

AG 2024
Réservez la date du
18 octobre à 18h !

Le Riverain du Parc de Sceaux

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

n° 34
Juin
2024

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

Éditorial

Chers amis et habitants du lotissement,

Le projet de stationnement payant dans notre lotissement sera un sujet important pour les riverains dans les mois à venir; vous trouverez ci-dessous les dernières informations récoltées par l'ARPS.

Notez dès maintenant dans vos agendas notre **Assemblée Générale qui aura lieu à l'ancienne mairie de Sceaux le 18 octobre 2024 à 18h.**

N'oubliez pas, si ce n'est déjà fait, de régulariser le paiement de la cotisation 2024 par chèque, ou encore par Carte Bancaire directement sur notre site www.riverains-parc-sceaux.fr

Je me fais le porte-parole de tout le Conseil d'Administration pour vous souhaiter un très bel été 2024 !

Le Président, Eric ROPITAL

LE PLU-i DE NOTRE TERRITOIRE EST PROCHE D'ABOUTIR !

Dans le numéro de décembre 2020 de notre journal, nous annonçons le bon aboutissement des dernières modifications des PLU communaux, conformes à nos souhaits de cohérence avec notre cahier des charges. Dans notre numéro de mai 2022, nous évoquions le début de l'élaboration du nouveau PLU-i, au niveau **intercommunal** comme partout en France, ainsi que notre participation à la procédure pour que soient prises en compte les caractéristiques de notre quartier, et que le Site Patrimonial Remarquable (SPR) aujourd'hui limité à la partie scéenne du lotissement, soit étendu à son ensemble.

Avant de continuer, rappelons les rôles respectifs du PLU-i et du cahier des charges du lotissement. Les PLU communaux jusqu'à présent, le PLU-intercommunal dans le futur, décrivent l'ensemble des règles que doit respecter une construction pour obtenir un permis de construire en application du droit de l'urbanisme. Un cahier des charges de lotissement de son côté est un document contractuel entre colotis. Ils ne traitent que partiellement des mêmes sujets. Aucun de ces documents ne peut remplacer l'autre. Ils sont complémentaires.

L'ARPS a participé, comme par le passé, aux échanges avec nos communes, représentant sur ce sujet le territoire Vallée Sud Grand Paris, pour apporter notre

contribution. Le projet de PLU-i ainsi élaboré sera soumis prochainement à enquête publique.

Globalement les règles applicables dans notre lotissement sont assez proches de la situation antérieure, ce que nous souhaitons compte tenu des résultats obtenus dans les étapes antérieures. Élément nouveau important : **la nature intercommunale du PLU-i a permis de définir une zone géographique unique pour l'ensemble du lotissement, sans distinction des parties antonienne et scéenne.**

L'extension du Site Patrimonial Remarquable à l'ensemble du lotissement se déroule selon une procédure distincte qui a pris en peu de retard. Pour remédier à ce retard, des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) spécifiques à notre lotissement (comme il en existe d'autres pour d'autres secteurs) ont été prévues dans le PLU-i pour anticiper cette extension.

Enfin, rappelons que seule l'élaboration des PLU est gérée au niveau intercommunal. L'instruction et l'attribution des permis de construire restent de la responsabilité de chaque commune.

Pour plus d'information, rendez-vous sur notre site www.riverains-parc-sceaux.fr

Roland GRIMA

LE STATIONNEMENT PAYANT AU SEIN DU LOTISSEMENT

Deux projets concomitants

Evoqué lors de notre dernière Assemblée Générale en 2023, le projet de rendre payants les stationnements dans notre lotissement semble proche de se concrétiser, voire de s'étendre à l'ensemble de nos rues et avenues.

Tout d'abord, une information de la mairie de Sceaux nous est parvenue en février dernier concernant les avenues de Berry, de Poitou, d'Anjou et de Touraine, la D920 coté lotissement, et une partie de l'avenue de la Marquise du Deffand (autour du RER Parc de Sceaux). Cette communication informait l'ARPS de sa volonté d'une part de rendre payantes les places de stationnement, d'autre part de les limiter à un seul coté. L'association en a immédiatement informé les riverains impactés, et ces derniers ont produit une pétition expliquant que la contrainte d'un seul coté de stationnement, serait très difficile à gérer. La mairie va reprendre sa copie et proposer une réunion publique où elle exposera une solution moins contraignante.

Puis, au mois d'avril dernier, les services du département des Hauts-de-Seine ont réactivé le projet de rendre payante l'esplanade pavée du château de Sceaux, pouvant ainsi provoquer, par ricochet, l'invasion des avenues avoisinantes par des visiteurs du parc ne voulant pas s'acquitter de cette redevance impopulaire, les weekends en particulier.

La mairie de Sceaux a donc envisagé d'étendre la zone verte à l'ensemble de la partie scéenne du lotissement, en laissant la gratuité des stationnements seulement les dimanches après-midi. Cette extension n'a pour le moment pas été présentée officiellement par les services concernés de la mairie de Sceaux, mais l'ARPS vous tiendra bien entendu informés de l'avancée de ce dossier.

Eric ROPITAL

L'expérience de la rue Paul Couderc à Sceaux

A la sortie du Covid, la mairie a décidé de rendre payant le stationnement le long de la rue Paul Couderc à l'exception de son extrémité ouest (à partir de la rue de la Chrétienté). Ne voulant faire les frais d'un report de stationnement sauvage et envahissant, les riverains du bas de la rue ont rédigé et fait signer une pétition adressée à la mairie afin de rendre l'intégralité de la rue payante ce qui a été fait dans un deuxième temps.

Alors que certains étaient réticents à passer en zone payante, il s'avère que la majorité des riverains est aujourd'hui satisfaite de cette configuration qui a permis de se débarrasser des voitures ventouses qui embolisaient les emplacements de parking. S'en est suivi une offre d'emplacements libres bien supérieure à la situation précédente, et ce alors même que la rue comporte 2 accès directs au Parc de Sceaux.

Pour les habitants de la commune, **un forfait résidentiel annuel de 89€** permet de se garer **sans prendre de ticket à l'horodateur** non seulement dans leur propre rue, mais également dans toutes les zones vertes de la ville.

A l'usage, le constat est donc plutôt positif car **les riverains peuvent désormais se garer facilement au plus près de chez eux**, étant entendu qu'il nécessite quand même de déboursier 89€ par an pour accéder à ce service. Cela a également modifié la physionomie de la rue qui a cessé de ressembler à un parking à ciel ouvert.

Kiki TOURNIER



CLÔTURES : LA CLAIRE-VOIE EN BONNE VOIE

L'ARPS et les nombreux colotis qui ont apporté leur soutien à la campagne de sensibilisation sur la règle des clôtures à claire-voie au sein du lotissement remercient les riverains qui sont déjà passés à l'action ainsi que ceux qui ont notifié leur intention de régulariser leur clôture prochainement.

Quelques beaux exemples en images...



Cette action continue afin de restaurer le caractère verdoyant du parc loti, qui fait le charme de notre lotissement.

Pour la Commission Clôtures,
Kiki TOURNIER

ALERTE À HANAMI

C'est une bien jolie coutume que celle des Japonais d'admirer la floraison des cerisiers au printemps qu'ils appellent o-hanami. Et pourquoi pas ceux de notre Parc de Sceaux dont le Bosquet Nord en compte cent quarante. Des sujets souvent anciens et fragiles... auxquels on commence à infliger le martyr ! L'habitude sympathique prise depuis quelques années de faire la promotion de cette tradition lointaine avait commencé gentiment : quelques familles bien élevées piqueniquant sous les fleurs aux premiers rayons du soleil.

Une année après l'autre, l'organisation vire à la foire d'empoigne. D'abord quelques ballons gonflables, puis des frises de drapeaux multicolores courant dans les arbres, maintenant une tente gigantesque et disgracieuse sur la plaine de Chatenay, des torii* comme des sentinelles gardant les chemins menant à la cerisaie, et bien sûr les débordements qu'autorise cette surenchère de moyens semblant dire : ne vous gênez pas ! Les joueurs de foot et les flonflons défont les pique-niqueurs. On attend les baraques à frites !

Un riverain en rage a été découvert tentant d'arracher les décorations mises en place, j'ai personnellement vu une dame cassant une branche pour agrémenter son chemisier, cette année l'entreprise d'entretien a dû vider dans le secteur 60 m3 de déchets à l'issue d'un seul de ces week-end dévastateurs. Une voiture de la sécurité civile est désormais en place. Demain, il faudra la police. Sachant qu'augmenter le dispositif (notamment le nombre de torii*) pour le rendre plus visible, mieux vendeur, est à l'ordre du jour... Ne pourrait-on pas au contraire, calmer le jeu ?

Alain BOUTIGNY

* TORI : portail traditionnel japonais marquant l'enceinte sacrée des sanctuaires shintoïstes.



NOTRE HISTOIRE : le parc, le lotissement, le cahier des charges

Le lotissement du Parc de Sceaux a été créé en 1923, moyennant l'établissement d'un cahier des charges, lui-même approuvé par le Conseil Général de la Seine en 1928. Le respect de ce cahier des charges constitue d'ailleurs l'objet de l'Association des Riverains du Parc de Sceaux (ARPS).

---- Aux origines du domaine de Sceaux ----

A partir de 1670, Jean-Baptiste Colbert achète de nombreux terrains constituant une partie de l'actuel Parc de Sceaux. Après sa mort, son fils le marquis de Seignelay agrandit considérablement le domaine qui correspond alors approximativement à l'ensemble de l'actuel Parc de Sceaux et du lotissement. Après sa mort en 1690, ses héritiers vendent en 1699 le domaine au duc du Maine, fils légitimé de Louis XIV et de Madame de Montespan. Le duc et la duchesse du Maine, leurs héritiers et le duc de Penthièvre en sont successivement propriétaires jusqu'à la Révolution.

Le domaine étant vendu comme bien national, l'acquéreur, M Lecomte, fait démolir le château et transforme le parc en exploitation agricole. Quelques années plus tard, sa fille épouse le duc de Trévise. Lequel fait construire l'actuel château en 1856 à l'emplacement de celui de Colbert.

Puis la guerre de 1870 abîme le domaine et le parc est laissé à l'abandon.

--- Création du lotissement & cahier des charges ---

Le 11 août 1923, le département de la Seine acquiert le domaine de Sceaux auprès de la princesse de Cysria, héritière des Trévise. La partie principale du domaine doit être réhabilitée pour devenir l'actuel Parc de Sceaux. La partie périphérique doit être lotie afin de financer la réhabilitation du parc lui-même. Par délibération du 13 juillet 1927, le conseil général de la Seine approuve un projet de convention avec la société chargée de la création du lotissement.



Bergeret de Frouville, maire de Sceaux en 1923 est un des sauveurs du Parc de Sceaux

Par délibération du 29 décembre 1928, le conseil général de la Seine approuve officiellement le cahier des charges du lotissement du Parc de Sceaux. En application de ces délibérations, le préfet de la Seine, représentant le département signe devant notaires le 19 mars 1930 l'acte établissant le cahier des charges. Le cahier des charges a été retranscrit à la conservation des hypothèques le 19 juillet 1930.

La Société Générale d'Aménagement Urbain a été créée pour l'aménagement initial du lotissement et pour la commercialisation des lots avec une durée de vie limitée à cet objet et a agi en application d'une convention signée avec le Département (représenté par le préfet).

Le cahier des charges du lotissement précise dans quelles conditions cette Société devra aménager le lotissement et vendre les lots (dispositions transitoires), et précise les règles que devront

respecter les propriétaires des lots dans la construction de leur habitation et dans l'aménagement de leur lot (dispositions permanentes).

----- 1987 : le cahier des charges plébiscité -----

Par la suite, la loi n°86-13 du 6 janvier 1986 a prévu que les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer sauf si une majorité qualifiée des colotis en demande le maintien.

En 1987, 90,7 % des propriétaires du lotissement du Parc de Sceaux représentant 90,1% de la surface ont, en application de cette loi, demandé ce maintien, montrant ainsi leur fort attachement à leur cahier des charges.

Plus récemment, la loi ALUR du 24 mars 2014 a annulé les dispositions de la loi de 1986 sur lesdites règles d'urbanisme, mais a rappelé la validité des cahiers des charges en tant que clauses contractuelles entre riverains. Cette validité ne résulte plus des mêmes principes juridiques mais reste entière comme l'a rappelé à plusieurs reprises la Cour de Cassation dans notre cas comme dans le cas d'autres lotissements, y compris après la loi ALUR.

Roland GRIMA, Roger VIDAL



Publicité pour la vente de terrains lors de la création du lotissement



Réglez votre cotisation 2024 par chèque adressé à l'ARPS ou sur notre site www.riverains-parc-sceaux.fr