la résidence principale, une autorisation de changement d'usage étant nécessaire au-delà de cette durée.

Il en va cependant différemment si la location proposée consiste en un logement entier indépendant. En effet, dans ce cas, on se retrouve bien devant une maison qui a été, d'une façon ou d'une autre, divisée en deux ou plusieurs logements, peu importe si le propriétaire en habite une partie de manière régulière ou occasionnelle. De plus, une telle transformation réalisée dans le seul but de mettre à disposition contre rémunération des logements en location de courte durée s'assimilerait à une activité de nature commerciale, comme l'ont confirmé de récents jugements. Cette situation serait là encore non conforme aux règles du cahier des charges, qui autorise les seules activités libérales à domicile.

Une telle pratique va donc à l'encontre du caractère familial et préservé du lotissement, auquel nous sommes tous attachés. Nous resterons en conséquence particulièrement vigilants sur ce sujet.

Guy Sulpice

Le PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) du territoire VSGP

De façon générale, en France, la responsabilité de l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) a été le plus souvent transférée à l'échelon intercommunal. Dans le cas de la métropole du Grand Paris il s'agit des intercommunalités dites "territoires" avec effet du 1er janvier 2016. La délivrance des permis de construire reste de la compétence des communes.

Dans notre cas il s'agit du territoire Vallée Sud Grand Paris regroupant 11 communes dont Antony et Sceaux.

Les révisions et modifications intervenues depuis 2016 sur les PLU communaux existants ont été gérées par le territoire en totale concertation avec les villes concernées. Aujourd'hui c'est le PLU intercommunal du territoire qui est en cours d'élaboration pour remplacer les PLU communaux. La procédure a été lancée fin 2018. On peut la suivre à l'adresse <https://plui.valleesud.fr/>. Les étapes y sont décrites, les documents déjà produits y sont disponibles, et il est encore possible de répondre à l'enquête recueillant l'avis de la population du territoire.

De notre côté nous nous sommes manifestés dès le début pour rappeler les caractéristiques de notre quartier. Nous avons également rappelé notre demande d'élargir à l'ensemble du lotissement le "site patrimonial remarquable" créé à l'origine pour sa partie scéenne, et qui contribue à la protection du caractère et à l'harmonie de notre quartier. Pour un lotissement homogène, avec un PLU intercommunal, cette distinction n'a évidemment pas lieu d'être.

Roland Grima

Assemblée Générale de l'ARPS : novembre 2021

L'Assemblée Générale annuelle de l'ARPS s'est tenue le 13 novembre 2021 et a rassemblé un peu plus de 70 participants.

Lors de la présentation du rapport moral par Roland GRIMA, Président de l'Association, les principales actions conduites ont été résumées. Comme illustrées dans le journal de l'Association elles visent à la préservation de notre cadre de vie, et traitent de sujets relatifs à la vie de notre lotissement.

Il a été en particulier rappelé que les actions menées ces dernières années en matière de respect des règles en vigueur tant pour les immeubles collectifs (le long de la D920) que pour les maisons individuelles, sont pour l'essentiel des actions de prévention. Sur ce terrain il a été encore utile de rappeler à certains propriétaires, dans le cadre de travaux conduits en 2021, qu'il n'est pas possible de transformer un étage en un nouvel appartement, que ce soit pour une location permanente ou pour des locations de type airbnb. L'ARPS a également continué avec succès son action pour empêcher la prolifération de tôles ou autres dispositifs opacifiants équivalents.

Dans les relations qu'elle entretient avec les deux mairies, l'ARPS a été informée que la ville de Sceaux réfléchissait à la matérialisation des emplacements de stationnement par des marques au sol sur l'ensemble de la ville et donc sur la partie scéenne de notre lotissement. Les adhérents

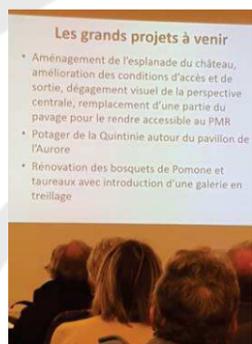
concernés souhaiteraient être consultés sur ce sujet. Les adhérents ont également confirmé leur souhait d'un renforcement de la sécurité dans le lotissement, notamment par l'installation de caméras.

Le Rapport moral et le Rapport financier ont été approuvés à l'unanimité. Le Président a fait état de la bonne stabilité du nombre d'adhérents (233 en fin d'année). Les 8 candidats (nouveaux ou renouvellements) qui se sont présentés ont été élus en séance à l'unanimité. Parmi les thèmes de préoccupation remontés en séance, on retiendra l'intervention de certains riverains de l'avenue Le Nôtre qui attirent l'attention de l'ARPS sur la dégradation des clôtures mitoyennes au Parc et demandent à l'ARPS la marche à suivre pour avoir le bon interlocuteur et trouver des solutions.

À l'invitation de l'ARPS, M Jean SCHNEBELEN, Directeur adjoint des Parcs, des paysages et de l'environnement au département des Hauts de Seine, a présenté une conférence très appréciée sur le thème: « Les travaux de rénovation du Parc de Sceaux (récemment terminés, ou prévus) ».

Comme d'habitude, l'assemblée s'est conclue avec un buffet convivial préparé pour l'essentiel par un traiteur scéen.

Pierre-François Dubois



PARC de SCEAUX : un lotissement exceptionnel

Extrait de la visioconférence du 15 mai 2021 de Corinne JAGER

Notre lotissement possède une harmonie exceptionnelle grâce à ses origines des années 1930 et à son contraignant Cahier des Charges dont il fut alors doté et sur lequel veille jalousement notre association l'ARPS. Il est, de ce fait, l'objet de fréquentes conférences et expositions. Ayant assisté à la visioconférence du 15 mai 2021 de Corinne JAGER, guide-conférencière nationale de la Ville de SCEAUX, j'en cite quelques extraits.

I. Historique

Acquis par le Département de la Seine en 1923, le domaine de Sceaux était abandonné à la nature lorsqu'en 1929 le Département entreprit de le restaurer. Afin de couvrir partiellement les frais très importants engendrés par cette restauration, le Département décida de lotir les terrains périphériques et dota le lotissement d'un Cahier des Charges approuvé en 1930 et toujours en vigueur. Parfaitement aménagé, divisé en lots d'environ 600m², il connut dès l'origine un grand succès du fait de ses avantages très appréciés : proximité de la Porte d'Orléans, du Parc et de la ville de SCEAUX ainsi que de la ligne DENFERT-SCEAUX, présence du lycée LAKANAL. Il attira une population bourgeoise, notamment des professeurs à la Sorbonne.

II. Architecture

Le Cahier des Charges était très précis : zone de recul de 5 m, clôtures à claire-voie, pas de décomposition des lots, mais aucune contrainte de style ou de matériaux, à condition que « le pavillon ait l'aspect d'habitation bourgeoise ».

Les styles rencontrés dans le lotissement sont ceux du début du 20^{ème} siècle, principalement le régionalisme et le Modernisme, mais aussi Art Nouveau et Art Déco. Il fut parfois fait appel à de grands architectes, certains y construisirent même leur propre maison. Ce sont néanmoins deux architectes locaux René LOISEAU et Edmond PETIT qui réalisèrent le plus grand nombre de constructions et à qui l'on doit l'harmonie de l'ensemble.

III. Exemples de maisons

Elles sont citées par ordre chronologique :

3.1. Maison TRAPPENARD, Avenue LE NÔTRE, 1931

Mr. TRAPPENARD, magistrat et avocat, était également

musicien. Amateur du style Moderne, il n'aimait pas le style régionaliste. Parent éloigné de l'architecte MALLETT-STEVENS, il lui avait demandé de construire sa maison.

3.2. Maison PRUNET, Avenue AROUET et DE LAUNAY, 1930

4 maisons du Parc de SCEAUX sont dues à l'architecte Pierre PRUNET, diplômé de l'École Supérieure des Arts Décoratifs. Elles sont de construction traditionnelle, style Moderne. L'une d'elles est souvent louée pour le tournage de films, par exemple « La vérité si je mens ».

3.3. Maison MAUDUIT, Avenue Jean RACINE, 1934

Très bien conservée, c'est la maison de vacances de Charles MAUDUIT, construite par l'architecte Auguste PERRET. Maison privée, de plein pied, pour une famille de 5 puis 9 enfants. Elle est héliotrope, conçue pour favoriser le soleil et la lumière. Elle comporte des fenêtres très verticales conformément au principe que l'homme a besoin d'un éclairage vertical.



L'architecte Auguste PERRET, formé à l'École des Beaux-Arts, a quitté l'École avant d'avoir son diplôme. Spécialiste du béton armé, il a notamment construit le casino de St MALO, le théâtre des Champs Élysées et

reconstruit la ville du Havre.

3.4. Maison GRANET, Avenue LE NÔTRE, 1935

Le professeur (en Sorbonne) GRANET, a choisi son architecte dans son entourage, en l'occurrence son cousin POL ABRAHAM (École des Beaux-Arts, 1920). Il ne veut ni béton, ni style régional, mais du moderne, facile à entretenir. Une petite maison des SABLES d'OR en Bretagne est son modèle.

L'architecte POL ABRAHAM, spécialiste du style VIOLLET Le DUC, prône la distribution harmonieuse de la lumière. Il a construit une partie de la ville d'ORLEANS, après la 2^{ème} guerre mondiale.

3.5. Maison COLBOC, Avenue LE NÔTRE, années 1950

La famille COLBOC est une dynastie d'architectes. Tout d'abord Geneviève et Henri COLBOC, les parents, tous deux architectes, puis leur fils Pierre qui conçut le musée d'Orsay en 1980 et leur fille Emmanuelle, architecte très engagée. Henri COLBOC, architecte diplômé de l'École des Beaux-Arts de Paris en 1941, fut second Prix de Rome en 1944. Il est connu pour la construction du marché de Rungis en 1971 et celle de l'église St Michel du HAVRE.

Cette maison a connu plusieurs étapes. L'achat de la parcelle en 1947 donne lieu à un premier projet, une maison classique, abandonné. Il fut suivi après le voyage des époux COLBOC, en 1948, aux USA, d'un second, « La maison des enfants heureux », très influencé par les concepts américains, notamment ceux de Franck Lloyd WRIGHT. Maison de plein pied, avec une salle de jeux et des œuvres d'art pour les enfants, un toit en terrasse, une grande ouverture sur l'extérieur, la nature du Parc de Sceaux. La famille s'étant agrandie de 5 à 9 enfants, la maison dut être transformée.

Roger Vidal

Le vol d'une reine ou le destin d'un essaim dans le jardin

Amplifié par la proximité du Parc, de ses ruches et de ses arbres creux, le risque existe de voir un essaim se poser chez soi. Voici l'aventure vécue par un riverain et qui se termine bien !

Les abeilles, ça pique, mais ça fait du miel. Mais, surtout, elles assurent la pollinisation des plantes et des fleurs... dont nous avons besoin pour faire joli et nous nourrir. Il n'en faut pas plus pour que l'on doive les considérer comme de très chères amies - dont il faut prendre soin. Ce qu'a fait l'un de nos amis riverains, lorsqu'un essaim apprivoisé ou sauvage, venu des ruches de l'enclos à mouton du Parc, ou d'un de ses arbres, s'est gentiment installé chez lui un beau jour du printemps 2021. Une petite aventure aussi aimable qu'instructive si l'on y fait attention...

Car l'histoire commence quarante-huit heures avant le jour J. Précédée comme un cortège par un grand mouvement d'ailes et une musique continue de bourdonnements, arrive la reine. Elle choisit cet arbre, cette branche, et s'y pose. Elle seule sait pourquoi. Sagement, l'une après l'autre, les ouvrières, gardiennes et autres butineuses s'agglutinent autour d'elle. Il en vient des milliers ; parfois 60 000. Là, c'était tout de même... 20 000 sur ce cerisier de l'avenue de Provence, propriété de M. et Mme Herbain, charmés du tableau, certes ; mais bien en peine ?

Laisser tomber, c'est accueillir des voisins un peu encombrantes, tout de même ! Attendre ? C'est risquer de tout perdre : un essaim bien formé s'envole d'un seul coup, pour s'égarer dans la nature. Il faut aller vite, souligne Francis Herbain. Et notre agronome de préciser : « Quelques heures à peine, et la colonie s'évapore. C'est

bien dommage ! » Ce qu'il faut faire ? Appeler aussitôt une de ces associations qui forment à l'élevage et prennent en charge la gestion de ces hyménoptères particulièrement à leur aise en ville - où ils échappent aux pesticides.

À Antony, c'est l'Apicit (Apiculteurs Citadins & Citoyens). Elle se déplace, enferme soigneusement l'essaim dans une ruche de transit, la laisse se remettre de ses émotions et revient le lendemain pour l'emporter vers une nouvelle vie, plus organisée, mieux à même de produire ce miel de la région parisienne désormais si prisé. L'opération est rapide, aimable et gratuite. Mais elle se limite aux questions d'abeilles : ni de guêpes, ni de frelons, qui sont du ressort de sociétés privées traitant les nuisibles.

Ici, la question est de lutter pour la préservation des espèces... et celle des hommes par la même occasion. Car la survie de ces gentils insectes qui visitent 250 fleurs toutes les 60 mn et emportent 500 000 grains de pollen à leurs pattes pour fertiliser les cultures et assurer un tiers de l'alimentation du monde, est aussi la nôtre. Leur préservation commence par une assistance à laquelle chacun de nous peut être attentif et un élevage auquel nous pouvons tous participer.

Alain Boutigny

Apicit (apicit.org) : 6, Impasse des Denises, 92160 Antony, contact.apicit@gmail.com



Posé comme un gros sac dans le cerisier de M. et Mme Herbain, avenue de Provence, un essaim sauvage d'abeilles venues du Parc voisin.



L'apiculteur de l'Apicit enferme soigneusement l'essaim dans une ruche de transit. Il la laissera reposer et viendra la rechercher le lendemain.