

Cahier des charges du lotissement du Parc de Sceaux

Le document ci-après est extrait du cahier des charges du lotissement du Parc de Sceaux tel qu'il a été établi en 1930. Seuls ont été omis les passages décrivant l'acquisition par le département ou la mise en place initiale du lotissement. Les parties de ce document reproduites ici correspondent donc à l'ensemble des règles de validité permanente.

Le texte du cahier des charges est reproduit dans les pages suivantes avec la police de caractère de la présente phrase.

Les commentaires entre crochet et les notes de bas de page figurant dans ce texte sont de l'ARPS.

Des plans ont été établis en même temps que le document d'origine en 1930. Un trait mixte sur ces plans, désignant selon la légende les zones des maisons de rapport et de commerces, délimite une bande de terrain le long de la nationale 20.

Les articles 9 et 10 du cahier des charges du lotissement concernent donc tous les terrains autres que ceux situés le long de la N20. L'article 11 concerne une bande de terrain située le long de la N20. (NB : cette voie désignée "N20" dans les documents anciens a été rebaptisée D920 récemment.)

19 mars 1930

Cahier des charges, clauses et conditions pour la vente des terrains dépendant du domaine de Sceaux.

Désignation des terrains à vendre

Les terrains à aménager font partie du Parc de Sceaux. Ils sont situés sur les communes de Sceaux, Châtenay¹ et Antony (Seine). Ils figurent en rose sur le plan dont il est ci-après parlé et forment cinq sections séparées :

Section A : limitée au nord par la rue Houdan [aujourd'hui : rue Franklin Roosevelt] et de tous les autres côtés par le Parc de Sceaux d'une surface de 1 ha 52 a 32 ca.

Section B : limitée à l'est par la ligne de Paris à Limours [RER-B] et tous les autres côtés par le Parc de Sceaux, d'une contenance de 32 ha 60 a 63 ca.

Section C : limitée à l'ouest par le chemin de Grande Communication n° 67 et de tous les autres côtés par le Parc de Sceaux d'une contenance de 35 ha 58 a 66 ca².

Section D : limitée au Nord par le chemin des Glaises [rue Paul Couderc] et de tous les autres côtés par le Parc de Sceaux d'une contenance de 2 ha 63 a 42 ca.

Section E : comprise entre la route nationale n° 20 et la ligne de chemin de fer de Paris à Limours [RER-B] d'une contenance de 15 ha 54 a 50 ca.

Tels au surplus que les dits terrains figurent sur le plan qui est demeuré ci-annexé après avoir été certifié véritable par Monsieur le Préfet de la Seine et revêtu d'une mention d'annexe par les notaires soussignés.

A) Viabilité

[Articles 1 à 6 : dispositions transitoires (concerne la création et la gestion des voies de circulation avant leur transfert aux municipalités).]

Article 7

Alignement – clôtures sur rue

[Les 3 premiers alinéas sont également des dispositions transitoires (ils concernent la première mise en place des voies et des clôtures). Le dernier est de validité permanente :]

La clôture sur rue comportera un mur bahut en maçonnerie d'une hauteur maxima d'un mètre au-dessus du sol, surmonté d'une grille en fer à claire voie ayant un mètre de hauteur au minimum et un mètre cinquante centimètres au maximum, avec ou sans pilastre en maçonnerie dont la largeur ne pourra en aucun cas excéder un mètre.

¹ Les limites des communes ont été légèrement rectifiées depuis cette époque. La commune de Châtenay empiétait alors un peu sur le domaine du parc de Sceaux.

² Cette partie n'a finalement pas été lotie, et fait toujours partie aujourd'hui du Parc de Sceaux.

Article 8 Syndicat

[Disposition transitoire, comme l'indique le texte :]

Le syndicat cessera d'exister lorsqu'aura eu lieu l'incorporation à la voirie communale ou départementale de toutes les rues et places du lotissement.

B) Constructions

Article 9 Zones "non aedificandi"

Dans les parties réservées aux habitations individuelles, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de cinq mètres en retrait de l'alignement de façade.

En principe, les habitations devront être isolées de tous les côtés ; autrement dit, aucune habitation ne pourra être construite à la limite du lot en vue d'avoir un mur mitoyen avec l'habitation du voisin ; en conséquence, les murs pignons sont interdits. Toutefois, des dérogations pourront être apportées à cette prescription, sous réserve de l'approbation de la société qui sera seule juge de sa décision. En aucun cas, cette approbation ne sera accordée si les habitations jumelées ne sont pas du même style et ne forment pas un ensemble esthétique. En aucun cas, les groupes de construction ne pourront d'ailleurs comporter plus de deux habitations se touchant.

Article 10 Maisons d'habitation individuelles – Communs

Les parties du lotissement réservées aux habitations bourgeoises³ ne pourront comprendre aucune maison de commerce, mais les professions libérales pourront s'y exercer.

Les acquéreurs seront libres de choisir leur type de construction à la condition que le pavillon ait l'aspect d'habitation bourgeoise.

En conséquence, sont prohibées d'une façon générale toutes les constructions démontables, ainsi que toutes les habitations en bois, en carreaux de plâtres, ou en vieux matériaux de démolition. Dans le cas d'agglomérés, mâchefer ou de ciment, les faces extérieures devront recevoir un enduit.

En vue d'obtenir une certaine harmonie dans l'ensemble du lotissement, les projets d'habitations devront être soumis, avant tout commencement d'exécution, à la Société chargée du lotissement qui les examinera au point de vue de leur aspect général extérieur et pourra exiger des modifications.

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser quinze mètres au point le plus élevé. La surface occupée par les constructions principales ne pourra pas excéder le tiers de la surface des lots.

³ C'est-à-dire toutes les parties du lotissement autres que celle désignée à l'article 11.

Les acquéreurs pourront édifier, mais seulement dans le fonds de leurs lots, et non apparents, des communs à usage de remise, écurie, resserre à outils et ustensiles de jardinage, en tels matériaux qu'ils jugeront utiles, à l'exception du bois, mais ces communs devront être couverts en dur : tuiles, ardoises, zinc ou fibro-ciment. Ces annexes ne devront pas dépasser cinq mètres de hauteur. Ces constructions annexes ne pourront occuper plus de dix pour cent de la surface totale.

Article 11 **Maisons de rapport et de commerce**

Des maisons de rapport avec boutiques et magasins pourront être construites dans les parties qui seront indiquées sur le plan de lotissement⁴ de chaque section prévu à l'article premier ; sont prohibés tous établissements classés ainsi que tous métiers, industries ou commerces qui, par leur bruit, seraient de nature à gêner les voisins.

Aucun hôpital, maison d'aliénés ou de tolérance ne pourront être établis sur les terrains du Parc de Sceaux.

Les maisons de rapport ou de commerce pourront, sous réserve de l'autorisation de la Société chargée du lotissement, être élevées à l'alignement des rues.

Pour leur hauteur et le nombre d'étages, on devra se conformer aux règlements en vigueur.

Article 12 **Publicité**

Toute publicité est interdite à l'intérieur du lotissement. En conséquence, aucune publicité ne pourra être faite, soit sur le toit ou les murs des maisons (individuelles, de commerce ou de rapport) soit dans les jardins ou sur les murs et grilles des clôtures.

Il n'est fait exception que :

1° - Pour les avis de location ou de vente qui pourront comporter des écriteaux dont la plus grande dimension n'excédera pas quarante centimètres.

2° - Pour les plaques indicatrices de professions libérales qui seront placées près de la porte d'entrée et devront être en cuivre ou en marbre avec lettre gravées en or ou couleurs et ne pas excéder vingt centimètres sous aucune dimension ;

3° - Pour les enseignes des maisons de commerce qui ne devront faire aucune saillie à l'extérieur de la façade.

Article 13 **Entretien des jardins**

Les lots devront être tenus en bon état de propreté par leurs acquéreurs. Les jardins devront être convenablement entretenus. Cette obligation incombe même aux acquéreurs qui ne construiront pas leur habitation immédiatement après l'achat du terrain. La partie "non

⁴ Il s'agit d'une bande de terrain située le long de la nationale 20.

aedificandi” de cinq mètres devra obligatoirement être aménagée en jardin d’agrément et aucune partie du terrain visible de la rue ne devra être cultivée en potager.

Article 14 Plantations

Sauf autorisation spéciale, les acquéreurs des lots boisés ne pourront abattre que les deux tiers des arbres de haute tige.

Article 15 Clôture entre voisins

Chaque propriétaire sera tenu de séparer, par une clôture de son choix, son terrain de celui des voisins. Ces clôtures mitoyennes devront être suffisamment solides et être d’un aspect propre et agréable.

Les lots ayant vue directe sur le Parc de Sceaux seront clos à la limite des lots en entier sur le terrain des acquéreurs et à leur frais, par une grille conforme au plan approuvé par l’Administration. Aucune modification ne pourra être apportée à ce type de clôture. Ces clôtures devront être établies dans le délai de six mois à dater du jour de la vente.

Les servitudes spécifiées pour les terrains en façade s’appliquent aux parties situées en bordure du Parc. En conséquence, aucune construction ne pourra être édifée à moins de cinq mètres de la grille bordant le Parc ; cette partie “non aedificandi” devra être aménagée en jardin d’agrément et les communs ne devront pas être apparents.

Par dérogation aux clauses du présent article, la Société chargée du lotissement est dispensée de toute clôture pour les lots restant à vendre ; les acquéreurs voisins qui voudraient établir ces clôtures devraient supporter seuls les frais qui en résulteraient, sans pouvoir y faire contribuer la Société.

C) Clauses générales

Article 16 Stipulation de garantie

[Disposition transitoire : concerne la première acquisition.]

Article 17 Servitudes

Il est interdit aux acquéreurs et à leurs ayants-droit de morceler les lots tels qu’ils seront définis à l’acte de vente sous quelque forme 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 tous morcellements ultérieurs de la propriété.

Les acquéreurs ne pourront céder en totalité ou en partie les lots qu’ils auront acquis pour y établir des passages débouchant sur les voies prévues. Ils ne pourront non plus donner droit de passage au public sur les lots qu’ils auront acquis.

Les acquéreurs jouiront des servitudes actives et supporteront les servitudes passives apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues pouvant grever les lots à eux vendus, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres à leurs risques et périls, sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare, en outre, qu'à sa connaissance il n'existe aucune servitude autre que celles contenues dans le présent cahier des charges ou dans l'acte de vente. Cependant si ces servitudes se révélaient ultérieurement, le vendeur ne pourrait être inquiété ni recherché à ce sujet.

Article 18 **Recours réciproque des propriétaires**

Tout propriétaire acquéreur de terrain soumis au présent cahier des charges aura, comme le vendeur, le droit d'exiger directement de chaque acquéreur de terrain dépendant de la même section l'exécution des conditions à lui imposées et auxquelles il aurait contrevenu. Par suite, aucun recours ne pourra être exercé à l'encontre des acquéreurs de terrain dépendant des autres sections.

Tout différend à ce sujet entre les propriétaires devrait être réglé directement entre eux, sans que, dans aucun cas, ni sous aucun prétexte, le vendeur ou ses mandataires puissent être mis en cause.

Articles 19 à 26

[Dispositions transitoires : concernent la première acquisition des lots auprès de la société chargée de l'aménagement du lotissement.]

Article 27 **Insertion aux contrats de vente**

Le présent cahier des charges sera inséré dans tout acte de vente, tant par les soins du vendeur que par ceux des acquéreurs, lors des aliénations successives, soit par reproduction du texte complet soit au moins par référence précise de telle sorte que le cahier des charges ne fasse qu'un avec l'acte de vente et continue à perpétuité la loi des parties.

Origine de propriété

[Cette partie décrit qui sont les propriétaires antérieurs à l'acquisition par le département de la Seine.]