

## Éditorial

Chers toutes et tous,

L'automne sera le bienvenu après cet été caniculaire. Chacun a pu constater à quel point la forte présence de végétation, et notamment d'arbres de belle hauteur peut soulager cette sensation de chaleur étouffante. Lors des dîners de rue en juin dernier, l'avenue Diderot a dû annuler sa manifestation\* tant le macadam chauffé à blanc avait rendu la voie impraticable pour une collation, alors que le même soir, la rue Paul Couderc maintenait la sienne. Mais cette dernière est entièrement arborée et cette couverture végétale changeait tout. Ainsi dans l'idéal, chaque rue de notre lotissement ne devrait-elle pas être bordée d'arbres ce qui de plus, a du sens pour un parc loti ?

Cette rentrée s'annonce pour l'A.R.P.S. sous le signe de son Assemblée Générale (voir article ci-contre) le jeudi 8 octobre prochain avec une invitée exceptionnelle, l'Architecte des Bâtiments de France en charge de notre lotissement. Au-delà de la convivialité de nous retrouver tous, voilà un rendez-vous qui s'annonce passionnant.

Enfin merci à Alexis & Sophie Perez-Duarte de l'avenue de l'Île de France d'avoir accepté de partager leur expérience de rénovation énergétique avec tous les riverains. En sus d'une démarche généreuse de leur part, c'est tout à fait instructif ! N'hésitez pas vous aussi à nous adresser vos propositions d'articles que vous ayez des suggestions ou des retours d'expérience à partager.

Salutations riveraines,

Brigitte Négrerie & Kiki Tournier  
presidence@riverains-parc-sceaux.fr

\* Ce dîner de rue a eu lieu le 6 septembre.

## VENEZ RENCONTRER VOS VOISINS ET VOUS INFORMER SUR VOTRE QUARTIER !

Le jeudi 8 octobre prochain aura lieu l'Assemblée Générale de l'Association des Riverains du Parc de Sceaux au 1<sup>er</sup> étage de l'ancienne mairie de Sceaux, place de l'Eglise.

Nous espérons que vous viendrez nombreux prendre le pouls de notre lotissement et découvrir l'ensemble des actions et initiatives de l'association.

Que vous soyez déjà adhérent ou non (vous pourrez régler votre cotisation à l'entrée), vous serez les bienvenus et nous avons tout mis en œuvre pour que vous passiez une soirée agréable et enrichissante.

A 18h, les coprésidentes Brigitte Négrerie et Kiki Tournier dérouleront la nouvelle organisation mise en place après leur élection en début d'année. Puis un membre de chacune des six commissions de travail présentera rapidement les travaux déjà effectués, en cours, ou à venir dans son domaine.

Evelyne Blanc-Coquand, la trésorière analysera les comptes de l'association et l'état des adhésions 2026 à date.

Puis Roland Grima, président d'honneur expliquera les grandes lignes de la mise à jour proposée des statuts de l'association. Si vous êtes adhérent, vous aurez reçu en amont la version actualisée de ces statuts (il s'agit majoritairement d'un dépoussiérage, le montant de la cotisation était même encore annoncé en francs !). Dans le cas contraire, vous

pouvez nous écrire à [contact@riverains-parc-sceaux.fr](mailto:contact@riverains-parc-sceaux.fr) pour la recevoir par mail. Enfin, les candidatures au Conseil d'administration (C.A.) seront présentées. D'un côté, certains membres actuels qui souhaitent continuer à s'engager pour la vie de notre quartier et nous les en remercions. De l'autre, de nouvelles recrues. Mais nous avons besoin de plus de sang neuf, et souhaiterions accueillir des nouveaux riverains -tout particulièrement côté Antony- au sein du C.A. N'hésitez pas à vous lancer ! Vous découvrirez en intégrant cette belle équipe, un groupe certes hétérogène mais mu par un seul but : préserver ce beau lotissement que nous avons la chance d'habiter. Aider les riverains, questionner les mairies, organiser des événements, faire des recherches, ... les missions sont nombreuses et passionnantes.

A l'issue de ces présentations, une séance de questions-réponses pour échanger avec l'ensemble de l'auditoire sera proposée, après quoi chacun sera invité à voter pour approuver -ou non- les rapports moral et financier, la mise à jour des statuts et la composition du nouveau Conseil d'administration. Viendra le temps de la projection d'un court film réalisé par Denis Bach pour nous remémorer notre grande fête l'Estivale des Riverains de mai dernier ... ou pour les absents de découvrir ce qu'ils ont manqué !

Nous accueillerons ensuite le Dr Ana Cristina Nitescu, Architecte des Bâtiments de France en charge de Vallée Sud Grand Paris et donc de notre lotissement pour une heure de questions, d'explications et d'échanges. Quel type de protection s'applique à notre lotissement ? Quelle est son approche de la préservation du lotissement patrimonial remarquable du Parc de Sceaux ? Quand et comment la consulter ? Peut-on faire appel de ses décisions ? Les sujets ne manquent pas ! Cette intervention menée sous forme d'interview sera suivie d'un débat lors duquel vous pourrez poser vos questions.

La soirée se poursuivra comme toujours sous le signe de la convivialité et de la gourmandise avec un buffet offert par les bénévoles de d'association et leurs conjoints. L'occasion de discuter, de se retrouver ou de découvrir de nouveaux voisins.

Si vous n'êtes pas adhérent ou n'avez pas encore réglé votre cotisation 2026, vous pouvez le faire dès maintenant sur notre site internet ou pourrez sans problème régulariser votre adhésion à l'entrée de l'Assemblée Générale.

Rendez-vous donc le 8 octobre !

Les coprésidentes

## MARIE-CAROLINE, DUCHESSE DE BERRY, PRINCESSE REBELLE

Cette nouvelle exposition dans les Anciennes Ecuries du château est dédiée à une femme dont la personnalité hors du commun a marqué l'histoire de France. Marie-Caroline de Bourbon-Siciles (1798-1870) princesse napolitaine et nièce de Marie-Antoinette épouse en 1816 le fils du futur Charles X, le duc de Berry qui fût assassiné en 1820. L'exposition révèle une femme d'une personnalité riche, une collectionneuse passionnée et une protectrice des arts.



150 œuvres sont exposées sur deux étages, un ensemble exceptionnel de peintures et de sculptures, objets d'art, tableaux, dessin, gravures et souvenirs personnels. Objets originaux, comme des boîtes de papier mâché, une cafetière avec son portrait, des dés ou un célèbre coffret (photo ci-contre)

Tous reprennent les épisodes de sa vie : cette exposition vaut le détour !

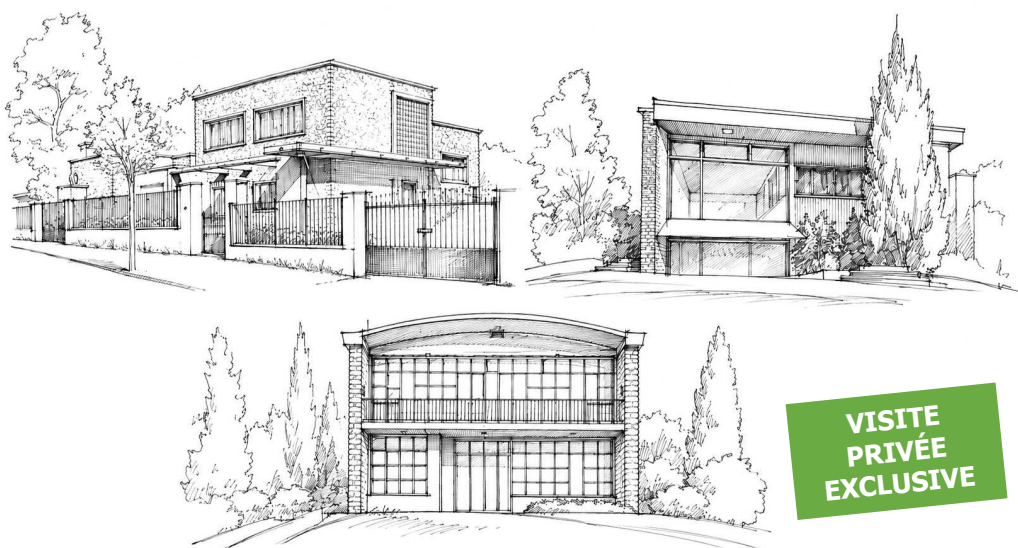
Brigitte Négrerie

## POUSSONS LES PORTES DE TROIS ARCHITECTURES REMARQUABLES DES ANNÉES 50

Dans le cadre de ses initiatives valorisant notre cadre de vie, la Commission Mise en Valeur du Lotissement de l'A.R.P.S. vous invite à une immersion architecturale inédite, rue Paul Couderc. Le samedi 14 novembre à 14h, les adhérents de l'association bénéficieront d'un accès privilégié et exclusif à l'intérieur de plusieurs demeures emblématiques du lotissement sous la conduite d'une guide-conférencière professionnelle.

Ce parcours architectural permettra d'explorer trois réalisations majeures d'après-guerre.

**La maison Lurçat (1950)** : conçue par André Lurçat pour y vivre et travailler, elle conserve son bureau historique intact et ses aménagements d'origine. Propriété de la ville de Sceaux, elle est classée Monument Historique. Dans cette même rue, André Lurçat a édifié deux autres maisons, les numéros 23 et 35.



VISITE  
PRIVÉE  
EXCLUSIVE

### Réservation par courriel : [contact@riverains-parc-sceaux.fr](mailto:contact@riverains-parc-sceaux.fr)

Le nombre de places est limité pour assurer de bonnes conditions d'accueil à l'intérieur des maisons. Les visiteurs disposeront d'écouteurs pour un confort optimal. Une participation de 10€ pp intégralement destinée à la guide-conférencière sera à lui remettre sur place en espèces.

**La maison Chassereau (1953)** : réalisée par Pierre Vivien pour un ingénieur thermicien, elle se distingue par un chauffage innovant intégré au sol et au plafond, ainsi que par une baie vitrée à galandage de 5,80m de hauteur s'ouvrant sur le parc de Sceaux.

**La maison Badin (1954)** : œuvre de Paul Nelson avec la contribution de Fernand Léger pour les façades colorées, cette villa est également classée aux Monuments Historiques. La réponse apportée par l'architecte aux sévères contraintes du terrain est d'une grande originalité : deux murs pignons en moellons de meulière supportent l'ensemble de l'édifice, tandis qu'une charpente métallique légère porte une voûte surbaissée en béton, à laquelle sont suspendues les aiguilles métalliques qui soutiennent le plancher de l'étage, libérant ainsi totalement le rez-de-chaussée. A découvrir !

Evelyne Blanc-Coquand

Notre lotissement du Parc de Sceaux est un cadre de vie dont l'harmonie, la faible densité et l'esprit architectural historique depuis 1930 constituent des atouts reconnus et en expliquent la valeur. Même s'il reste préservé dans un marché immobilier français freiné par la baisse du pouvoir d'achat et un climat de confiance dégradé, le contexte économique d'aujourd'hui et la pression immobilière pour augmenter le nombre de logements, expliquent la tentation de certains propriétaires de passer outre les règles édictées par l'article 17 du cahier des charges et de chercher à morceler leur propriété en plusieurs appartements pour mieux la vendre.

C'est une fausse bonne idée, pour au moins 3 raisons :

1 - La législation

En droit français, le cahier des charges d'un lotissement est un contrat de droit privé qui lie tous les colotis entre eux. Sa durée est illimitée contrairement aux règles d'urbanisme (comme le PLUi) qui sont régulièrement mises à jour. Si un propriétaire décide de diviser sa maison ou sa parcelle, l'A.R.P.S. comme n'importe quel voisin, peut se pourvoir en justice pour exiger la démolition des travaux ou la remise en l'état initial, et ce, même si un permis de construire de la mairie a été délivré. La Cour d'appel de Versailles en 2010 a souligné la validité du cahier des charges de 1930 et confirmé la double interdiction, à savoir celle de morceler un terrain et d'y édifier plusieurs bâtiments, et celle d'y édifier un immeuble comportant plusieurs habitations.

Certes, au siècle dernier, quelques propriétés ont été divisées en plusieurs appartements sans que quiconque ne réagisse mais ces cas restent heureusement rares. La pression immobilière n'était pas aussi forte qu'aujourd'hui, et

le contexte de l'époque n'exposait pas aux mêmes risques, en particulier vis à vis des promoteurs qui restent en embuscade.



Un mauvais signal : la multiplication des boîtes aux lettres et des sonnettes...



2 - La perte de valeur patrimoniale

Morceler sa propriété en plusieurs appartements c'est souvent chercher un gain financier immédiat mais c'est aussi détruire à long terme la valeur de tous les biens alentour. Ce risque est d'autant plus concret qu'accepter la transformation d'une maison particulière en plusieurs appartements est la brèche qui permettra aux promoteurs de transformer une maison en immeuble, comme de très nombreux exemples l'illustrent dans nos communes et alentours.

La rareté fait la valeur : ce qui fait la valeur immobilière élevée du lotissement du Parc de Sceaux, c'est précisément son calme, sa verdure et son homogénéité. Si un propriétaire choisit de diviser sa propriété, le lotissement perd son standing. À terme, c'est tout le quartier qui se déprécie, et la valeur de chaque bien qui en pâtit. Respecter cette clause du cahier des charges, c'est protéger le capital immobilier de chacun.

3 - La dégradation du cadre de vie

Diviser une maison individuelle en plusieurs logements a des impacts concrets sur le quotidien et la qualité de vie de tous (calme, espace, lumière) :  
- le stationnement et le trafic : plus de logements signifie plus de voitures dans les allées du lotissement, des difficultés pour se garer et une perte de tranquillité.  
- la densification visuelle : modification des façades, multiplication des sonnettes, des boîtes aux lettres, des poubelles,...  
- la destruction d'espaces verts privatifs pour créer des accès ou des parkings fait disparaître la protection arborée des grands jardins, qui jouent un rôle thermique et écologique irremplaçable

Le lotissement du Parc de Sceaux est un ensemble historiquement cohérent. Chaque propriétaire est à la fois l'héritier de cette histoire et le gardien temporaire d'un patrimoine qui le dépasse. Toute maison lotie est une perte irréversible, car on ne peut pas reconstruire un tissu urbain historique une fois détruit.

Morceler son bien, c'est profiter de l'attractivité du quartier qui a soutenu le prix d'achat tout en le détruisant pour les voisins : c'est la logique du passager clandestin, qui prend la valeur créée collectivement sans contribuer à la maintenir. Respecter l'article 17 du cahier des charges : c'est un engagement moral autant que juridique !

Christiane Hennion

*\* Article 17 : « il est interdit de morceler les lots tels qu'ils sont définis dans l'acte de vente sous quelque forme que ce soit et pour quelque cause que ce soit. En conséquence il ne pourra être construit sur chaque lot qu'un bâtiment d'habitation individuel de manière à éviter tout morcellement ultérieur de la propriété »*

Le regard lointain, la bouche molle, le bonnet triste, les épaules tombantes, privée d'espoir et le geste résigné, la Servitude tient elle-même ses chaînes comme nous tenons à nos smartphones et nos Rtt. «Les esclaves perdent tout dans les fers, y compris la volonté d'en sortir»\*. La Boétie avait raison ! Pour un peu, il n'y aurait rien à voir, parce qu'on ne veut pas voir. Les promeneurs de la sombre Allée du Tir, près du bassin haut des Cascades, ignorent du reste sa statue... Elle mérite au moins un regard, cette dame de marbre du XVIIIe - XIXe siècle, dont on sait peu de choses ; sauf qu'elle mesure 1,80 m et qu'on l'a déplacée en 1950 de l'Allée de la Duchesse où les Trévis, anciens propriétaires du domaine, l'avaient placée. Son auteur est inconnu, mais elle est classée depuis 1986 aux monuments historiques (objets) et, au milieu des arbres, notre Parc lui rend une sorte de liberté. C'est bien la moindre des choses...

Alain Boutigny

\* Discours de la servitude volontaire, Etienne de La Boétie, 1576



NOUS CONTACTER

Cette association est la vôtre !  
N'hésitez pas à nous écrire à [contact@riverains-parc-sceaux.fr](mailto:contact@riverains-parc-sceaux.fr)  
ou nous appeler au 05 37 07 97 00

PAROLE DE RIVERAIN : UNE RÉNOVATION RÉUSSIE

A l'automne dernier, nous avons eu le plaisir de redécouvrir la façade belle et pimpante de notre maison après des travaux de rénovation. Depuis, après l'hiver puis un bel épisode de chaleur cet été, nous avons aussi pu apprécier les bienfaits d'une maison bien isolée. Partis de réflexions où se sont retrouvées des idées de réduire nos émissions et notre facture énergétique, et d'améliorer le confort de la maison, nous nous étions lancés dans ce projet d'isoler la maison.



S'agissant de travaux d'ampleur portant sur un bien immobilier dont l'horizon temporel s'apprécie en dizaines d'années, la maturation du projet a pris du temps. Bibliographie -d'autant que par déformation professionnelle, les dessous scientifiques nous passionnent- discussions, diagnostics, devis, épluchage des règles d'aide... Il aura fallu faire preuve de persévérance et savoir garder son sang-froid. Après une phase de recherche internet et d'échanges, nous avons établi un Diagnostic Architectural et Énergétique (DAE) qui a la vertu d'analyser le bâti au

delà du seul besoin énergétique et a permis de reconstituer l'historique des évolutions de la maison. Les conclusions nous ont ensuite conduit à l'étape devis, dont les aspects pratiques et les montants nous ont amenés à revisiter notre projet, par exemple à opter pour une isolation intérieure plutôt qu'extérieure dans les endroits difficilement accessibles, ou à revenir à une VMC simple flux plutôt que double flux. Cette phase nous a permis de figer les contours des travaux : isolation des combles par laine de bois pour profiter à la fois de l'isolation en hiver et d'un déphasage thermique en été, isolation des murs soit par l'extérieur (polystyrène) soit par l'intérieur (laine de verre), menuiserie et VMC. Un diagnostic complémentaire fut nécessaire pour se rendre éligibles aux dispositifs d'aide (MaPrimeRenov et EcoPrêt à taux zéro) et une fois ces aspects administratifs résolus, s'ensuivit la phase des travaux, menés à bien avec juste ce qu'il faut de péripéties pour donner un peu de piquant à l'aventure. Une fois les travaux finis, ne restera de cet épisode que des anecdotes, tandis que les bénéfices sont bien au rendez-vous et pour les années à venir. Avec un an de recul, la facture de chauffage a été divisée par deux et nous jouissons d'un meilleur confort; l'été nous a permis également de tester la maison en conditions chaudes : sans être miraculeuse lorsque la canicule dure, l'isolation permet néanmoins d'amortir les pics de chaleur de façon sensible.

Pour finir et de façon un peu inattendue, nous avons le plaisir, chaque jour, de retrouver notre maison sur son trente et un. Si vous hésitez à vous lancer dans un projet de ce type et que vous souhaitez échanger, nous serons ravis de partager nos expériences. Nous sommes joignables par mail à l'adresse [alexis@perez-duarte.net](mailto:alexis@perez-duarte.net)

Alexis & Sophie Perez-Duarte,  
avenue de l'Île de France

LE QUIZ DU RIVERAIN

|                                                                                                                   |       |       |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| A - Dans les années 30, le prix (en conversion nominale) du m² de terrain à bâtir au sein du lotissement était de | 0,12€ | 1,48€ | 3,57€ |
| B - La villa Cavoix de l'architecte Robert Mallet-Stevens se situe avenue Le Nôtre à Sceaux.                      | OUI   | NON   |       |
| C – Habitant avenue Arouet, le Cahier des Charges du lotissement m'autorise à faire du commerce.                  | OUI   | NON   |       |
| D - Le lotissement du Parc de Sceaux est classé Site Patrimonial Remarquable.                                     | OUI   | NON   |       |
| E - La superficie du lotissement du Parc de Sceaux est de                                                         | 12ha  | 32ha  | 52ha  |

Réponses ci-dessous

A – 0,12€, B – Non. La villa Cavoix se situe à Croix dans la banlieue de Lille. R.M-S. a bien construit une maison dans le lotissement : Le cahier des charges autorise l'exercice d'une profession libérale au sein du domicile. C – Non. Aucun commerce n'est autorisé sauf sur la bande de terrain le long de la D920 la Villa Trappenaud au 5 avenue Le Nôtre D – Non. Seule la partie scénariste est actuellement classée. Le classement côté Antony est en cours. E – 52ha. Elle était initialement de 88 hectares mais a été réduite suite à l'abandon de la section C.