

Ce journal est le vôtre

N'hésitez pas à proposer
des idées ou des articles

Le Riverain du Parc de Sceaux

Adhérez à l'ARPS !
Il en va de
La force de l'Association

Arps : 45, avenue Lulli,
92330 Sceaux (Tel : 01.46.61.15.86)
www.riverains-parc-sceaux.fr

N° 15 - Juin 2016

LE JOURNAL DE L'ASSOCIATION DES RIVERAINS DU PARC DE SCEAUX (ARPS)

Edito

Nous vous avons beaucoup entretenus ces derniers temps d'urbanisme et de considérations techniques ou juridiques sur l'évolution des lois, des Plans Locaux d'Urbanisme de nos villes, ...

Nous essayons dans ce numéro d'élargir nos préoccupations sur des sujets plus proches de la vie dans notre lotissement. Ils comptent au moins autant dans l'agrément de notre cadre de vie. Sur les clôtures, par exemple, au-delà de la simple question du respect des règles, nous souhaitons montrer qu'il est possible d'améliorer son environnement, au bénéfice de tous, que l'on ait choisi de vivre isolé de la voie publique ou bien dans un cadre plus transparent.

Nous essayerons aussi, dans la mesure de nos forces, de proposer quelques services à nos adhérents. J'en profite pour rappeler que toutes les bonnes volontés sont les bienvenues pour nous aider à animer notre association sur des sujets qui vous paraissent le mériter. N'hésitez pas à prendre contact avec nous.

Roland Grima



Une clôture non conforme aux règles : l'exemple à ne pas suivre.



Une clôture peut être belle, conforme et respecter l'intimité ...



... ou bien être plus transparente selon les goûts de chacun.

CLÔTURES : L'ESTHÉTIQUE DE NOS RUES EST L'AFFAIRE DE TOUS

*Que chacun profite de la verdure de l'autre :
vivre dans un environnement naturel.*

Cet article qui s'adresse à tous les habitants du lotissement porte sur les clôtures sur rue des propriétés que nous habitons et sur ce qu'il faut en penser au regard des textes officiels qui les définissent. Force est de constater en effet que de nombreux propriétaires ont entouré leur propriété de clôtures opaques, au moins du côté des rues.

Cet état de fait est pour l'essentiel ancien et provient probablement d'une certaine tolérance à l'époque où le nombre de cas était relativement réduit. Cependant les cas ont proliféré et nous arrivons au point où l'on risque une véritable dénaturation de ce qui fait la qualité de notre cadre de vie. Chacun peut le voir en parcourant le lotissement, chacun peut également constater que cette pratique est malheureusement encore active.

Notre cahier des charges a prévu un ensemble cohérent de règles pour assurer l'esthétique globale du lotissement : maisons à 5 mètres de la rue, jardins d'agrément dans ces 5 mètres, clôtures à « claire voie » donc plutôt transparentes, qui permettent ainsi de partager l'environnement dû à ces jardins d'agrément.

Ces clôtures opaques constituent donc une infraction certaine au regard de notre cahier des charges. Elles constituent de surcroît une infraction au regard des PLU de nos deux communes et de la ZPPAUP de Sceaux qui stipulent clairement que - en résumant très succinctement - les clôtures des propriétés qui forment le lotissement doivent être ajourées, c'est-à-dire à claire voie : les textes précisent aussi dans le détail la constitution de ces clôtures. [Vous retrouverez ces divers textes in extenso, avec quelques commentaires sur le site de l'association.]

Il est bien évident que ces clôtures ajourées peuvent être complétées par des haies ou des végétaux (lieries, troènes, orangers du Mexique, etc...) pour assurer la légitime intimité dont doit jouir tout occupant.

Il reste non moins évident - nous le répétons - à toute personne vivant ici ou se promenant dans les rues que la perception de verdure et d'ouverture qui ressort de ces clôtures à claire voie, complétées ou non de végétaux, et non agressivement opaques, est pour beaucoup dans l'agrément des lieux.

Nous pensons donc qu'il est nécessaire de rappeler à tous les règles du lotissement - c'est l'objet de cette note - et de stopper le développement quelque peu anarchique - et illégal - des clôtures non conformes.

Nous demandons aux habitants du lotissement de veiller à la qualité des clôtures existantes, de s'interdire d'en renforcer le caractère opaque et, en cas de ravalement ou de travaux plus importants, de se mettre en conformité avec les règles officielles.

Nous espérons que chacun comprendra notre souci de conservation de notre cadre de vie.

Le Conseil d'Administration

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE L'ARPS LE 14 NOVEMBRE 2015

Les riverains sont venus nombreux assister à l'Assemblée Générale de l'ARPS : nous avons fait le point sur les suites du mandat donné par l'AG en 2014, puis nous avons évoqué les caractéristiques architecturales de notre lotissement grâce à la conférence donnée Mme Roselyne Bussière.

Le compte-rendu de cette assemblée générale a été distribué à tous nos adhérents en début d'année.

Nous en rappelons ici les points les plus significatifs.

1 - tout d'abord les suites du mandat donné en 2014 - Le rapport moral a bien sûr été l'occasion de rendre compte des actions entreprises à la suite du mandat voté par l'Assemblée Générale précédente. Rappelons qu'après avoir constaté le rôle qu'a eu le cahier des charges dans l'aspect actuel du lotissement, l'assemblée générale de 2014 a donné au Conseil d'Administration de l'ARPS mandat d'entreprendre toutes actions, notamment auprès des autorités en charges des Plu, pour que les obligations figurant dans le cahier des charges et relevant de l'urbanisme continuent de s'imposer. Ces actions ont d'abord permis de mieux cerner les conséquences juridiques de la loi Alur sur les cahiers des charges. Elles ont surtout conduit à entretenir des relations constructives avec nos deux mairies en vue de la prise en compte des règles propres à notre lotissement dans le cadre des modifications ou révisions des PLU. Cette prise en compte, déjà bien engagée au moment de l'AG 2015 a été complétée ensuite.

Nous y reviendrons dans un prochain bulletin au moment de faire le bilan des évolutions de ces derniers PLU communaux.

2 - ensuite les affaires immobilières individuelles - L'évènement notable est l'aboutissement d'une affaire que nous avons largement évoquée depuis de nombreuses années sur le thème de l'obligation de la maison individuelle. Les jugements obtenus dans cette affaire avaient confirmé cette obligation. Ils constituent pour nous une jurisprudence claire sur ce sujet. Cette affaire s'est achevée avec l'installation d'un occupant unique dans la maison concernée.



Une assemblée nombreuse pour écouter notre conférencière.

3 - enfin la conservation des caractéristiques de notre quartier - La deuxième partie de l'AG s'est intéressée à la préservation de notre lotissement, dans tous les aspects qui en font l'agrément : quels objectifs et quels moyens ?

Dans nos moyens d'action nous avons bien sûr en premier lieu notre cahier des charges, complété par les PLU, avec les principales

règles qui en résultent :

- emprise au sol d'un tiers maximum, pas de construction en limite latérale, zone non aedificandi de 5 m le long de la rue, clôture, ... pour le type de règles qui peuvent, et ont été largement reprises par les PLU.

- lots d'origine non fractionnables et une seule maison individuelle par lot (hors terrains le long de la D920), pour les règles essentiellement contractuelles.

Ceci nous a permis et nous permet encore à ce jour d'obtenir que le lotissement corresponde toujours au quartier typique et agréable que nous connaissons aujourd'hui. Mais la conservation des caractères du lotissement n'implique pas la nécessité ou l'obligation de conserver toute maison dans son état d'origine ou de s'interdire toute modernité architecturale ; c'est la qualité et la diversité des styles architecturaux qui se sont succédé depuis 85 ans qui font le caractère de notre lotissement et non le confinement dans le passé ; mais à l'inverse c'est aussi fondamentalement la conservation et la cohabitation visibles de tous ces styles successifs.

À ce jour les démolitions-reconstructions restent très rares (un nouveau cas prévu actuellement avenue Diderot), de même que les extensions reprenant complètement la construction existante.

Les constructions apparues ces dernières années dans le lotissement, dans le style d'aujourd'hui, ont le plus souvent été construites sur des lots

encore vierges. Leur petit nombre contribue à la diversité des styles qui, comme il a été dit, fait le charme de notre quartier. Il n'en serait évidemment pas de même si cela se généralisait. Un petit débat - non clos - a eu lieu avec la salle sur la manière d'aborder ces questions.

Ceci clôturerait l'Assemblée Générale proprement dite.

Mme Bussière, Conservateur du Patrimoine à la région Ile-de-France, a donné ensuite une conférence sur le thème « le lotissement du Parc de Sceaux, une richesse patrimoniale à conserver ».

Après une introduction sur l'historique du lotissement, Mme Bussière a utilisé de nombreuses photos pour nous présenter ses aspects les plus caractéristiques, aspects qui constituent l'attrait de notre lotissement et que nous apprécions tous :

- un conservatoire de l'évolution des modes de vie du XX^e siècle,
- un voyage dans le temps et l'espace,
- la qualité des architectes,
- la diversité avant tout.

Les échanges sur les questions que n'ont pas manqué de soulever l'exposé de Mme Bussière, comme les sujets précédents, ont pu continuer comme chaque année autour du buffet préparé par quelques membres de l'association.

TOURNAGES DANS NOTRE LOTISSEMENT ...

Nos rues et nos maisons font les attraits de notre lotissement. Elles sont aussi appréciées par les producteurs de cinéma. Les tournages que nous pouvons observer doivent toutefois se faire en maîtrisant les nuisances imposées aux riverains.

Nous nous réjouissons que les réalisateurs de films ou de séries apprécient nos rues et choisissent d'y tourner l'une ou l'autre scène de leur production. Nous avons ainsi pu observer le tournage d'une scène (certes très modeste) du film *Lucy* avenue Racine en août 2013, d'une scène de *Joséphine ange gardien* avenue Franklin-Roosevelt devant une des entrées du Parc à l'automne 2015, et d'une scène de *Alice Nevers : le juge est une femme* avenue d'Alembert en février dernier.

Ces tournages ne durent en général que quelques heures, et provoquent plus de curiosité ou d'amusement que de gêne.

Par contre plusieurs riverains se sont émus de l'importance considérable prise par les tournages qui ont lieu dans une maison à l'angle de l'avenue de la Duchesse du Maine et de l'avenue Arouet (côté Antony). Il s'agit de tournages pour l'essentiel à l'intérieur de la maison qui peuvent durer plusieurs semaines, et qui mobilisent une logis-

tique considérable qui occupe largement les rues avoisinantes. On a pu compter une quinzaine de camions stationnés à poste fixe sans compter les va-et-vient de nombreux autres véhicules. Ceci perturbe évidemment la vie normale dans les maisons du voisinage : vue bouchée, circulation difficile voire difficulté d'accès, ...

Chacun admet bien les évènements exceptionnels chez l'un ou l'autre riverain. Mais avec leur répétition, ces perturbations finissent par perdre leur caractère exceptionnel pour s'apparenter aux conséquences d'une utilisation commerciale d'une maison.

Nous nous sommes adressés à la mairie d'Antony, qui a accordé dans ce cas les autorisations d'occupation de la voirie, ainsi qu'au propriétaire de la maison, pour attirer leur attention sur l'importance de ces nuisances, et demander que soit évité à l'avenir tout excès qui pourrait en générer à nouveau.

Roland Grima



Un dispositif très impressionnant, ... et encombrant.

Le Riverain du Parc de Sceaux, édité par l'Association des Riverains du Parc de Sceaux (Arps), 45, avenue Lulli, à Sceaux (Hauts-de-Seine).
Ont participé à ce numéro :
R. Grima, A. Boutigny, J. Wolff.
Imprimé par CS Graphique - 77400 St-Thibault-des-Vignes
Directeur de la publication : **Roland Grima.**
Maquette : **Jean-Baptiste Brunel.**