

RENOUVELEZ VOTRE COTISATION

Il en va de la force  
de l'Association  
Arps : 45, Avenue Lulli,  
92330 Sceaux - 01 46 61 15 86

# Le Riverain du Parc de Sceaux

CE JOURNAL EST LE VÔTRE

Ecrivez-lui !  
Ecrivez pour lui

45 avenue Lulli, 92330 Sceaux  
Tél. : 01 46 61 15 86

N° 10 - Juillet 2012

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

Edito

## LE RÔLE DE NOTRE CAHIER DES CHARGES CONFORTÉ

Une des premières missions de notre association est de veiller à la protection de notre cadre de vie. Nous travaillons pour cela depuis longtemps dans le domaine de l'urbanisme et de sa réglementation : participation à l'élaboration des Plans locaux d'urbanisme (Plu) à l'invitation des mairies, veille sur les permis de construire délivrés dans notre quartier...

Ce domaine est très encadré par la loi qui fixe en particulier l'objet et le type de règles qui peuvent figurer dans un Plu, règles dont les maires doivent vérifier le respect dans les permis de construire qu'ils délivrent.

Ces règles ne se préoccupent a priori pas de l'usage qui va être fait du bâti ; elles sont en particulier muettes sur le nombre de logements par construction. Beaucoup d'associations de quartier en France en sont d'ailleurs venues à penser qu'il n'était plus possible d'imposer la maison individuelle au sens strict, d'autant moins que les évolutions récentes du code de l'urbanisme vont dans le sens d'une densification de l'habitat urbain.

Mais, heureusement pour nous et notre lotissement, nous disposons de notre cahier des charges qui est un contrat entre colotis indépendant des règles d'urbanisme (comme le montrent en particulier ses articles 18 et 27). C'est ainsi que nous avons obtenus des résultats importants par des jugements récents devant les juridictions civiles : la validité de notre cahier des charges est réaffirmée dans sa globalité, y compris bien sûr la maison individuelle en tant qu'un seul logement par construction, indépendamment de toute considération relatives aux règles d'urbanisme et à leurs évolutions.

Notre cahier des charges présente les règles qui s'imposent à chacun – et que chacun (promoteurs compris évidemment) doit s'imposer à l'égard de tous – pour continuer de bénéficier de l'environnement enviable que nous connaissons.

Roland Grima  
Président de l'Arps

## APRÈS 8 ANS DE PROCÉDURE L'ARPS GAGNE EN CASSATION

ON NE PEUT CONSTRUIRE SUR CHAQUE LOT D'ORIGINE DE NOTRE LOTISSEMENT QU'UNE SEULE HABITATION. LA COUR DE CASSATION A VALIDÉ LES JUGEMENTS ANTÉRIEURS SUR L'OBLIGATION DES MAISONS INDIVIDUELLES

*L'article 17 de notre cahier des charges prévoit : « il ne pourra être construit sur chaque lot qu'un bâtiment d'habitation individuel ». Statuant à notre demande, la cour d'appel de Versailles avait considéré en novembre 2010 que « ... l'article 17 du cahier des charges du lotissement ... doit s'interpréter comme comportant une 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 ». Saisie par le promoteur concerné d'un pourvoi demandant à casser ce jugement, la cour de Cassation a rejeté ce pourvoi et confirmé la bonne interprétation de l'article 17 par la cour d'Appel. Il a donc été jugé de manière définitive qu'on ne pouvait construire sur chaque lot d'origine de notre lotissement qu'une seule maison individuelle. Seuls les terrains situés le long de la D920 (ex N20) font exception.*

La règle et l'obligation qui en résulte sont donc claires. Mais l'analyse juridique faite par ces deux cours pour démontrer la validité de cette règle mérite quelques explications.

- D'où vient cette obligation ?
- Qui doit la faire respecter ?

Les plus anciens d'entre nous se souviennent qu'en 1987, à la suite d'une loi récente, les habitants du lotissement ont demandé à plus de 90 % ce qu'on appelait communément alors le « maintien » du cahier des charges. En fait la question était plus complexe qu'un simple maintien.

Cette loi, de 1986, a prévu que les clauses d'urbanisme contenues dans un document propre à un lotissement, tel que notre cahier des charges, deviennent caduques 10 ans après la création du lotissement, sauf si une majorité qualifiée des colotis en a demandé le maintien. Elle prévoit en complément que cela ne remet pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement.

Il en résulte que toutes les parties de notre cahier des charges restent valables.

Mais pourquoi une telle complexité ? En fait, le code de l'urbanisme fixe une liste limitative de clauses, dites « clauses d'urbanisme », qui peuvent être incorporées dans le règlement d'un Plan local d'urbanisme (Plu), et qui ont à être prises en compte par la mairie ayant à accorder une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable...).

Dans le cas présent, les juridictions administratives, ayant à statuer de leur côté sur la validité du

permis de construire, ont validé celui-ci en considérant implicitement que le découpage et l'aménagement intérieur d'une surface donnée affectée au logement, ne pouvaient pas être contraints par une

### ARTICLE L442-9 DU CODE DE L'URBANISME

*Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement. Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.*

règle d'urbanisme.

Et de façon cohérente et complémentaire, les juri-

dictions civiles (cour d'appel et cour de Cassation déjà citées), ayant à statuer sur le respect des règles contractuelles entre colotis du cahier des charges, ont considéré qu'un permis valide ne préjugait pas du respect de ces règles puisque « l'administration délivre les autorisations de construire au seul vu des règles d'urbanisme applicables, le permis de construire étant en tout état de cause délivré "sous réserve des droits des tiers" », les droits des tiers étant ici ces règles contractuelles.

En conséquence ces juridictions civiles ont confirmé la validité de l'article 17 de notre cahier des charges, jugeant ainsi que ce cahier des charges s'impose, même au-delà des limites que la loi peut mettre aux règles d'urbanisme. Elles ont donc décidé qu'il ne pouvait être construit qu'une maison d'un seul logement par lot, et ont ordonné la démolition de l'aménagement en trois appartements indépendants.

Plusieurs conséquences importantes résultent de cet ensemble de décisions.

- L'obligation de ne construire qu'une maison individuelle par lot (hormis les terrains le long de la D920) est bien confirmée, et on peut exiger le respect de cette règle en justice.
- L'existence d'un permis de construire valide ne préjuge pas du respect de l'ensemble des règles qui s'imposent aux constructions dans notre lotissement.
- L'Arps comme chaque habitant de la même section du lotissement peuvent agir en justice contre un contrevenant à cette règle d'un seul logement, mais il n'est pas possible d'exiger des maires le contrôle de cette même règle.



### NOUVEAU : L'ELAGAGE D'ÉTÉ !

L'été arrive et la Ville d'Antony fait élaguer les arbres ! Etrange époque où même le calendrier plie devant l'administration ! Non seulement ces travaux ne sont plus menés simultanément par Sceaux et Antony dans les rues mitoyennes, mais ils viennent à contre temps, comme le montre cet avis placardé mi-juin avenues Arouet et de La-Duchesse-du-Maine !

QUI VEUT FAIRE LES FOINS ?  
Ceux qui se rendent au Rer Parc de Sceaux s'en rendent compte : les allées du Lotissement ne sont plus entretenues comme elles l'étaient. Les promeneurs du week-end, entre autres, s'interrogent : mais qui va faire les foins !



## JEUNESSE ET CENTENAIRES DANS NOTRE LOTISSEMENT

Depuis quelques années, la jeunesse, et c'est une bonne chose, envahit notre Lotissement ! Mais nous avons aussi la joie d'avoir parmi nous, habitant depuis des dizaines d'années l'avenue Lulli, deux centenaires. Cent ans en décembre 2011 pour l'une, cent ans en janvier 2012 pour l'autre. Quel est le secret de leur longévité ? Sans doute, des promenades quotidiennes dans un environnement paisible mais surtout une vivacité intellectuelle qui les maintient constamment en éveil.

M<sup>me</sup> Rigollet fut un remarquable professeur de physique-chimie au lycée Marie Curie. Ses élèves se souviennent avec reconnaissance de ses cours où la discipline et le travail régnaient, leur assurant de brillants succès aux épreuves du baccalauréat de l'époque. Les lecteurs du « Riverain » peuvent retrouver dans le numéro 6 (avril 2008) ses souvenirs de professeur heureux. Passionnée par la politique, M<sup>me</sup> Rigollet continue d'être une lectrice assidue d'un grand quotidien (sans oublier les mots croisés). Mais

également d'ouvrages d'intérêt historique qu'elle commente avec brio.

De même, Madame Pomeau manifeste une acuité d'esprit remarquable. Il est vrai que veuve du professeur René Pomeau, elle a vécu dans un milieu universitaire privilégié. En effet, René Pomeau, membre de l'Institut, président de la Société internationale d'études du XVIII<sup>e</sup> siècle, fut le spécialiste – mondial – de l'œuvre de Voltaire. Nous publions dans ce numéro un texte relu par M<sup>me</sup> Pomeau. Dans ses mémoires,

son époux écrivait : « Me retournant une dernière fois vers mon passé, je me dis que j'ai, après tout, rempli la tâche que j'avais choisie : aimer la littérature, surtout la française, et la faire aimer ».

Cet amour de la langue française, commun à nos deux centenaires, est peut-être le lien qui explique leur joie de vivre. Joyeux anniversaire à toutes les deux, et pour longtemps encore...

PR

## QUI ÉTAIT DONC M. AROUET-VOLTAIRE ?

*Quel était ce personnage qui a fasciné ses contemporains par son esprit critique et son courage à pourfendre l'arbitraire, l'intolérance, l'injustice ? D'après les travaux de René Pomeau, membre de l'Institut et Riverain*

Lorsque le 29 décembre 1928, le conseil général de la Seine approuva le Cahier des charges du lotissement qu'il venait de créer sur le domaine de Colbert, domaine qu'il avait acquis de la Princesse de Cystria le 11 août 1923, il voulut, en instituant des règles strictes, maintenir le cadre historique de ce lotissement exceptionnel. Des avenues furent dessinées en éventail à partir d'un arc de cercle auquel on donna le nom du plus prestigieux des hommes de lettres du XVIII<sup>e</sup> siècle – Arouet plus connu sous le nom de Voltaire.

Dans ce XVIII<sup>e</sup> siècle qui fut le « siècle des Lumières » brillèrent ses amis d'Alembert - Diderot - Fontenelle ainsi que la duchesse du Maine, la marquise du Deffand et Rose de Launay dont on donna les noms aux avenues proches. Mais de tous, Voltaire fut le plus grand, celui dont le nom allait être connu de l'Europe entière et continue de l'être. Pourquoi le nom d'Arouet et non de Voltaire ? Sans doute le département a-t-il voulu rappeler les liens qui unissaient la famille Arouet au village proche de Châtenay.

Qui était Arouet-Voltaire, quel était ce personnage qui a fasciné ses contemporains par son esprit critique, son courage à pourfendre l'arbitraire, l'intolérance, l'injustice ? Quel était cet homme qui a suscité tant d'études, d'ouvrages de la part de tant d'écrivains et d'universitaires renommés tel René Pomeau que nous avons eu l'honneur de compter longtemps parmi nos Riverains.

Spécialiste mondial de Voltaire, René Pomeau, de l'Institut, avait étudié les quelques vingt mille lettres connues du philosophe et publié plusieurs tomes d'une remarquable biographie au sein de la « Voltaire Foundation d'Oxford » tout en dirigeant la célèbre « Revue d'histoire littéraire de la France ». Nous avons la joie d'avoir toujours M<sup>me</sup> Pomeau parmi nous. Qui était François Marie Arouet né à Paris le 21 novembre 1694.

De santé fragile – il le resta toute sa vie – le jeune Arouet fut un enfant difficile, insupportable aux yeux de son père, notaire royal. Doué plus que tout autre en esprit et impertinence, il resta enfermé pendant onze mois à la Bastille à l'âge de 20 ans pour avoir écrit un pamphlet contre le Régent. Certes sa vie fut celle d'un philosophe éminent mais également celle d'un polémiste virulent qui dut souvent se cacher ou s'exiler pour ne pas être arrêté.

C'est ainsi qu'il passa trois ans en Angleterre et voyagea ensuite dans toute l'Europe. Les princes des cours royales qui admiraient son esprit, son art de la conversation, la profondeur et la hardiesse de ses raisonnements lui offrirent des exils dorés. Il représentait la France du XVIII<sup>e</sup> aux yeux de Frédéric, roi de Prusse, et de Catherine II, impératrice de Russie.

En 1758, Voltaire acheta le domaine de Ferney, près de la frontière suisse. C'est là qu'il reçut pendant vingt ans l'élite de l'Europe tout en travaillant à la rédaction de multiples ouvrages et se consacrant à la réhabilitation de victimes

innocentes, telles Calas et Sirven, condamnés pour des crimes qu'ils n'avaient pas commis mais considérés comme coupables parce qu'ils étaient huguenots. En 1778, après vingt-huit ans d'absence, Voltaire revint à Paris, il y mourut le 30 mai, adulé, admiré de tous. En 1791, dans les premiers temps de la Révolution, le corps de Voltaire fut transféré au Panthéon, temple des hommes illustres de la Nation, qui venait d'être institué. Le 11 juillet, la cérémonie fut grandiose.

Il serait fastidieux de faire état de toutes les pièces de théâtre que Voltaire écrivit et dans lesquelles il joua souvent. Elles étaient toutes d'inspiration historique : Brutus – la mort de César – Mahomet ou le fanatisme – Aizire ou les américains – etc... Voltaire rédigea également des ouvrages faisant autorité tels : le siècle de Louis XIV – précis du siècle de Louis XV – histoire du Parlement de Paris – histoire de la Russie.

Il défendit avec acharnement les thèses des encyclopédistes Diderot et d'Alembert et écrivit : « Histoire de l'Encyclopédie », le « Dictionnaire philosophique », la « Philosophie de l'Histoire », le « Traité de la Tolérance », le « Sentiment des citoyens » et le remarquable « Essai sur les Mœurs et l'esprit des nations ». Il reste à mentionner les nombreux contes dont le plus connu est peut-être « Candide ». Beaucoup d'entre nous ignorent que certains de ces contes ont été rédigés à Sceaux, dans le Château même de la duchesse du Maine. Voici ce que René Pomeau écrivit à ce

sujet pour notre Association.

« Voltaire a fréquenté la duchesse du Maine à deux périodes de sa vie. D'abord à ses débuts vers 1715. Il était jeune, la duchesse aussi. Elle imposait aux fêtes de sa cour un entrain endiablé. C'était les « galères du bel esprit ». Voltaire dut suppléer à l'inspiration défaillante de deux dames qui avaient tiré la lettre C et l'obligation d'improviser un conte. Il jeta sur le papier ses deux premiers contes en prose « Coci sancta » et le « Crocheteur borgne » un peu leste, mais la duchesse ne fut pas choquée. Il revint au château à l'automne de 1747. Il est maintenant un auteur arrivé et la duchesse une fort vieille dame, sujette aux insomnies. À Fontainebleau, au jeu de la Reine, l'amie de Voltaire, M<sup>me</sup> du Chatelet a perdu des sommes énormes. Il lui dit « Vous jouez avec des fripons » en anglais mais ce fut compris. Il dut se réfugier chez la duchesse du Maine. Il se cachait, volets clos, dans une chambre du deuxième étage. La nuit, il descendait chez la duchesse. Il lui lisait les contes qu'il était en train d'écrire : « Zadig », « Micromégas » et d'autres encore. Vers le 1er décembre, M<sup>me</sup> du Chatelet, ayant étouffé le scandale, vint le libérer. »

Quels contes Voltaire écrirait-il aujourd'hui ? Quels abus pourfendrait-il ? Selon René Pomeau : que dirait Voltaire ?

*Paulette Ratier avec Colette Pomeau*

## L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE L'ASSOCIATION, DE L'ADOPTION DES RAPPORTS MORAL ET FINANCIER AU SOUCI DU CADRE DE VIE

L'assemblée générale est toujours l'occasion pour les Riverains de se retrouver et de débattre de certaines questions qui leur tiennent à cœur. Il est toutefois aussi un rassemblement formel sur lequel repose la structure de l'Association des riverains du parc de Sceaux (Arps).

De ce point de vue, les choses sont claires : le rapport moral présenté à la dernière assemblée générale, à la fin de l'an dernier, a été adopté à l'unanimité, tout comme le rapport financier dans lequel figurait le maintien de la cotisation à 30 €. Le prix de l'adhésion reste donc sans changement pour l'année en cours !

Sur ces points, les bureaux et conseil d'administration travaillent et les dossiers sont suivis avec autant de sérieux que de régularité qu'ils peuvent l'être. Mais il y a le reste : tout le reste. Quelques points, comme on a pu le constater en séance, ont fait l'objet de débats ou de questions-réponses intéressantes.

Le premier porte bien entendu sur l'objet essentiel de notre association : le respect du cahier des charges en matière de construction. Celui-ci, comme on le sait, demeure la préoccupation constante des administrateurs. De tous temps, de nombreuses procédures ont été lancées. Il y en aura d'autres...

Lorsque des travaux contreviennent au texte fondateur de l'Association, ils font la plupart du temps souvent l'objet d'actions en justice. Celles-ci sont longues et coûteuses, bien entendu. À quoi servent réellement ces sommes et, pour aller au fait, sont-elles véritablement utiles, s'interrogent légitimement certains adhérents ? De loin, il va de soi que ces dépenses ne trouvent pas toujours de contrepartie visible immédiatement. Il n'en demeure pas moins que, d'une part, ces frais ont souvent été remboursés par les parties adverses sous forme de dommages-intérêts : l'argent est donc souvent revenu dans la caisse. D'autre part, il faut bien reconnaître également que des résultats non négligeables ont été acquis, tant en termes de démolition qu'en termes de barrage administratif.

En témoigne les nombreuses annulations de permis de construire obtenues et qui défendent notre lotissement avec une grande efficacité parce qu'elles tiennent à distance les promoteurs – dès lors peu enclins à montrer à nouveau le

bout de leur nez ! En témoigne surtout la victoire éclatante remportée en fin d'année en Cour de cassation indiquant qu'il ne peut être construit sur chaque lot, qu'un seul et unique bâtiment d'habitation individuel, elle évitera à tout jamais le morcellement ultérieur de la propriété dans notre Lotissement, et, par là-même, en protégera son intégrité et sa pérennité.

Ne pas poursuivre les agissements contraires au cahier des charges serait, comme on le voit bien, la porte ouverte à la dislocation de notre cadre de vie. Et c'est bien à notre association d'agir : les mairies n'ont pas la compétence juridique pour intervenir sur l'ensemble des aspects de notre cahier des charges, ni a fortiori la responsabilité ou la motivation. Ces affaires sont pour une large part des affaires entre les colotis soucieux de défendre ce à quoi ils tiennent. Les tiers n'ont pas forcément la même vision des choses...



**Les clôtures pleines sont interdites par le Cahier des Charges. Il va pourtant de soi que partager la verdure des jardins et des voies de circulation bénéficie à tous : passants, riverains, promeneurs. Arborée, fleurie, l'ambiance est belle ; murée, la vie n'est plus la même... Respecter et faire respecter ce principe, c'est à l'évidence préserver le cadre du Lotissement. Suivre l'exemple de ceux qui y contreviennent, c'est au contraire lui porter atteinte.**

Au-delà de ces aspects juridiques et financiers indispensables, il y a aussi, lorsque des individus animés des mêmes désirs vivent au même endroit, une attitude permettant de vivre ensemble. À cet égard, la question des clôtures est sans doute la plus révélatrice. Des Riverains s'interrogent régulièrement sur cette règle contenue dans le texte qui gouverne cet endroit.

Il est bien clair – et le Cahier des charges le décrit précisément – que l'enceinte donnant sur

la voie doit être constituée d'un muret à mi-hauteur et végétalisée. Pourquoi ? Pour éviter la création de rues murées de part et d'autres et conserver à l'ensemble cette ambiance unique de verdure qui fait son caractère et son charme ! Beaucoup de propriétés sont entourées partiellement ou totalement de tôles ou de panneaux de bois ? Sans doute ! Ces Riverains-là, outre qu'ils contreviennent directement à la règle commune, profitent de l'ambiance créée par ceux qui la respectent. Ce n'est évidemment pas convenable à l'égard des autres.

Les exemples sont-ils nombreux ? Oui, beaucoup trop ! Faut-il pour autant les suivre ? Certainement pas ! Sauf d'aller dans le sens d'un individualisme irresponsable, ne voyant pas qu'une généralisation de ces agissements irait tout droit à la destruction d'une des parties les plus précieuses de notre patrimoine : cet espace naturel, autrefois partie intégrante du domaine de Colbert, que nous avons en héritage et dont nous sommes – tous – responsables.

Voilà, du reste, une réponse qui pourrait aussi bien s'appliquer aux diverses petites misères qui empoisonnent notre quotidien. Des carreaux cassés au premier étage, des voitures garées un peu partout, des agressions rares, mais cependant réelles. Le quartier est calme ? Sans doute, bien calme au regard de ce qui se passe ailleurs !

Ça n'est pas une raison pour ne pas être vigilant ! Ne faut-il donc pas entrevoir, de ce point de vue, des réponses à cette question dans l'entraide consistant à se préoccuper de ses voisins, à jeter un coup d'œil sur leur maison et, pour tout dire, organiser autour de soi une solidarité assurant un surcroît de sécurité.

Ce sentiment né de la résidence dans l'emplacement exceptionnel qui est le nôtre, mérite une attention particulière encore dans le souci de faire respecter la zone 30. Le panneau ne sert à rien, affirment certains observateurs : ils demandent un radar ! Ils voudraient aussi que l'on revoie les emplacements des dos d'âne, la question du terre-plein central de l'Allée-d'Honneur et de bien d'autres problèmes de stationnement, de Rer, d'enlèvement des ordures ménagères ou d'entretien des rues – qui laissent actuellement à désirer.

Il va de soi que les améliorations possibles sont



**MOINS DE TÔLES, PLUS DE VERDURE...**  
Pour ceux dont les clôtures sont bordées de platebandes extérieures, voici des idées simples, efficaces et agréables pour verdifier les rues de notre Lotissement : des herbes naturelles mélangées ou des sauges dont la variété des formes et des couleurs est infinie et qui ne nécessitent qu'un entretien extrêmement limité.

nombreuses et légitimes. Rappelons aussi que nous sommes tous, à divers titres, les premiers à pouvoir y remédier par une attitude individuelle et collective soucieuse du cadre dans lequel nous nous plaisons tant. L'Association veille naturellement autant qu'elle le peut à ces questions. Mais rappelons qu'elle est d'abord garante du Cahier des charges et que ce sujet, primordial pour l'avenir, occupe l'essentiel de son temps et que son devoir est de s'y consacrer entièrement.

**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**, **P. Ratier**, **A. Boutigny**.  
Imprimé par Passion Graphique, Paris.  
Directeur de la publication : **Roland Grima**.  
Maquette : **Jean-Baptiste Brunel**.