

**Assemblée Générale
de l'ARPS
Samedi 24 novembre 2018 à 18h30
à l'ancienne mairie de Sceaux.**

Le Riverain du Parc de Sceaux

Ce journal est distribué à tous
les habitants du lotissement.

n°20
Octobre
2018

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

ÉDITORIAL

Les spécificités de notre quartier sont dues à l'existence de notre cahier des charges dont la défense et le respect sont le rôle principal de notre association.

Nous entamons une série d'articles sur les différentes clauses de ce cahier des charges. Dans ce numéro nous présentons la plus connue et la plus significative : la maison individuelle.

Dans les prochaines éditions, nous décrirons les autres règles, à commencer par celle qui concerne les clôtures et qui a, comme la maison individuelle, un impact fort sur le caractère du lotissement.

Vous trouverez également dans ce numéro un relevé des actions que l'association a réalisées depuis la dernière AG pour la défense du cahier des charges.

Roland Grima

Le héron : un gentilhomme dans le Parc

Ils ne sont pas nombreux, mais leur présence anime discrètement le Parc. Compagnons des petites heures et du crépuscule, les hérons sont aussi les distingués artistes d'un canal - qu'il serait tout de même bon de protéger un peu !

Ils sont là de bon matin ou tard le soir et réservent leur présence aux promeneurs ou aux coureurs du Parc qui se lèvent tôt ou se couchent tard. Les hérons cendrés qui fréquentent le canal et nichent à la hauteur du bassin de l'Hexagone et du château sont craintifs, s'envolant à la moindre approche. Mais c'est toujours un ravissement de les voir, si élégants comme en habit, ou renfrognés, le cou rentré par l'hiver qui n'est pas leur copain. Ne nous y trompons pourtant pas : en quête de quelque proie, poisson, mulot, grenouille..., ces gens du monde surveillent sans cesse les alentours, leur bec, harpon fulgurant, toujours prêt à frapper !

Les volatiles ne manquent pas pour profiter comme nous tous du domaine



Dans le bassin proche du petit château

de Colbert : poules d'eau, colverts, mouettes, oies bernaches, cygnes parfois et même cormorans. Mais cet échassier, c'est autre chose.

Car l'aimable animal de 1 m de haut et de 2 kg à peine, a mauvaise presse. Les pêcheurs à la ligne qui font le même métier le détestent, les autres oiseaux lui mènent la vie dure et les visiteurs l'inquiètent. Sa présence est toutefois infiniment précieuse. Sa vie est davantage autour des marais et au bord des rivières. Par chance, quatre ou cinq spécimens habitent ici, estiment les gardiens.

En permanence. Car le gentilhomme habillé de gris, col blanc et poitrail moucheté, n'est guère migrateur sous nos cieux. Seuls de très grands froids le poussent au voyage. Il a donc ses habitudes. Monsieur choisit l'emplacement du nid, très haut sur la canopée (la mixité ne lui convient pas...). Madame pond quatre ou cinq œufs bleu clair. Le couple les couvera à tour de rôle, comme le font les parents modernes. Deux mois plus tard, les petits quittent la héronnière et se débrouillent seuls. Vous les verrez, comme tous ceux de leur espèce, discrets aux petites heures, ou le soir poussant un cri rauque pour rentrer chez eux.

Élegant, délicat, secret, cet individu protégé est précieux. Il faut s'en souvenir lorsque de bon matin, nous regardons inquiets le film opaque qui recouvre le canal, les bouteilles en plastique jetées comme dans une poubelle et les poissons morts flottant à la surface et que personne ne semble remarquer... Attention : ce plan d'eau doit être un régal pour nos yeux. Il est aussi et surtout le garde-manger de tout un petit peuple sans lequel ce beau décor serait sans vie. Pensons-y et agissons pour qu'en récitant ces vers de La Fontaine, nos enfants et petits-enfants sachent encore ce que veut dire : «Un jour, sur ses longs pieds, allait je ne sais où, Le héron au long bec emmanché d'un long cou...»

Alain Boutigny

Zoom sur Le cahier des charges

Les maisons individuelles

L'article 10 de notre cahier des charges porte sur les **maisons individuelles**, seules constructions autorisées sur l'ensemble du lotissement à l'exception d'une bande étroite le long de la D920. Dans cette zone, immeubles collectifs et commerces sont permis.

L'article 17 interdit le morcellement des lots d'origine et précise qu'en conséquence il ne peut être construit **qu'un seul bâtiment d'habitation individuel par lot**.

Ainsi que le précise clairement la jurisprudence, établie lors d'une ou deux affaires contentieuses ayant eu lieu dans notre lotissement, il faut comprendre qu'un **seul bâtiment d'une seule habitation peut être construit par lot d'origine**.

Nous veillons de très près au respect de cette règle essentielle en évitant autant que possible d'en arriver au litige devant les tribunaux. Pour ce faire nous suivons en permanence les permis de construire, les travaux et les ventes dans le lotissement.

Il faut noter que le COS -qui limitait l'ampleur des constructions- n'existe plus et que les PLU de nos deux communes, bien que plus restrictifs que notre cahier des charges sur certains aspects, ne peuvent pas interdire les propriétés ou immeubles comportant plus d'un logement. Plus que jamais, ces dispositions du cahier des charges sont l'outil principal dont nous disposons pour endiguer la pression immobilière. Celle-ci conduirait rapidement à la destruction des maisons individuelles actuelles en vue de leur remplacement par des copropriétés ou de petits immeubles. C'est ce que nous constatons dans d'autres quartiers où des immeubles de forme simple ajustés sur les limites réglementaires sont construits à la place de villas rachetées pour ce faire.

Jean Wolff et Roland Grima

A.G. du Samedi 24 Novembre
Ne manquez pas la Conférence
sur André Le Nôtre et le Parc de Sceaux
d'Axel Lefranc, professeur à l'école du Louvre et
spécialiste des parcs et jardins anciens

ARPS : 7 mois d'actions

Notre activité est discrète par essence, et **certaines pensent que l'agrément de notre lotissement va de soi sans qu'il apparaisse nécessaire d'y veiller.**

C'est pourquoi nous donnons ci-dessous une chronologie succincte de nos principales actions dans ce domaine, depuis l'AG du 25 novembre 2017.

5 décembre 2017 : **consultation de 4 permis** de construire à Antony : av Ile-de-France, av marquise du Deffand, av Le Nôtre et av Raymond Aron

7 décembre 2017 : **consultation de 2 permis** de construire à Antony : av Île-de-France, av Arouet,

11 décembre 2017 : **message** au service de l'urbanisme et au propriétaire **au sujet d'une extension non conforme** av de l'Île-de-France

15 et 19 décembre 2017 : **rendez-vous** à l'agence immobilière Angle Properties au sujet d'une propriété av Arouet

21 décembre : **message** à l'agence immobilière Angle Properties sur le même sujet donnant la position de l'ARPS

22 décembre 2017 : **rendez-vous chez l'architecte** du projet situé le long de la D920, au sud de la rue de Normandie

2 janvier 2018 : **envoi de lettres recommandées** sur une affaire déjà évoquée

16 janvier 2018 : **réunion à la mairie de Sceaux** sur les résultats des comptages de trafic et le parking du château.

23 janvier 2018 : **consultation de Me Bénichou** (avocat de l'association) au sujet des clôtures sur rues

24 janvier 2018 : **lettre au Département** concernant le parking du château

5 février : courrier à la ville de Sceaux sur le projet des Nouveaux Constructeurs (NC) entre les avenues de Berry et d'Anjou

7 février 2018 : **lettre recommandée** aux Nouveaux Constructeurs pour s'assurer qu'ils mettent bien en œuvre le dernier projet.

15 février : **audience référé** des Nouveaux Constructeurs : préparation avec les riverains immédiats (pas de participation directe ARPS)

20 mars 2018 : **consultation de 3 permis** de construire à Sceaux : l'un av Anjou, les deux autres av Lulli

22 mars 2018 : **message à un propriétaire** suite à un incendie

25 mars 2018 : **consultation de permis** de construire à Sceaux : projet NC au nord de l'av de Berry

3 avril 2018 : **lettre aux propriétaires** d'une maison av de Berry pour attirer leur attention sur le projet des NC

9 avril : **réunion sur la circulation** à la mairie d'Antony

19 avril 2018 : **constat** avec l'expert et les Nouveaux Constructeurs sur place (entre Berry et Anjou)

22 avril 2018 : **lettre à un propriétaire** av Arouet pour contester une clôture non conforme au cahier des charges

22 avril 2018 : **message aux NC sur le projet nord-Berry**

9 mai 2018 : **réponse au notaire** chargé d'une vente rue Paul Couderc

15 mai 2018 : **lettre recommandée aux NC** au sujet de leur projet nord-Berry

15 mai 2018 : **lettre à un propriétaire** av Lulli qui envisage de vendre pour un usage autre que maison individuelle, et message à la mairie de Sceaux

16 mai 2018 : **message à la ville d'Antony et aux parents d'élèves** sur le compte-rendu de la réunion du 9 avril

25 mai 2018 : **échange sur les cahiers des charges** avec le président de l'association du quartier du château de l'Amiral

27 mai : **examen sur place** d'une extension av Racine

28 mai : **rendez-vous** au siège des NC

6 juin : **réunion sur la circulation** av d'Alembert avec la mairie d'Antony et des riverains, sur place

20 juin 2018 : **lettre à un éventuel acheteur** avenue Lulli pour un usage autre que maison individuelle

25 juin : **réunion publique** sur la circulation à Sceaux

26 juin : **échange avec la mairie de Sceaux** sur le suivi des DIA et le cas av Lulli

3 juillet : **réunion avec l'architecte** d'une propriété av Arouet

10 juillet : **consultation de 2 permis** de construire à la mairie d'Antony av d'Alembert et av Raymond Aron

13 juillet : **visite chez l'agent immobilier** qui met en vente une propriété av de Berry (maison déjà aménagée en deux logements),

18 juillet 2018 : **lettres au propriétaire** concerné av d'Alembert et au maire d'Antony pour contester une clôture non conforme au projet du permis de construire et non conforme au cahier des charges.

Roland Grima et Jean Wolff

Ne figurent ici ni les réunions de notre CA, ni les réunions Sud-Environnement, ni les nombreux mails aux riverains qui posent des questions, ni les mails ordinaires de préparation de réunions avec nos correspondants (villes, promoteurs, ...), ni les échanges internes à l'ARPS.

Tous ces sujets ont été évoqués en Conseil d'Administration (sauf les permis qui n'appelaient aucune remarque).

La fibre optique devient disponible dans une large partie du lotissement

Il y a un an, nous avons donné dans ce journal une analyse détaillée des problèmes liés au déploiement de la Fibre par les opérateurs de télécommunication dans notre quartier. Pour mémoire, nous étions bloqués sur toute la partie antonienne du lotissement ainsi que sur la partie scéenne entre les Avenues Racine et Le Nôtre par les conséquences de la Délégation de Service Public décidée il y a une dizaine d'années par le département et qui concerne d'autres quartiers du 92. Suite à un procès constatant le non-respect des engagements de la filiale de Numéricable qui était le délégataire, le département a pu reprendre et céder l'infrastructure en l'état à la société Covage qui souhaitait la mettre à niveau pour la commercialiser ensuite auprès des opérateurs de détail intervenant sur ce marché : a priori Orange, Free et Bouygues Telecom, Altice-SFR préférant

capitaliser sur les capacités de montée en débit de son réseau câblé.

On peut supposer que les opérations de mise à niveau et la signature des premiers contrats d'interconnexion entre opérateurs ont eu lieu au printemps. Orange a en effet annoncé fin juillet la commercialisation de la Fibre sur toute la partie concernée de notre lotissement et probablement Free et Bouygues Télécom lui emboîteront le pas.

La possibilité de disposer d'une connexion internet dépassant les 100 Mb/s était attendue par beaucoup de riverains, les débits de l'ADSL sur notre lotissement étant pénalisés dans sa plus grande partie par la distance au central télécom. Nous avons donc eu plusieurs remontées de la part de riverains qui ont franchi rapidement le pas et ont

souhaité partager leur expérience. Ceci nous a permis de constater que l'infrastructure exploitée par Covage n'est en fait pas au niveau dans certaines rues. En particulier dans l'avenue Le Nôtre, il semble que les fibres ne soient pas toutes tirées, ce qui a empêché le technicien d'intervention de réaliser les raccordements concernés. Nous avons l'exemple de raccordements dans d'autres rues où les opérations se passent au contraire très bien, l'intervention durant environ 3 heures.

Dans le cas d'un changement d'opérateur au moment du passage à la Fibre, il peut donc être prudent d'attendre que l'installation soit réalisée pour résilier son abonnement précédent et demander la portabilité du numéro.

Pour le reste du lotissement non concerné par cette Délégation, nous avons indiqué qu'Orange et la ville de Sceaux, encouragés par nos interventions, s'étaient entendus fin 2017 sur l'implantation d'armoires de rue. Orange intervient ici comme opérateur de gros vis-à-vis de ses concurrents et bien entendu en tant qu'opérateur de détail. L'ensemble du quartier devrait donc être éligible en 2019. C'est déjà le cas de l'avenue Franklin Roosevelt depuis le printemps dernier.

Nous n'avons pas connaissance d'évolution particulière sur le réseau Numéricable – SFR depuis notre article d'octobre 2017.

Concluons cet article en rappelant que pour bénéficier des débits de la Fibre dans les différentes pièces de grandes maisons avec des murs porteurs épais, il faut prévoir un complément d'installation : soit des répéteurs Wi-Fi, soit un câblage ethernet ou l'utilisation de prises CPL.

Pierre-François Dubois



L'ancien réseau téléphonique a été enterré il y a moins de 10 ans sur le lotissement. Les conduites mises en place dans les jardins à l'époque sont donc en général facilement réutilisables pour amener la fibre qui a été tirée dans la rue jusqu'à la maison. Sur cette photo on voit la paire de cuivre utilisée pour l'ADSL dans sa gaine grise et la nouvelle fibre dans une gaine noire.

La fibre est ensuite amenée jusqu'à la pièce souhaitée (un passage par la cave étant souvent la solution la plus simple pour une maison). Elle se termine par une prise, de 7 cm de côté environ, fixée au mur. Un petit boîtier permettant de convertir le signal optique en signal électrique est ensuite installé pour raccorder la box de l'opérateur.



La circulation et le stationnement dans le lotissement

Deux sujets récurrents de préoccupation qui deviennent de plus en plus sensibles au fil des années comme dans bien d'autres quartiers

Il y a plusieurs décennies que les riverains ont posé les premières questions sur les sens de circulation, les ralentisseurs, l'organisation du stationnement, etc... et on se souvient des premières actions de l'ARPS à la demande des riverains il y a plus de 20 ans pour des aménagements de modération de la vitesse avenues Le Nôtre et Le Brun.

D'où vient l'importance que prennent ces sujets aujourd'hui ? Pourquoi la situation en matière de circulation s'aggrave t'elle ? Deux raisons principales à cela :

D'une part, des choix malheureux, volontaires ou non, dans l'aménagement de grands axes comme la D920 qui y freinent la circulation et pour partie, la reportent sur les petites rues : dans notre cas comme dans bien d'autres, partout en France urbaine, les aménagements des grandes voies de circulation ont pour conséquence, voulue ou non, de dégrader les conditions de circulation.

D'autre part la généralisation de l'usage des applications GPS de type Waze ou Coyote qui n'hésitent pas à proposer des itinéraires compliqués dans les zones 30 dès lors que les axes principaux commencent à être ralentis, a fait de certaines rues de notre lotissement de véritables « itinéraires bis »

Dans le domaine du stationnement, là aussi, les riverains regrettent une aggravation des difficultés. Pourquoi de plus en plus de voitures stationnent-elles dans nos rues ?

Les garages des maisons anciennes sont de moins en moins utilisés avec le temps, notamment à l'occasion d'un changement de propriétaire, en partie parce qu'ils deviennent trop petits pour les voitures actuelles. Il y a sans doute aussi une lente croissance du nombre de voitures par habitant dans notre lotissement.

Mais notre quartier est aussi perçu comme une zone comportant des places disponibles pour des gens venus de l'extérieur (dont ce n'est ni le lieu d'habitation ni le lieu de destination) : au-delà des usages naturels pour les destinations limitrophes desservies par nos rues (écoles, EPF, ...) de nombreux automobilistes y viennent pour aller prendre le RER, pour aller à l'US-métro, pour garer leur camion et repartir avec leur voiture, ou tout simplement pour disposer des places les plus proches de leur domicile (par exemple pour ceux qui habitent de l'autre côté de la D920 à Bourg-la-Reine).

Face à des solutions dont aucune n'est parfaite, il n'y a pas de réponse toute faite. Seule une consultation de l'ensemble des habitants concernés faite par la mairie en charge des aménagements peut permettre d'arriver à une solution acceptée par tous. C'est ce que nous défendons, comme nous l'avons toujours fait.

“notre quartier est perçu comme une zone comportant des places disponibles pour des gens venus de l'extérieur”

Le principe est le suivant : les problèmes sont réels, il faut écouter les demandes des riverains, et faire prendre en compte par les mairies l'avis des riverains directement concernés. Les deux villes, que nous avons sensibilisées, sont aujourd'hui d'accord sur ce principe. Lorsque nous rencontrons les maires de nos deux communes, nous insistons sur l'importance de ces questions pour les riverains.

Le Conseil d'Administration

Actuellement dans le lotissement

Avenue d'Alembert

Après une réunion le 6 juin organisée par les riverains en présence des représentants de la ville et de l'ARPS pour faire le point de la situation et des problèmes, les riverains s'organisent pour solliciter l'avis de tous.

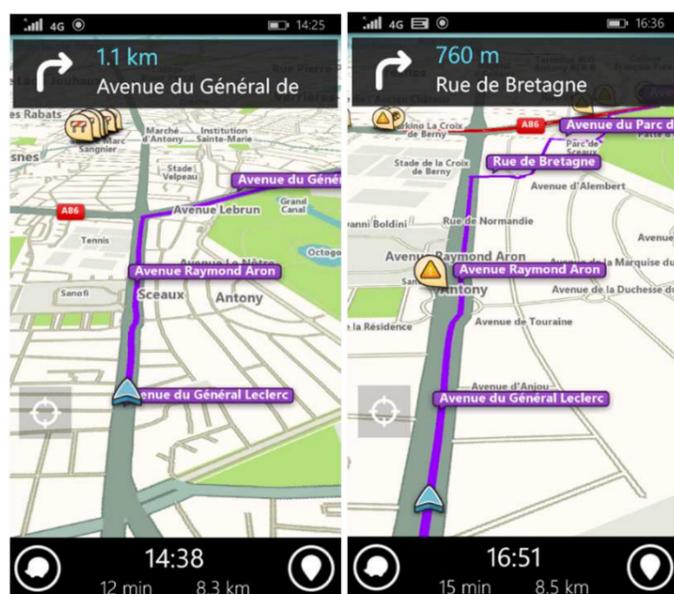
Avenues Guyenne - Provence - Île-de-France

Une consultation a eu lieu entre riverains sur les problèmes et les solutions possibles. Elle sera transmise à la mairie d'Antony.

Avenues Racine - Lulli

L'expérimentation avenues Racine et Lulli n'ayant pas donné satisfaction, la mairie de Sceaux a décidé d'une autre expérimentation lors de la réunion qu'elle a organisée le 25 juin avec les riverains.

Les statistiques de trafic et de vitesse fournies par les mairies sont disponibles sur notre site internet
(page « l'association »).



Sur la D920 pour aller vers Versailles : en période normale, Waze fait passer par les grands axes, et donc par la Croix-de-Berny.

16h36, le carrefour de la Croix-de-Berny est un peu encombré : Waze propose un autre itinéraire par l'avenue de Provence.

“la généralisation des applications GPS type Waze a fait de certaines rues du lotissement de véritables itinéraires bis”

Les solutions vraiment convaincantes n'existent malheureusement pas. Celles qu'on peut mettre en œuvre sont multiples et partielles, chacune avec son efficacité parfois très faible ou avec ses inconvénients (bruit, esthétique, gêne apportée aux riverains eux-mêmes, ...). Les avis ne sont pas unanimes sur les priorités à donner à la circulation des piétons, à l'esthétique de la rue, au nombre de places de stationnement, ... Tous ces éléments font de chaque rue un cas particulier et les riverains de la rue considérée sont évidemment les mieux placés pour en juger.

Leurs familles nous ont fait part des récents décès de Paul RAZEL et de Françoise FLOT.

Décès

Marie-Claire GRIMA est décédée le 5 mars dernier. Le Conseil d'administration adresse au Président de l'ARPS ses sincères condoléances.