



**HAL**  
open science

## Quartier du Réveil Matin, ville nouvelle de Melun Sénart

Michel Lefebvre, Witold Zandfos, Jan Karczewski

► **To cite this version:**

Michel Lefebvre, Witold Zandfos, Jan Karczewski. Quartier du Réveil Matin, ville nouvelle de Melun Sénart : étude des espaces publics d'un ensemble d'habitat individuel. [Rapport de recherche] Etablissement public d'aménagement de la ville nouvelle de Melun Sénart; Secrétariat d'état à la Culture. 1977. hal-03085054

**HAL Id: hal-03085054**

**<https://hal.science/hal-03085054>**

Submitted on 21 Dec 2020

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

secretariat d'etat a la culture

3475



3030006037538

ECOLE D'ARCHITECTURE DE  
VERSAILLES

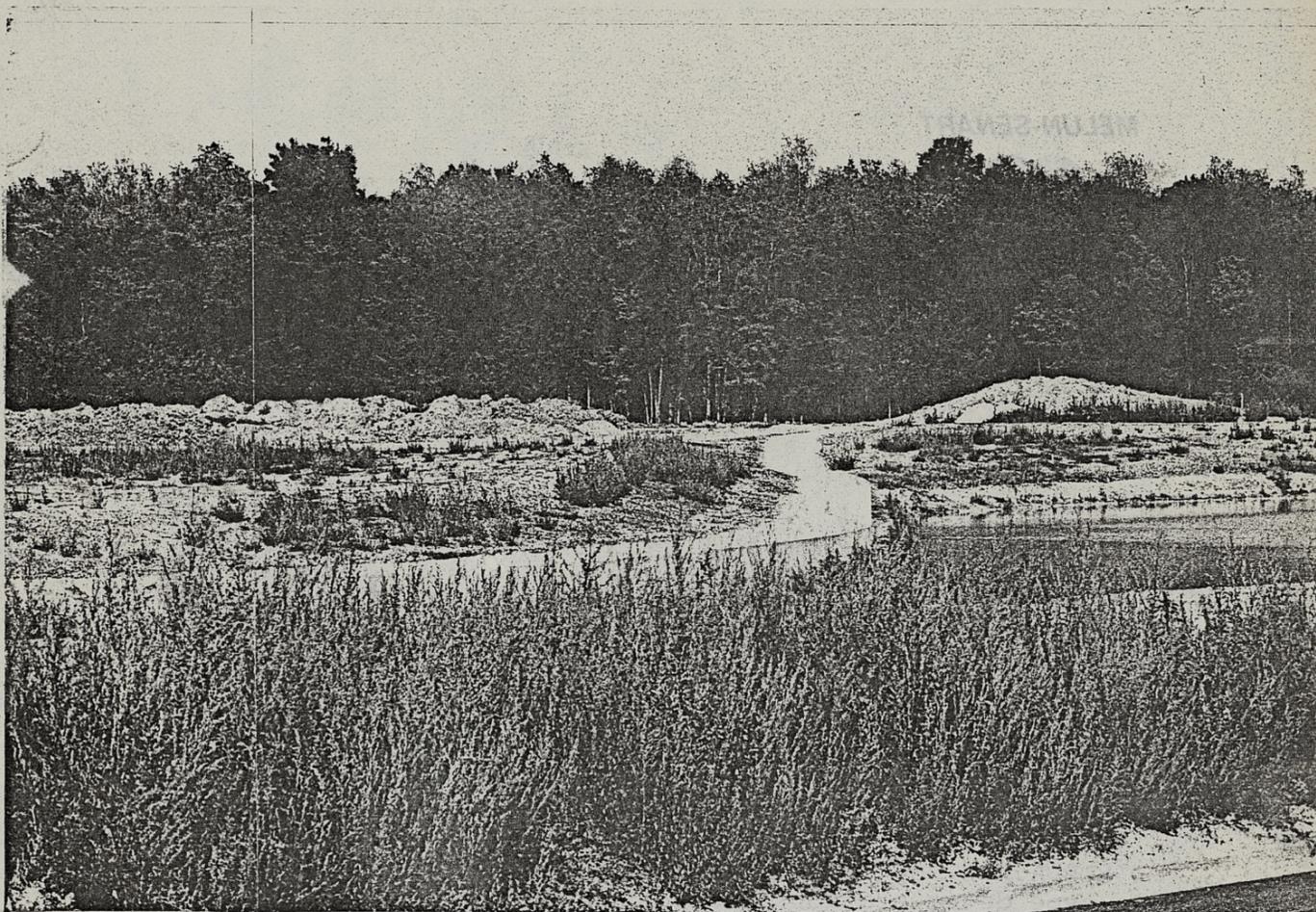


711.418 LEF

# quartier du reveil matin

ville nouvelle de melun senart

etude des espaces publics d'un ensemble  
d'habitat individuel



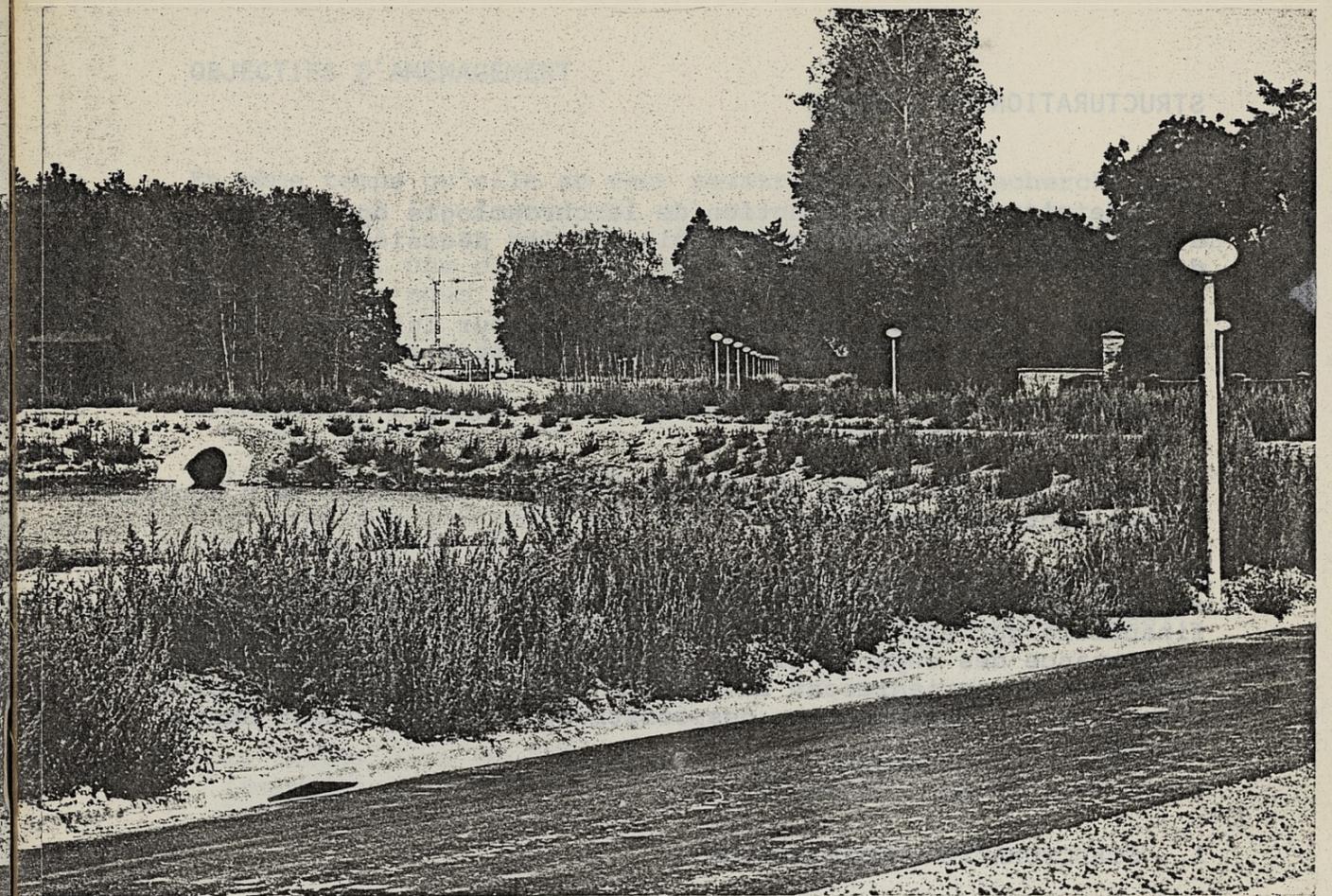
## ENVIRONNEMENT DE L'ÉTUDE

Ce terrain est donc inséré dans un ensemble entièrement aménagé et largement construit, mais surtout se trouve bien placé pour constituer une phase importante dans l'ensemble du processus d'élaboration, de décision, de réalisation, qui s'est peu à peu mis en place.

Depuis le début de l'opération, le mode d'élaboration s'est perfectionné, permettant un enrichissement et une meilleure maîtrise des aménagements extérieurs, les décisions prises par une assemblée paritaire élus - administration, puis tripartite élus - administration - architectes, ont fait prévaloir de plus en plus la qualité architecturale à l'occasion des concours organisés pour désigner les constructeurs.

En même temps, la recherche d'une plus grande variété et la tendance actuelle à faire des opérations de faible importance, ont accru la complexité des ensembles, les imbrications de types différents d'habitat et d'équipements.

L'homogénéité et la lisibilité des plans sont donc devenues plus que jamais une nécessité, la coordination exigeant une plus grande maîtrise de l'aménagement.



Cependant, les documents d'urbanisme réglementaires ne permettent pas de prendre en compte tous ces problèmes, spécialement le P.A.Z. En effet, la nécessaire adaptabilité dans le temps de ce document conduit à le rendre plus souple, c'est-à-dire moins précis. C'est à ce niveau que se fait sentir le besoin d'une préparation plus complète qu'il faut réinsérer dans le système sans pour autant retomber dans les errements anciens des plans de masse d'ensemble.

Cet effort doit se reporter finalement sur l'architecture, mais il commence par une prise en compte de l'ensemble du domaine non privatif. C'est par la conception de l'ensemble des espaces publics et leur contrôle total par l'organisme concepteur de l'urbanisme que l'on peut espérer une organisation claire et marquante de l'espace urbain, et faire les choix de qualité qui s'imposent lorsqu'on veut rester dans des coûts de construction et surtout de gestion réalistes.

Le privatif (la parcelle et sa maison) doit être aussi l'objet de prescriptions, mais surtout de conseils donnés aux habitants, d'incitations appuyées par des exemples pris dans des réalisations intéressantes, voire d'aide matérielle sous une forme encore à préciser.

Cette étude est en fait une étape charnière extrêmement importante, totalement insérée dans le contexte opérationnel. A travers les recherches et les définitions qualitatives, puis dans leur traduction technique ou réglementaire, c'est tout le processus actuel d'élaboration et de décision qui apparaît et qui doit se trouver modifié.

## STRUCTURATION DE L'ÉTUDE

L'étude s'organise en fonction de la chronologie opérationnelle, avec le souci de préparer et faciliter les décisions aux différents niveaux :

- mettre en lumière l'intérêt de l'étude pour lui donner la crédibilité et l'impulsion initiale nécessaire ;
- ajuster les objectifs pour mettre en évidence l'opportunité d'une telle réalisation ;
- choisir les intervenants (bureau d'études technique puis équipes architecte-promoteur).

Dans la pratique, la recherche urbaine et architecturale s'est en fait trouvée scindée en deux parties par l'étape technique et financière qui est la phase fondamentale des choix qualitatifs (importance des espaces libres et qualité des matériaux) et des décisions qui orienteront la mise en forme architecturale (parti adopté pour l'organisation des constructions, mais aussi charge foncière).

### 1. STRUCTURATION URBANISTIQUE

- intégration dans le quartier
- définition des espaces extérieurs
- définition des espaces construits
- répartition du programme
- étude des circulations
- étude des espaces verts, plantations

### 2. ETUDE TECHNIQUE ET FINANCIERE

- choix des solutions techniques
- étude V.R.D.
- bilan d'aménagement
- plan d'aménagement définitif
- cahier des charges de cession

### 3. CONCEPTION ARCHITECTURALE ET PAYSAGEMENT

- choix des constructeurs
- mise au point architecturale
- mise au point des aménagements paysagés
- coordination des interventions de l'aménageur et des promoteurs

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

En même temps qu'elle se veut novatrice, cette recherche tente de retrouver les formes qui ont su créer l'unité, tout en permettant à leurs habitants de marquer leur individualité. En particulier, une expérience est tentée de réaliser une partie du programme sous forme de lotissement libre.

Parmi les objectifs, il faut mettre en avant :

- la prise en compte des éléments naturels : forêts, plans d'eau, perspectives ;
- l'affirmation de l'organisation, sa lisibilité ;
- la création d'espaces publics évoquant des lieux familiers, à l'échelle de l'opération ;
- la variété des maisons, fortement composées autour des espaces publics, mais créant une architecture domestique, faite pour le quotidien ;
- la possibilité d'intervention des habitants pour compléter ou modifier ce qu'ils possèdent ;
- la réalisation de l'intégralité des espaces non privatifs (secondaire et tertiaire) par l'aménageur, en liaison avec les promoteurs.

En même temps qu'elle se veut novatrice, cette recherche tente de retrouver les formes qui ont eu cours à l'initiative de l'individu. En permettant à leurs habitants de partager leur individualité, le particulier, une expérience est tentée de réalisation de l'opération de programme sous forme de lotissement libre.

- la prise en compte des éléments naturels, sociaux, économiques, d'eau, perspectives ;
- l'affirmation de l'organisation, sa stabilité ;
- la création d'espaces publics évolutifs, des lieux de vie, à l'échelle de l'opération ;
- la variété des maisons, fortement composées, adaptées aux espaces publics, mais créant une architecture domestique, d'habitat pour le quotidien ;
- la possibilité d'intervention des habitants pour compléter, améliorer ce qu'ils possèdent ;
- la réalisation de l'intégralité des espaces non privatifs (secondaires et tertiaires) par l'aménageur, en liaison avec les promoteurs.

### LE PROGRAMME DE L'OPÉRATION

L'opération du "Réveil-Matin" doit comprendre 180 logements individuels se décomposant en 120 maisons groupées, réalisées en 3 groupes de 40 environ, organisés autour des trois principaux espaces publics, et 50 à 60 maisons sous forme de lotissement libre en bordures ouest et sud de l'ensemble.

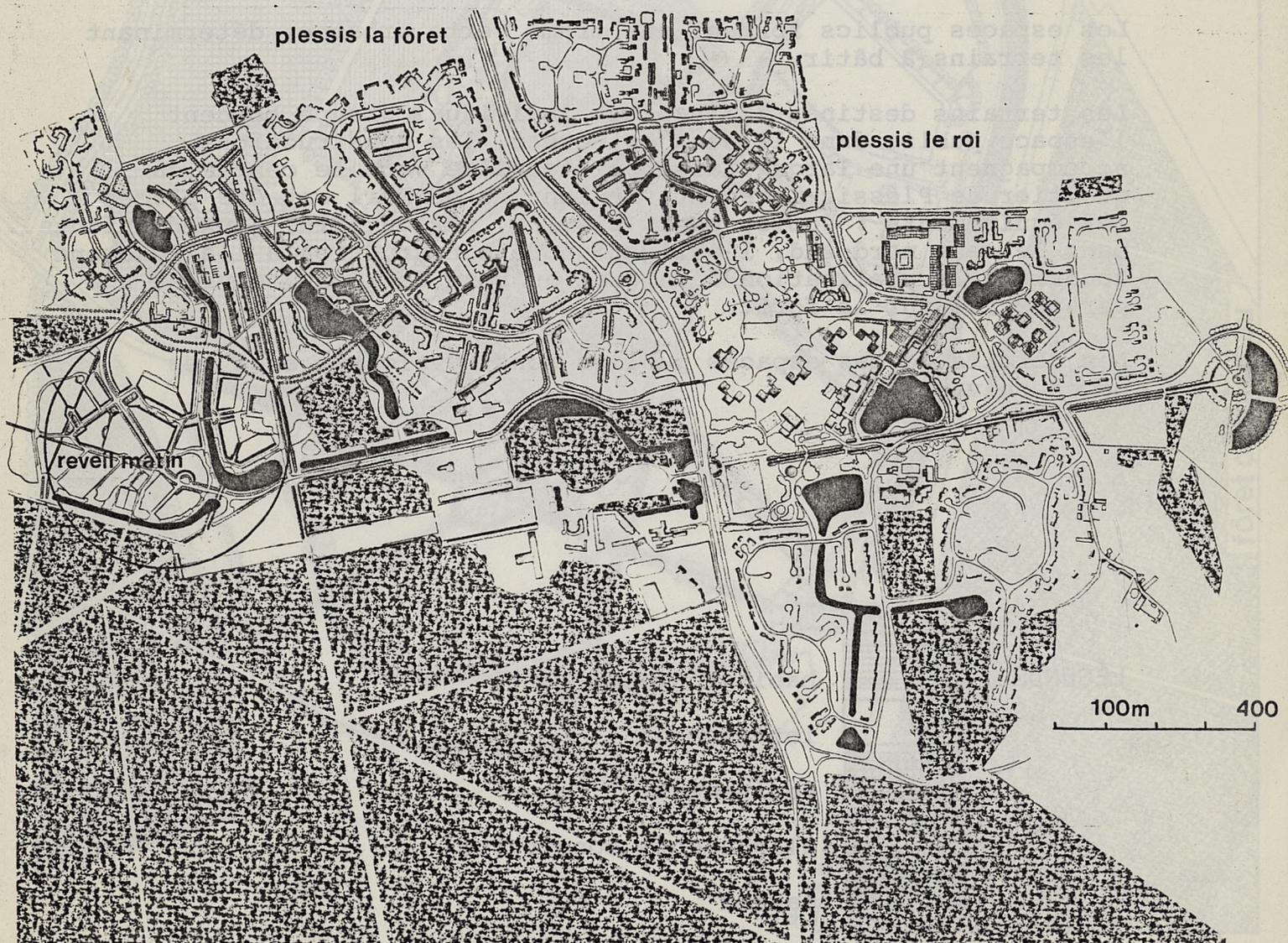
Les éléments à prendre en compte sont d'une part, les aménagements déjà réalisés tels que routes, et surtout bassins de retenue d'eaux pluviales paysagés et, d'autre part, un groupe scolaire, une réserve pour un équipement sportif (piscine éventuellement), des terrains de tennis.

## SITUATION DANS LE QUARTIER

Le terrain du Réveil-Matin constitue l'extrémité ouest du quartier de Plessis-la-Forêt, face à la lisière nord de la forêt de Rougeau. Sa surface est de 12,5 hectares, divisée par les bassins paysagers et la voirie secondaire en trois parties. La structuration par ces bassins introduit un élément directionnel essentiel dans la composition urbaine.

Plusieurs cheminements piétons-cycles transitent par le Réveil-Matin, assurant la liaison entre les autres quartiers de Plessis-la-Forêt et le massif boisé de Rougeau, dont l'aménagement par l'O.N.F. en parc forestier de 1.200 hectares attire déjà de nombreux promeneurs.

Au-delà de la limite ouest du terrain (limite départementale Essonne / Seine-et-Marne), une urbanisation ultérieure est prévue, pour faire la jonction avec les équipements de loisirs le long de la forêt, dont le golf public de Villeray est la première réalisation.



## LE LOTISSEMENT

Le lotissement, de plus faible densité, est situé en lisière du quartier et assure une transition avec le massif forestier au sud et les terrains agricoles à l'est.

Le cahier des charges du lotissement met l'accent sur trois points essentiels :

- incitation à recourir à un architecte pour chaque maison et constitution d'un conseil d'architecture chargé d'examiner les projets avant le permis de construire ;
- incitation à réaliser une architecture contemporaine en opposition à la construction "dite" traditionnelle ou régionale ;
- prescriptions détaillées concernant les clôtures, les couleurs, les plantations, les matériaux, etc.

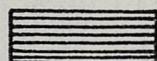
## L'HABITAT GROUPÉ

Les espaces publics forment une trame verte urbaine, déterminant les terrains à bâtir.

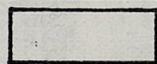
Les terrains destinés à l'habitat individuel groupé bordent l'espace public dans le sens est-ouest, les constructions accompagnent une large liaison piétonnière vers le centre du quartier de Plessis-la-Forêt. Le long de ce mail ont été placés les équipements : école, pont, piscine, parc urbain, jeux d'enfants... Dans le sens nord-sud, l'obligation de construction à l'alignement conduit à la réalisation d'un quai au bord de l'eau, ouvrant une perspective sur la forêt.

Les détails de ces espaces publics sont développés dans les pages suivantes.

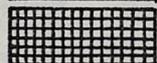
### LÉGENDE



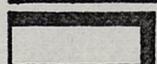
habitat groupé



lotissement



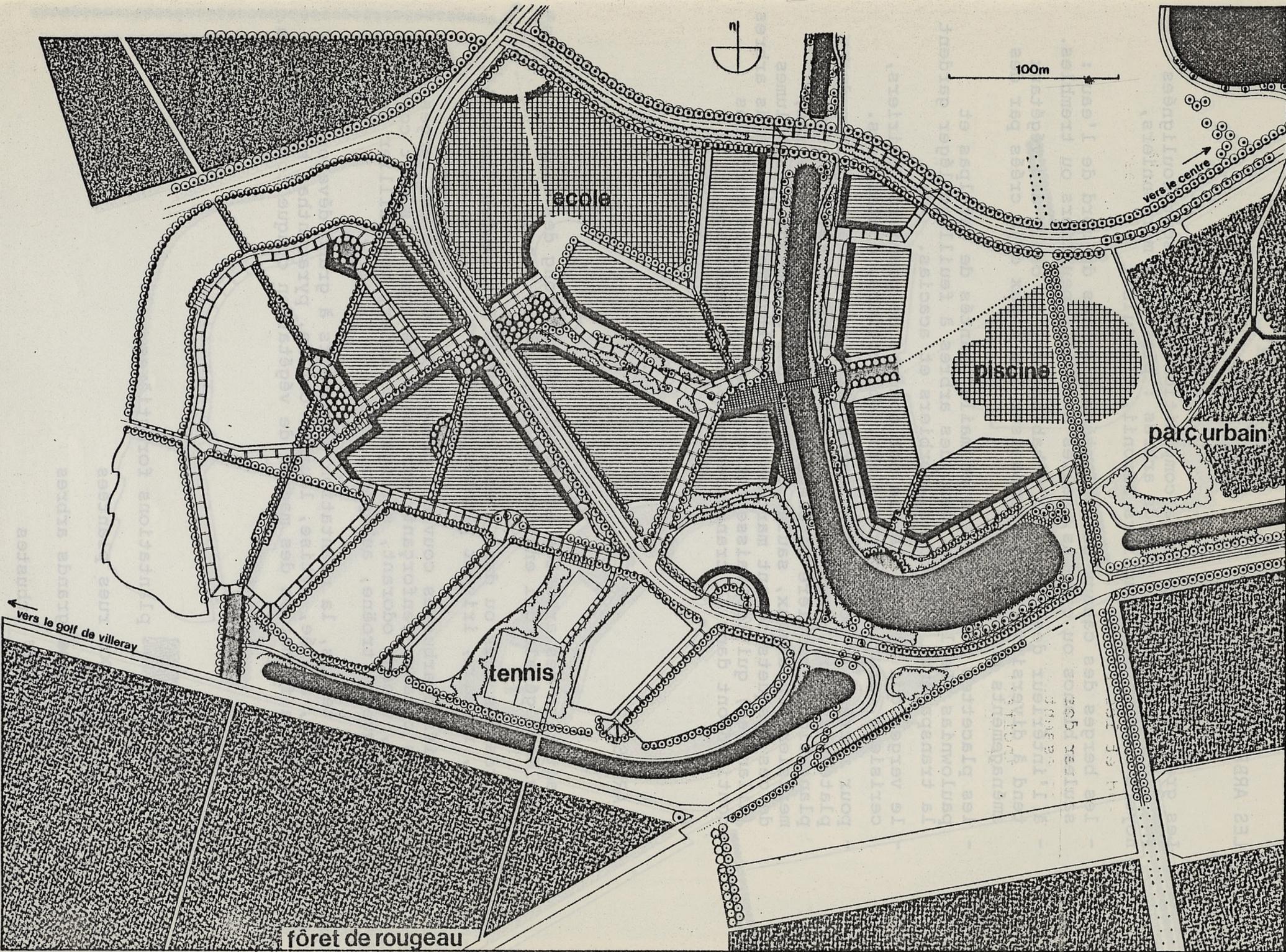
équipements



alignements construits



canaux



100m

ecole

piscine

parc urbain

tennis

forêt de rougeau

vers le golf de villeray

vers le centre

## LES ARBRES

Les grandes directions de la composition urbaine sont soulignées par des plantations de grands arbres : platanes, marronniers, noyers d'Amérique, peupliers Simonii, tilleuls.

- les berges des canaux sont plantées d'arbres du bord de l'eau : saules blancs ou communs, saules Marsault, peupliers ou trembles.
- à l'intérieur des quartiers d'habitation, le choix des végétaux tend à diversifier et personnaliser les lieux déjà créés par des aménagements construits.
- les placettes sont traitées en mails plantés de catalpas et paulownias. Le long des rues, des arbres à feuillage léger gardent la transparence : sophoras, sorbiers et acacias.
- le verger qui mène à l'école est composé de pommiers, poiriers, cerisiers, pruniers, cognassiers, abricotiers, chataigners.
- pour recréer le bosquet, si caractéristique de cette partie du plateau de Brie, nous avons réalisé au nord du Réveil-Matin une plantation forestière de chênes pédonculés, pins sylvestres, merisiers, bouleaux, saules communs. Dès à présent, les volumes de ces bosquets seront marqués par des alignements de grands arbres (ailanthes) qui les laisseront apparaître et, plus tard, les contiendront dans la transparence de leur feuillage.

## LES ARBUSTES

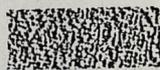
La plantation des arbustes est développée le long des canaux et dans la coulée végétale qui entoure les terrains de tennis.

Aux bords des eaux ou dans l'eau, on trouve des saules Viminalis, bambous, roseaux, iris et plantes d'eau.

Les massifs d'arbustes couvrent presque la totalité des berges en pente des canaux, renforçant leur image rustique. Ils sont composés de sureau, viorne odorant, seringat, merisier, cornouillier sanguin, rosier rugueux, troëne, aubépine.

Autour des tennis, la plantation de massifs à grand développement : lilas, rhus, spirée, cytise, laurier cerise, pyracantha, hippophaé, permettra la formation des masses de végétation opaque toute l'année.

## LÉGENDE



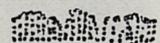
plantations forestières



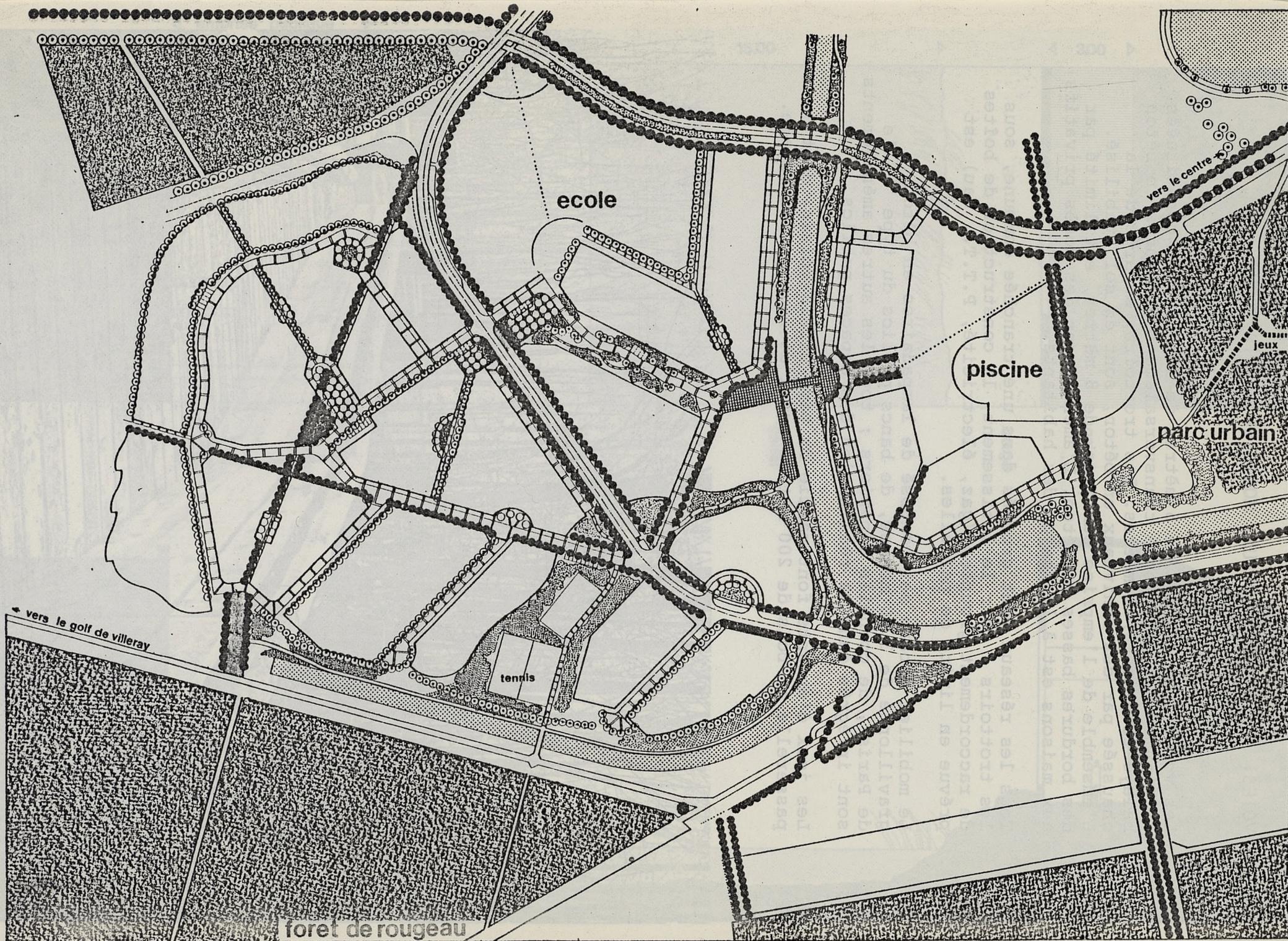
rues plantées



grands arbres



arbustes



## VOIES, TROTTOIRS, RÉSEAUX, MOBILIER URBAIN, JEUX

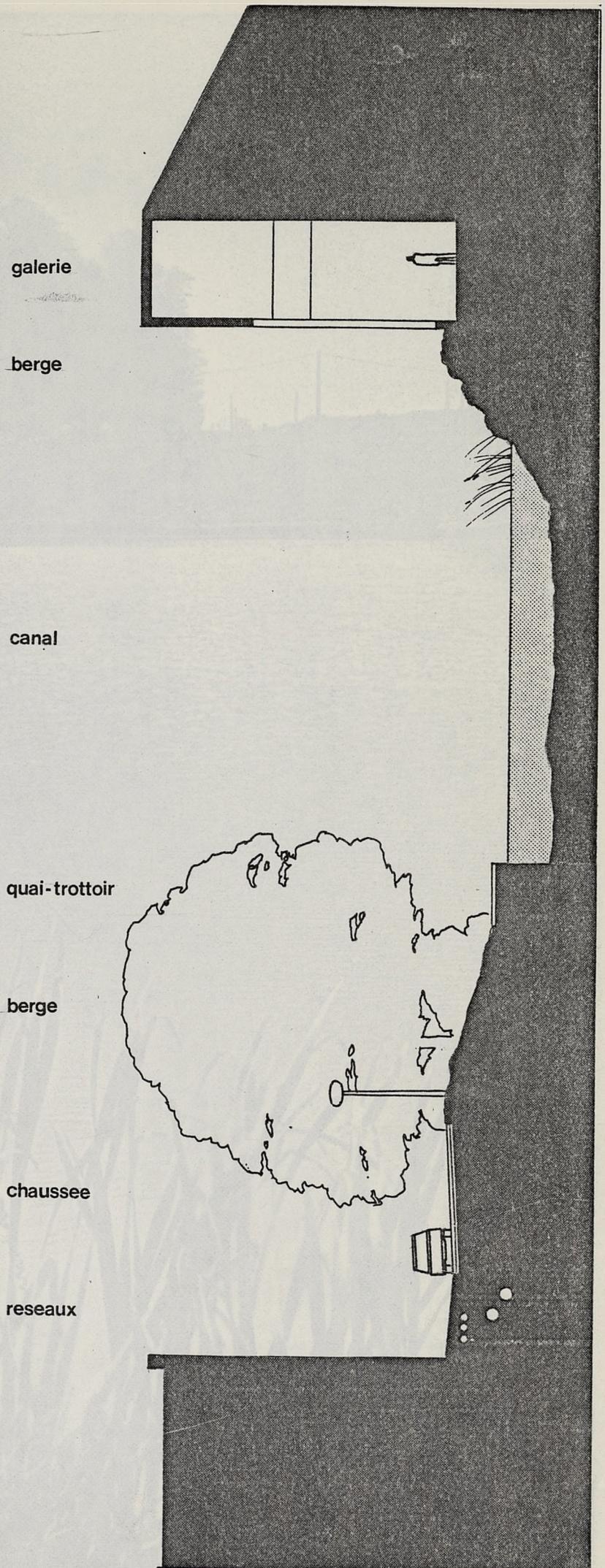
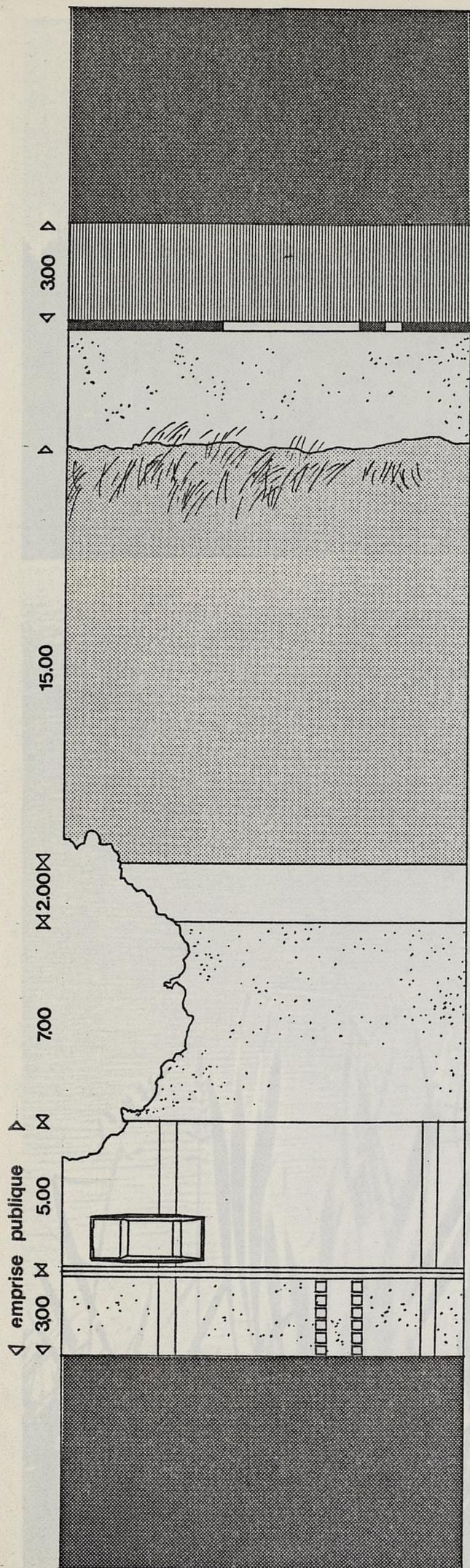
Les voies automobiles, de 5 mètres de large, sont constituées de bitume noir entrecoupé transversalement de bandes de béton balayé tous les 8/10 mètres. Les trottoirs, séparés de la chaussée par des caniveaux en béton, sont en sol stabilisé. L'ensemble de l'emprise publique, de 8 mètres, est limité par des bordures basses en béton. L'aménagement des accès privatifs aux maisons est à la charge des habitants.

Tous les réseaux sont groupés dans une tranchée commune, sous les trottoirs ; pour le lotissement, la construction de boîtes de raccordement groupées (gaz, électricité, P.T.T., eau) est prévue en limite de parcelles.

Le mobilier urbain est composé de lampadaires en béton gravillonné de 3,50 mètres, de bancs publics du type "Ville de Paris", de corbeils à papiers ; tous les autres aménagements sont intégrés dans la réalisation des espaces publics.

Les jeux d'enfants font partie du parc urbain voisin, dont la passerelle en bois de 200 mètres est l'attraction principale.





RESEAUX MOBILIER

ussée par des cantonniers en béton, l'ensemble de l'emprise des bordures basses et des maisons est à la charge des

les réseaux sont groupés dans des tranchées ; pour la traversée des ruisseaux, des pontons sont établis en limite de parcelles.

Le mobilier urbain est composé de bancs en bois de 3,50 m de long et de corbeilles qui sont intégrés dans la voirie.

Les jeux d'enfants sont réalisés sur une passerelle en bois de 10 m de long.

de tranchée commune, sous la construction de boîtes (électricité, P.T.T., eau) est :

Après la pose des câbles, on procède à la construction des boîtes et autres aménagements nécessaires.

Les jeux d'enfants sont réalisés sur une passerelle en bois de 10 m de long.

4 300

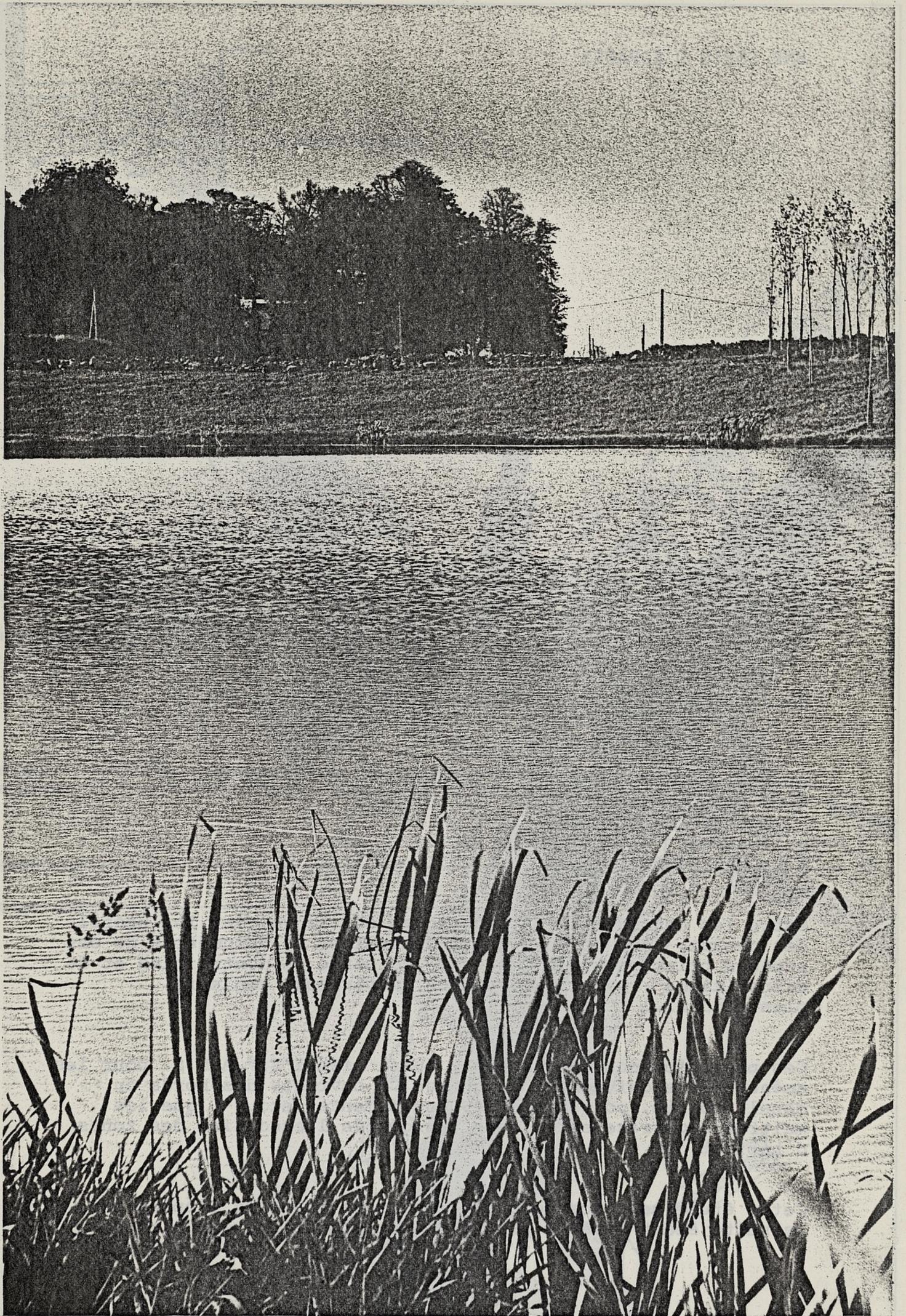
1970

1970

1970

1970

1970



## UNE SÉRIE D'ESPACES

La présente proposition porte sur un ensemble d'espaces réservés au public s'étendant depuis la plaine de jeux et la piscine à l'est du terrain jusqu'au square de l'école et le long de la rue-canal nord-sud.

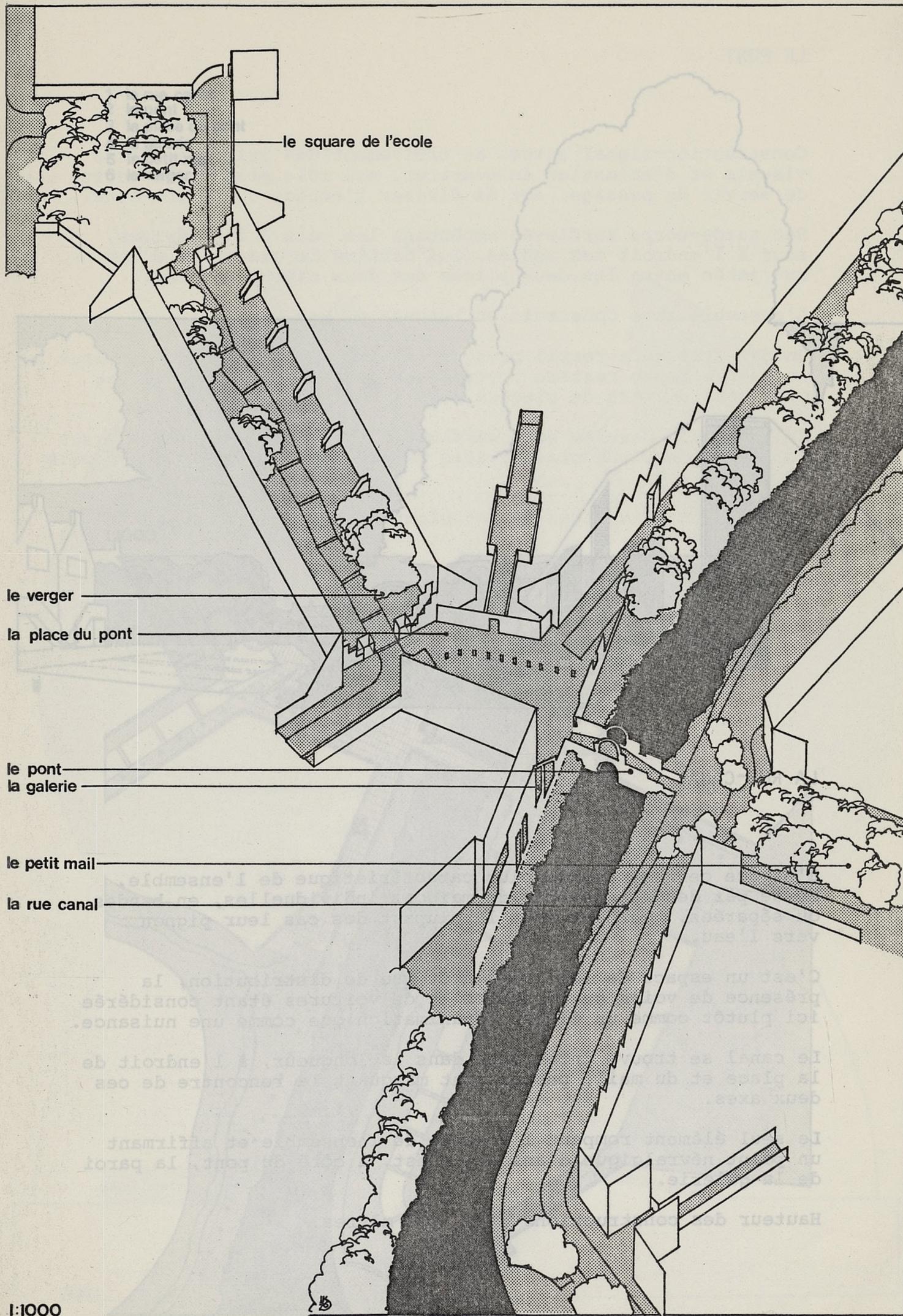
Nous trouverons successivement :

- la rue-canal
- le pont
- la place du pont
- la galerie
- le petit mail
- le verger
- le square de l'école

Outre les considérations techniques sur la voirie, les profils des canaux, nous tendons à pré-déterminer la volumétrie de ces espaces principaux, en imposant une série de contraintes et de dispositions : gabarits, rythmes, matériaux, couleurs, plantations...

Ces prescriptions concerneront aussi bien l'E.P.A.M.S. pour les aménagements qui sont à sa charge - ouvrages des bords du canal, voirie, pont, galerie, équipements, etc. - que les maîtres d'ouvrage extérieurs chargés de l'exécution des zones d'habitat.

Cette étude ne concerne que la première phase de l'opération, la suite étant menée à partir de cette première expérience.



le square de l'ecole

le verger

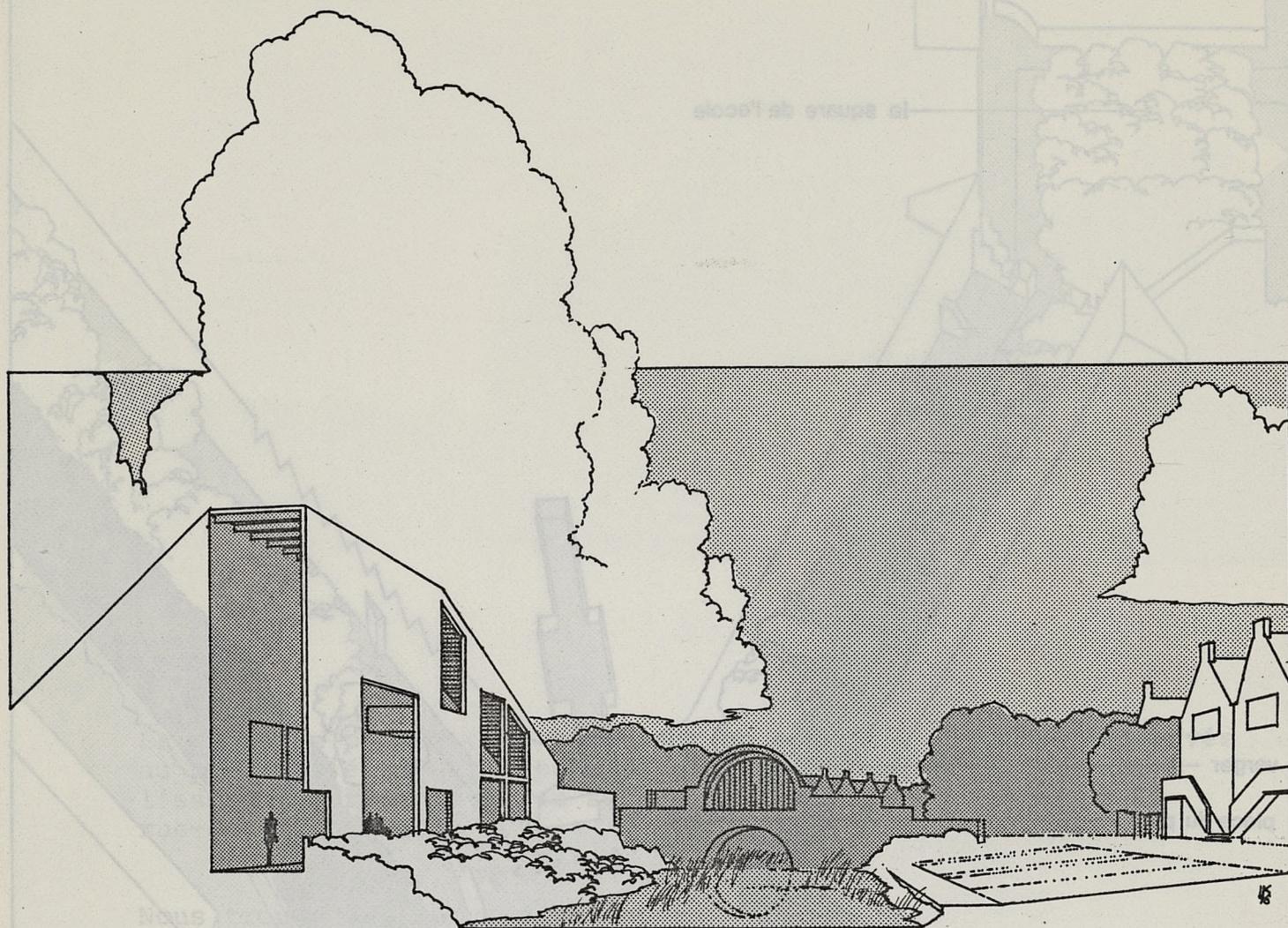
la place du pont

le pont  
la galerie

le petit mail

la rue canal

1:1000



### LA RUE-CANAL

L'espace central est le plus caractéristique de l'ensemble, bordé par des alignements de maisons individuelles, en bandes ou séparées, tournant dans la plupart des cas leur pignon vers l'eau.

C'est un espace de loisirs plutôt que de distribution, la présence de voies carrossables et de voitures étant considérée ici plutôt comme un élément d'animation que comme une nuisance.

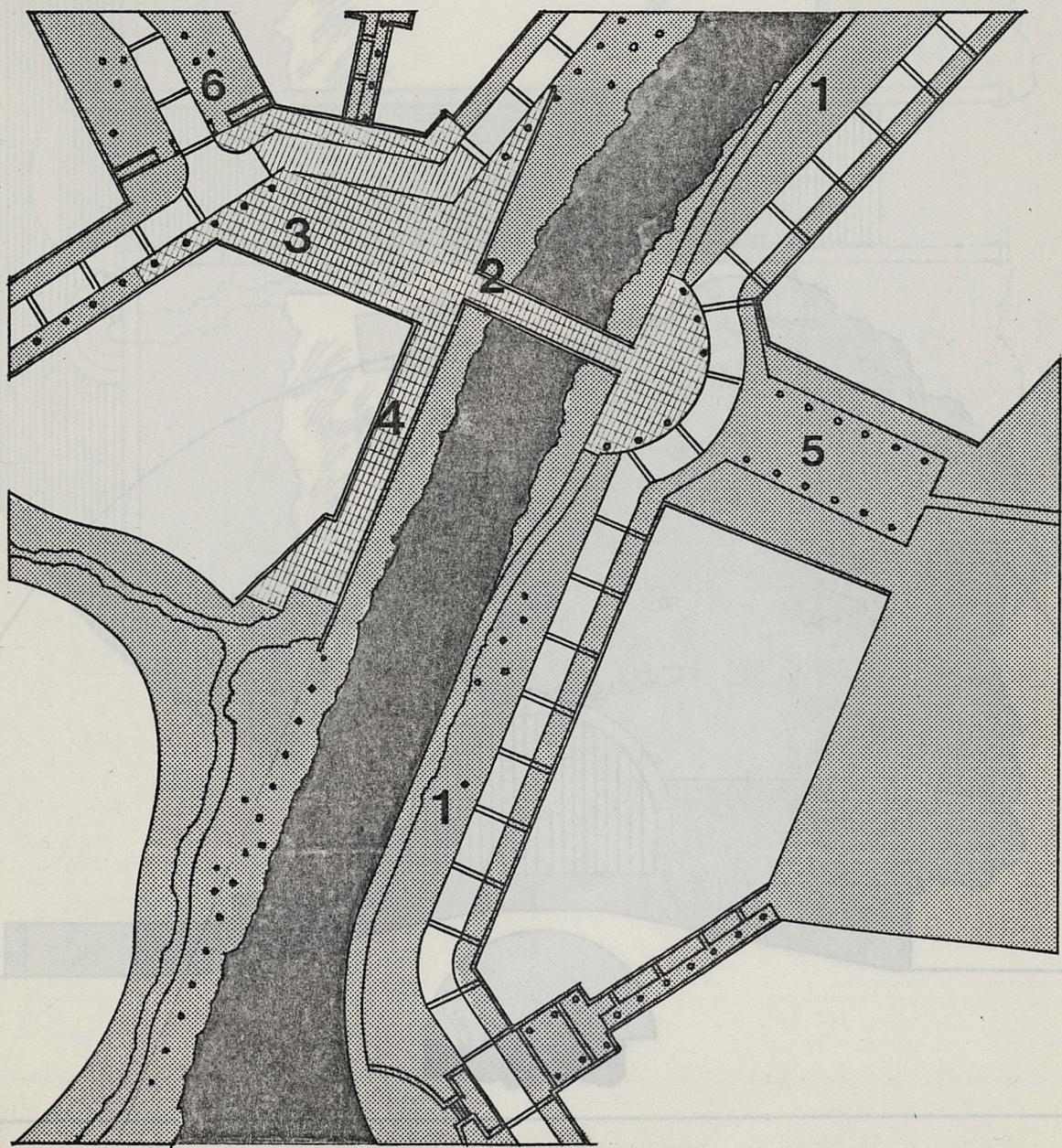
Le canal se trouve interrompu dans la longueur, à l'endroit de la place et du mail, par un pont marquant la rencontre de ces deux axes.

Le seul élément rompant l'échelle de l'ensemble et affirmant un point névralgique d'animation est, à côté du pont, la paroi de la galerie.

Hauteur des constructions : 10 / 12 mètres.

- 1 la rue canal
- 2 le pont
- 3 la place du pont
- 4 la galerie
- 5 le petit mail
- 6 le verger

1:1000



## LE PONT

Construction-signal située au croisement des principaux axes visuels et d'animation du quartier, son rôle principal, outre de servir de passage, est de diviser l'espace de la rue-canal.

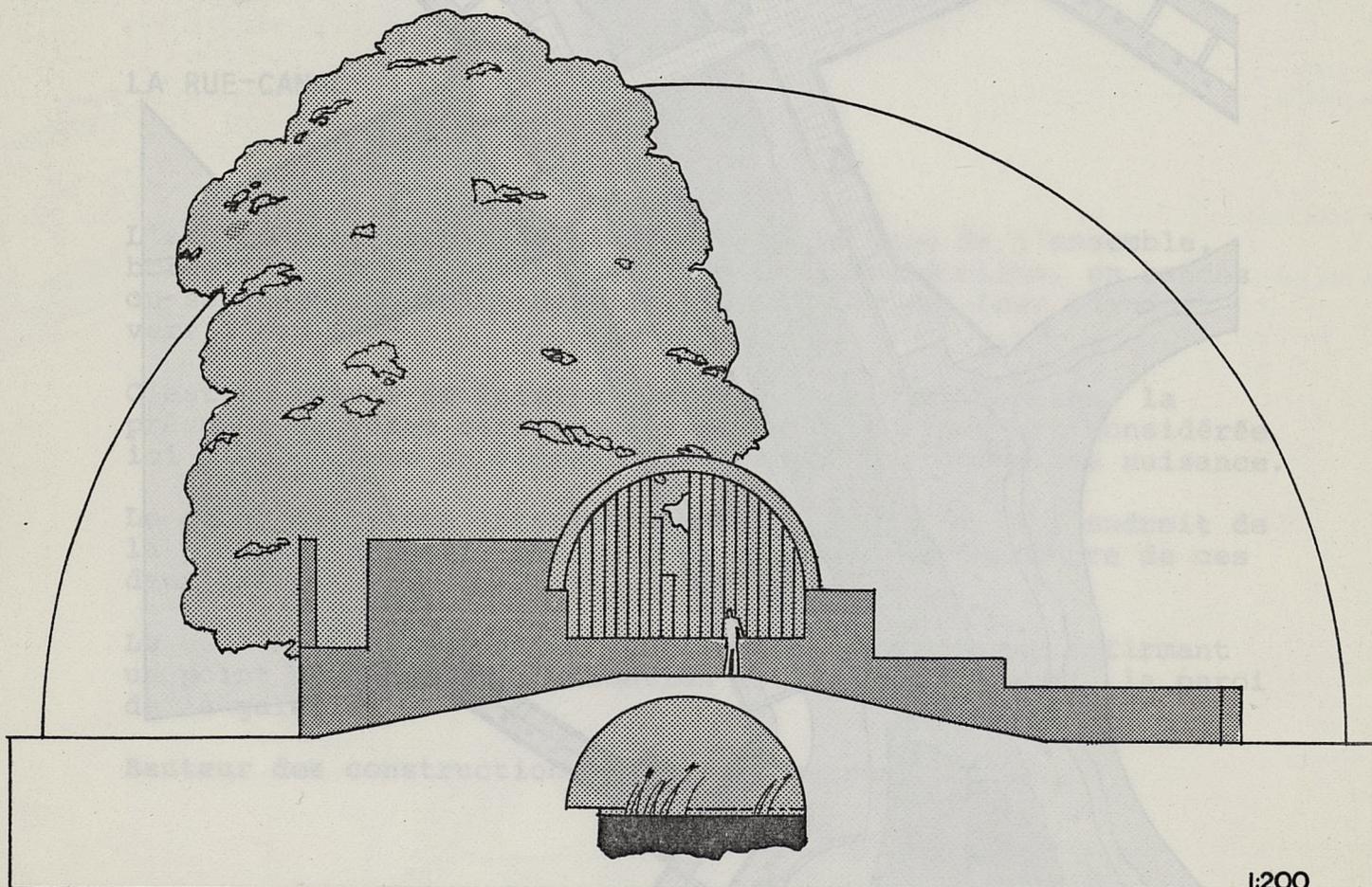
Son garde-corps surélevé, empêchant les vues à l'extérieur, sauf à l'endroit des voûtes, lui confère le caractère d'une rue jetée entre les deux places des deux rives opposées.

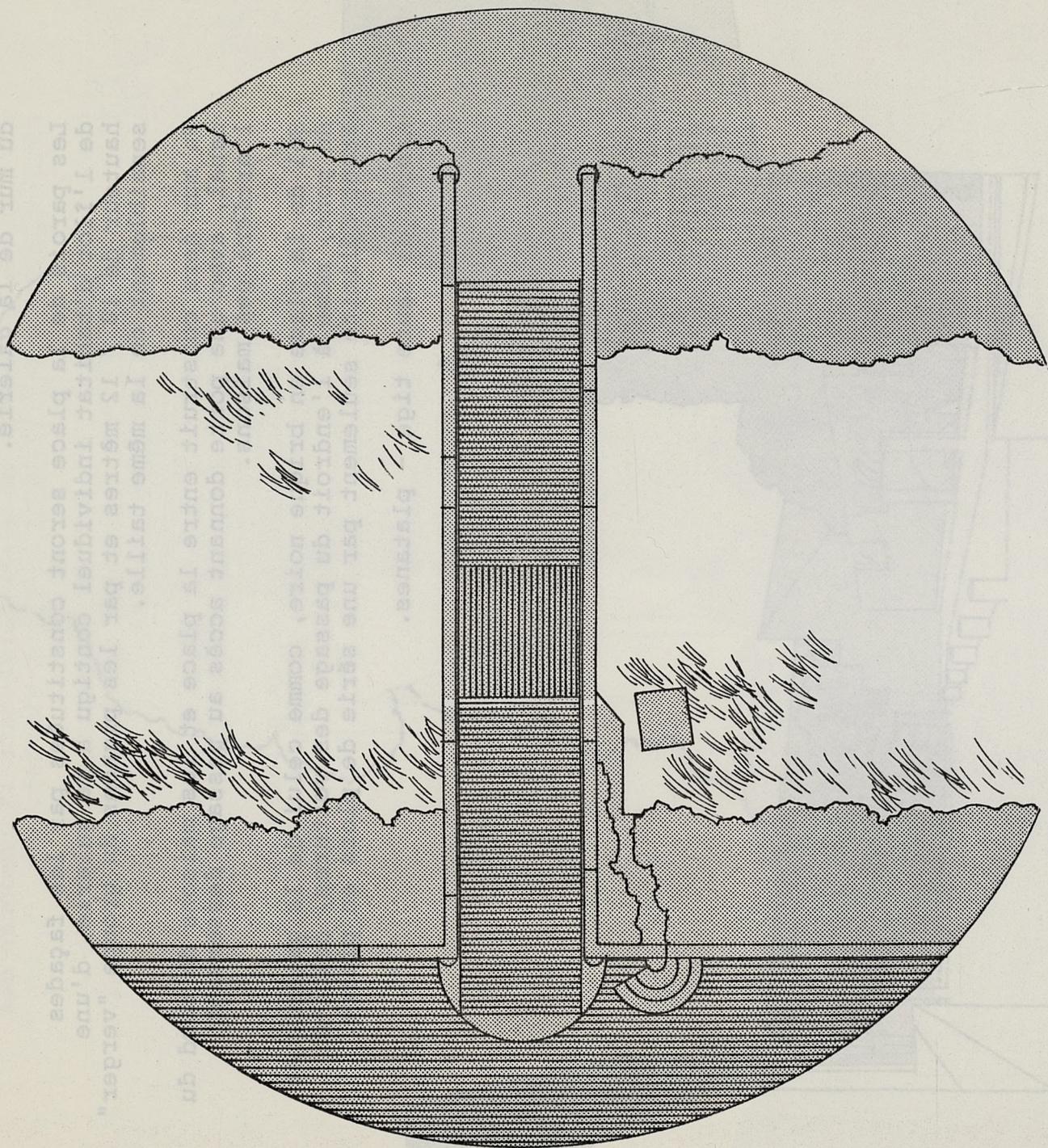
L'ensemble sera construit en briques noires.

Un des arcs sera rempli presque entièrement de briques de verre ; une seule fente restera ouverte sur le canal ; le dessus des murs sera couvert de plaques de pierre.

Le niveau de passage sera surélevé d'environ 2 mètres au-dessus du niveau des deux places, afin de réduire la perspective depuis le mail.

Des plantes grimpantes seront plantées en bordure de l'eau, au pied du pont.





## LA PLACE DU PONT

Carrefour à vocation piétonnière vers lequel conduisent la plupart des espaces secondaires - "galerie, pont-verger" -

La place sera séparée volontairement du canal par un mur de briques et de pavés de verre de 1,50 à 3 mètres de hauteur, percé d'une série d'ouvertures pour constituer un prolongement du mur de la galerie.

Les parois de la place seront constituées par les façades de l'îlot d'habitat individuel contigu à la galerie, d'une hauteur de 10 / 12 mètres et par les pignons du groupe "verger" sensiblement de la même taille.

Un mur sera construit entre la place et les maisons du bord du canal, avec une porte donnant accès au passage desservant l'arrière des maisons.

Sol de la place en brique noire, comme celui de la galerie et du pont, même à l'endroit du passage des voitures, celui-ci étant délimité seulement par une série de plots en pierre.

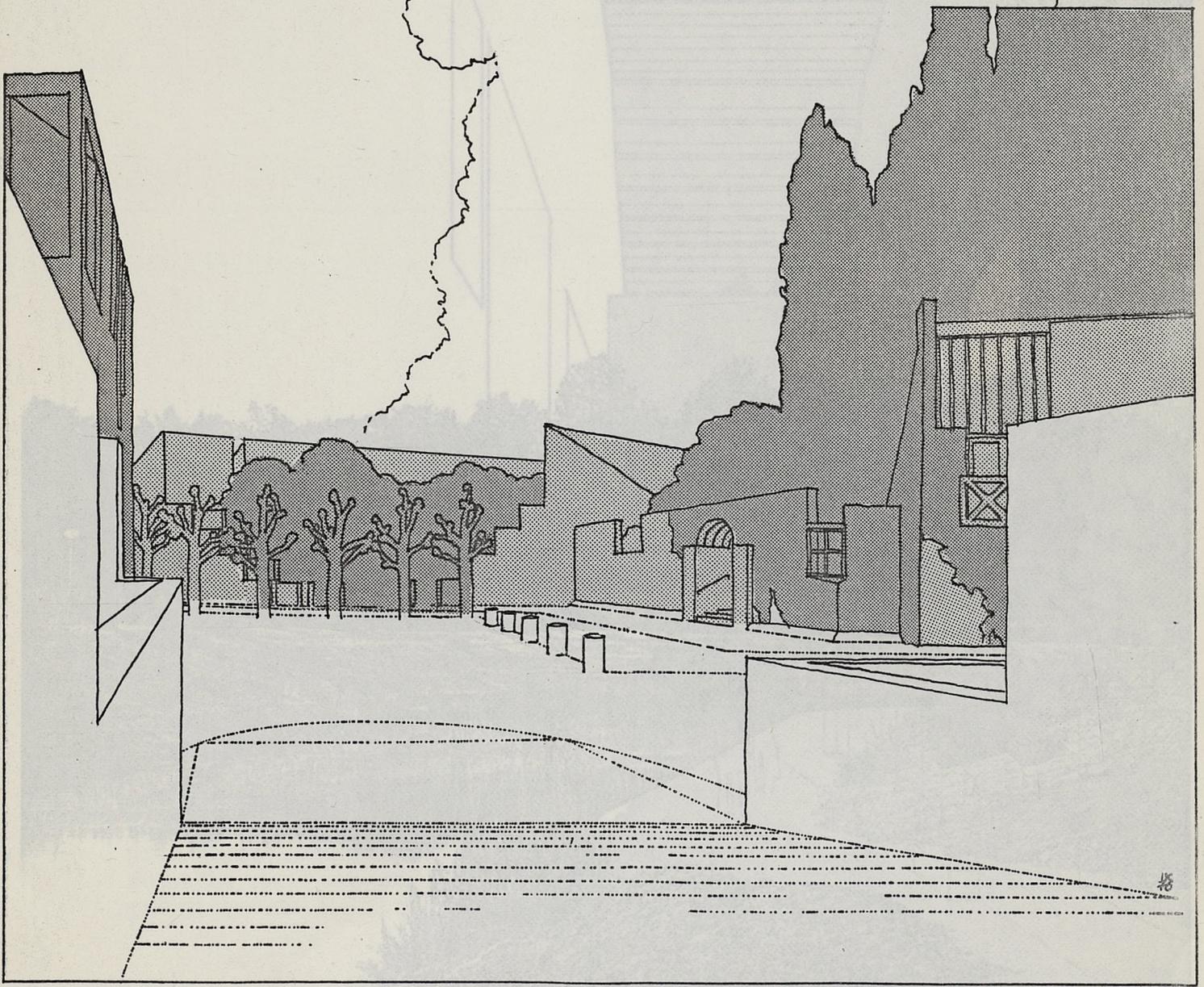
Arbres de haute tige - platanes.

Espace public couvert, ainsi que le pignon d'un groupe  
d'impressions et le bord du canal.  
servant de lieu de passage et de séjour, cette galerie en  
forme de pont, haute de mètres, exposée à l'est, s'ouvre  
sur le canal de navigation par  
un cristal de bois permettant la remontée des  
bateaux (voir plan de la ville).

Quelques mètres - 100m - des habitations contiguës -  
seront à travers cette rue courte, devenue ainsi un  
espace public semi-privé.

La localité de quartier d'une superficie de 180 m2  
sera par conséquent la galerie et de la "place du pont".

Un espace public de mètres carrés de la galerie et l'eau du  
sera ainsi distribuée par des canaux.



## LA GALERIE DU PONT

Espace public couvert, situé entre le pignon d'un groupe d'habitations et le bord du canal.

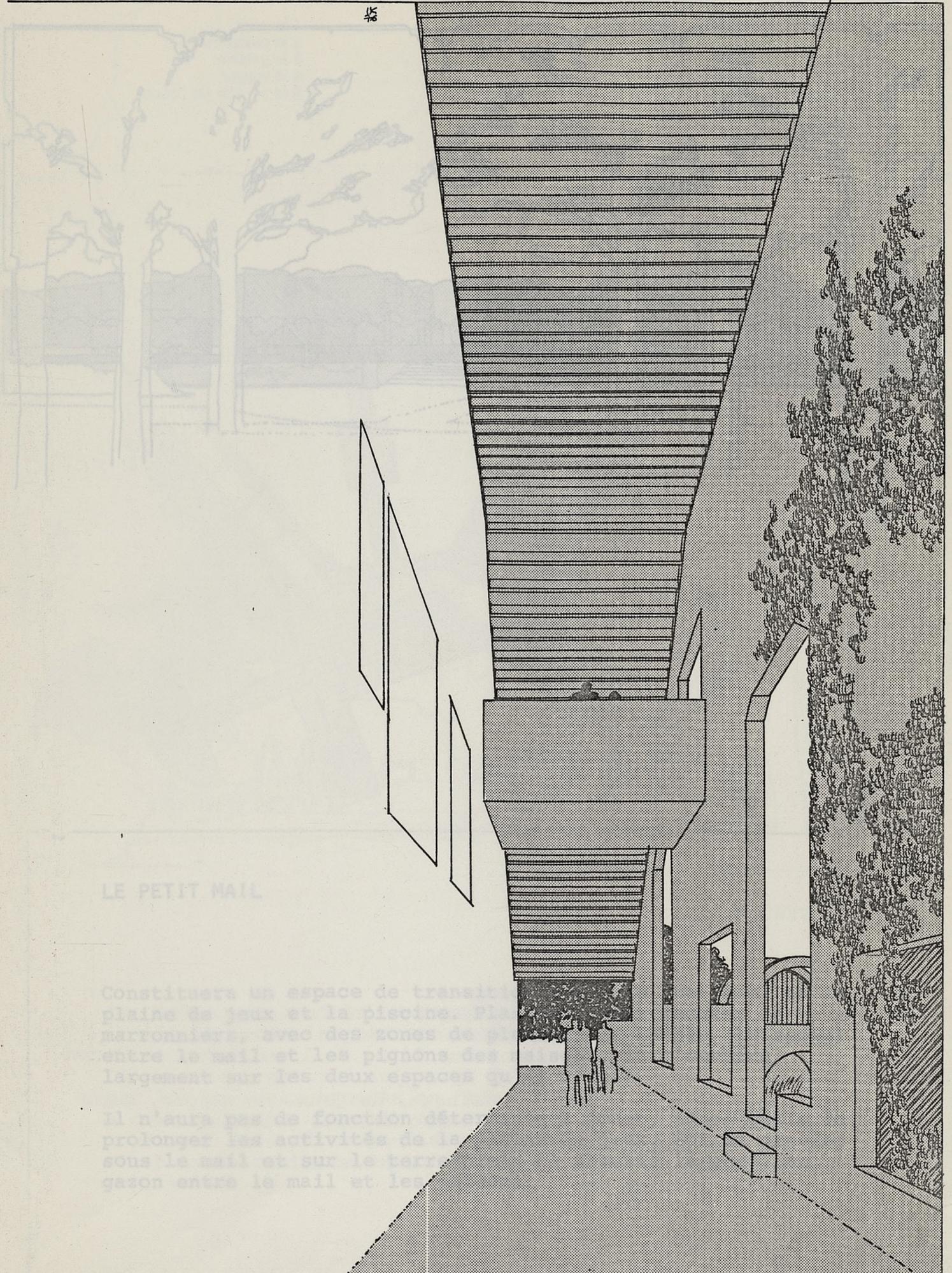
Servant de lieu de passage et de séjour, cette galerie en forme de nef, haute de 12 mètres, exposée à l'est, s'ouvrira sur le canal par de grandes ouvertures parfois obstruées par un treillis de lattes de bois, permettant la remontée des plantes grimpantes (lierre ou vigne vierge).

Quelques balcons - loggias des habitations contiguës - seront jetés à travers cette rue couverte, devenue ainsi un espace semi-public, semi-privatif.

Le local collectif du quartier, d'une superficie de 180 m<sup>2</sup> sera placé à l'angle de la galerie et de la "place du pont".

L'espace entre le mur extérieur de la galerie et l'eau du canal sera planté d'arbustes bas et très denses.

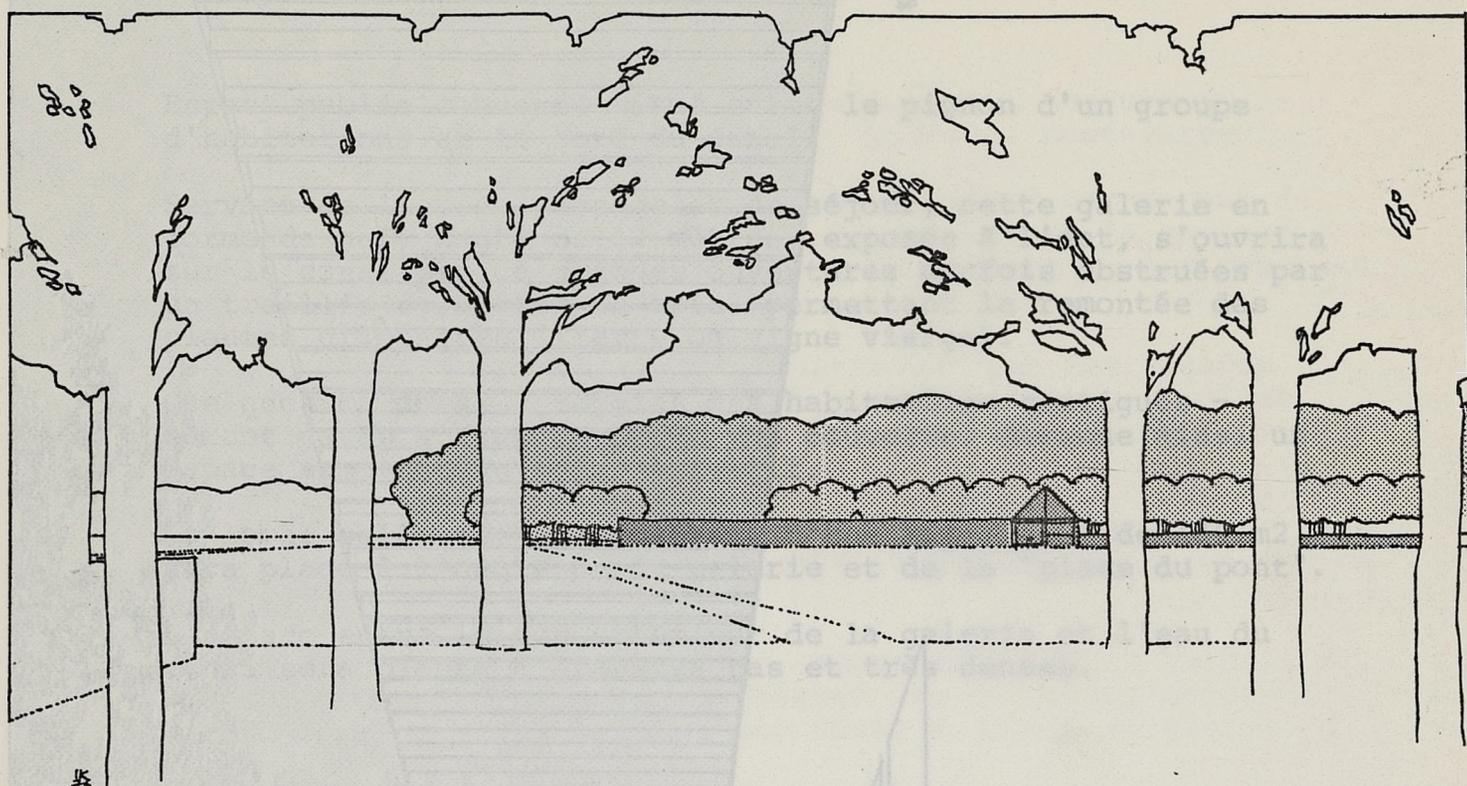




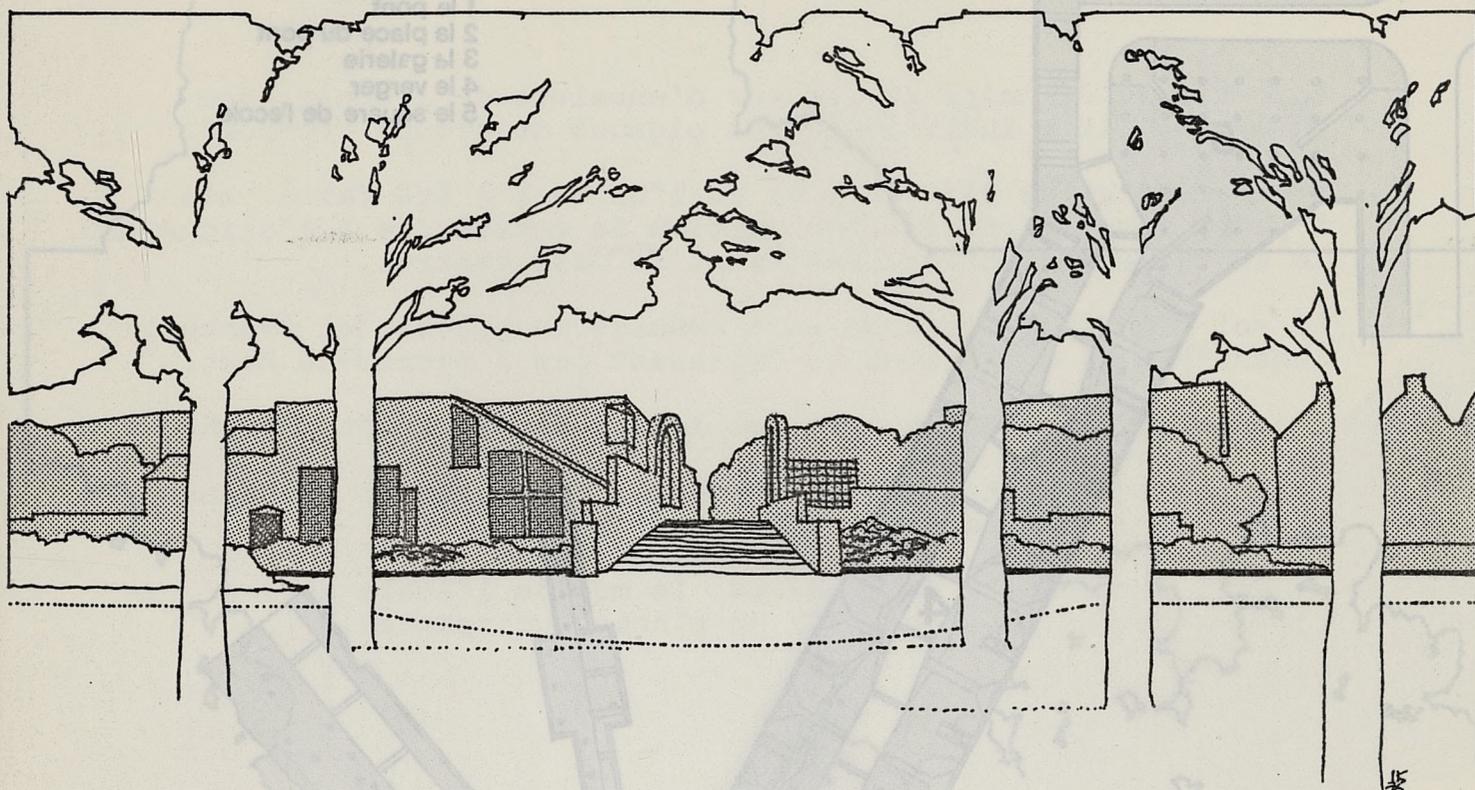
LE PETIT MAIL

Constituera un espace de transition  
 entre la plaine de jeux et la piscine. Plus  
 marronniers, avec des zones de  
 entre le mail et les pignons des  
 largement sur les deux espaces

Il n'aura pas de fonction d'été  
 prolonger les activités de la  
 sous le mail et sur le terrain  
 gazon entre le mail et les



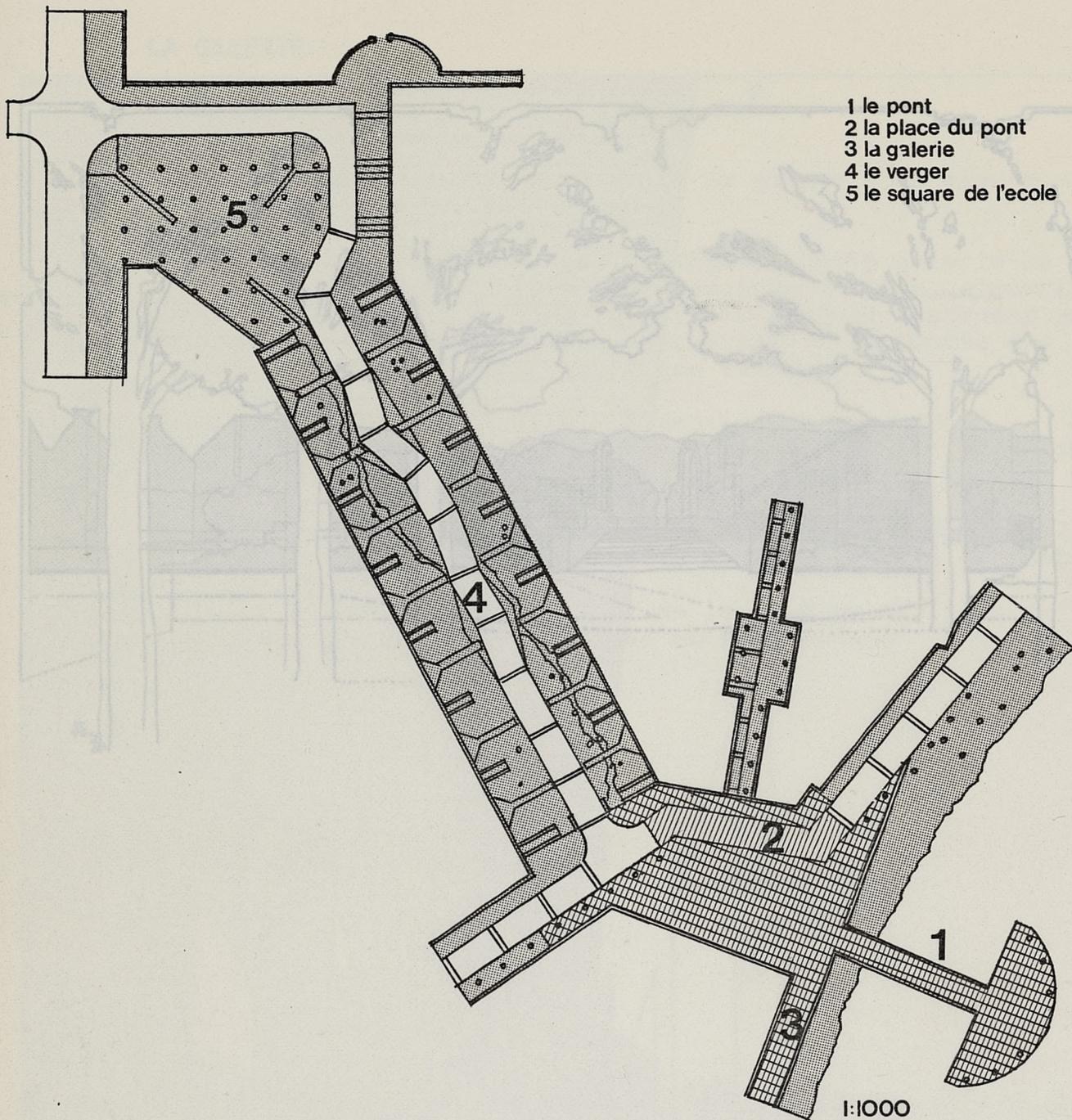
45



## LE PETIT MAIL

Constituera un espace de transition entre la rue-canal et la plaine de jeux et la piscine. Planté de deux rangées de marronniers, avec des zones de plantations basses (buissons) entre le mail et les pignons des maisons, il s'ouvrira largement sur les deux espaces qu'il réunit.

Il n'aura pas de fonction déterminée à jouer, sinon celle de prolonger les activités de la plaine de jeux. Sol en gravier sous le mail et sur le terre-plein où aboutit le pont, en gazon entre le mail et les maisons.

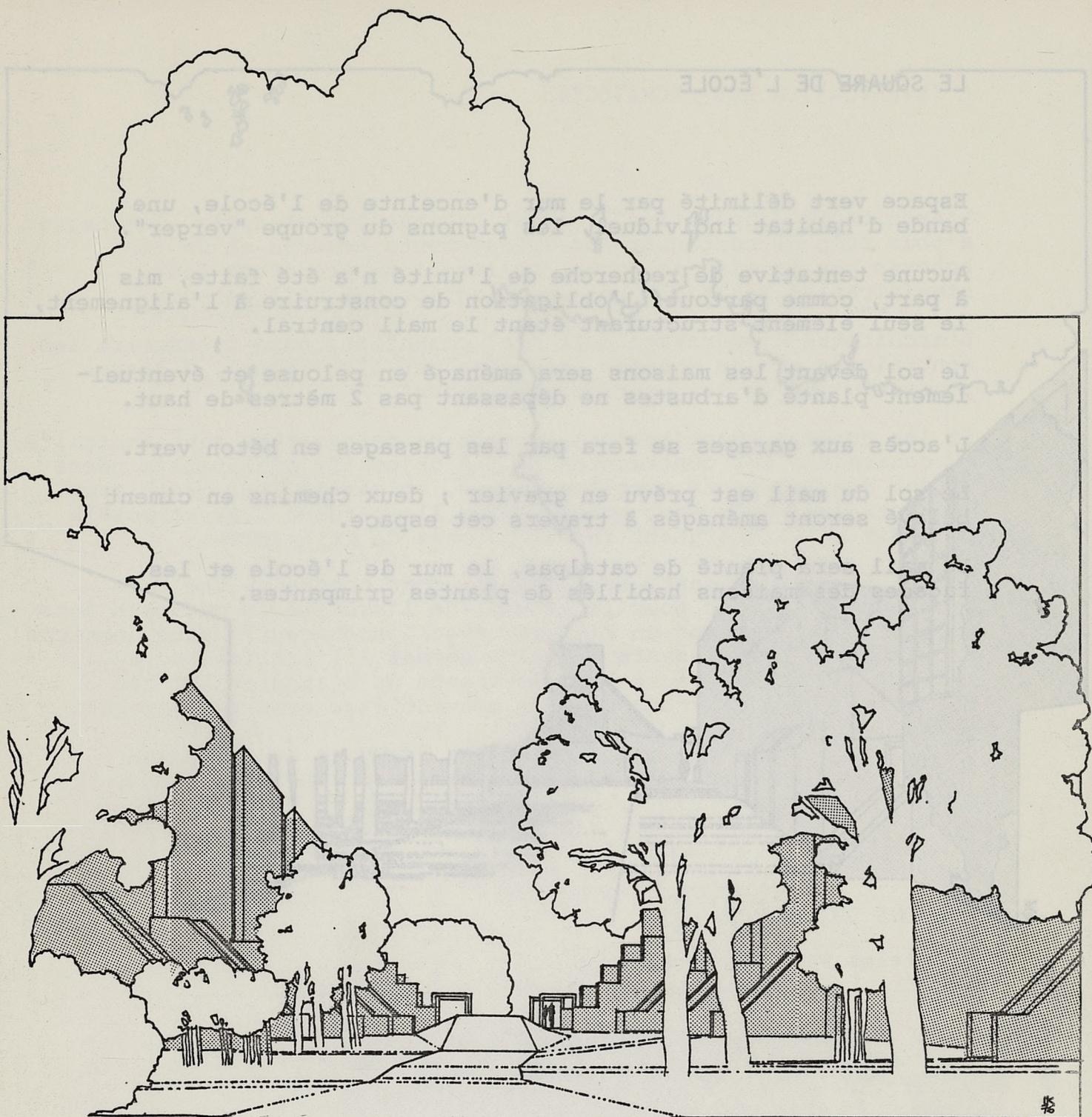


## LE VERGER

Espace délimité par les deux rangées d'habitat individuel en bandes à plusieurs niveaux, formant des parois verticales de 10 / 12 mètres de haut, éloignées l'une de l'autre de 25 mètres environ.

Le verger sera un lieu de voisinage, de jeux, de séjour, fermé à ses deux extrémités par des excroissances des escaliers d'accès des dernières maisons.

Des portiques en bois traités en pergolas délimiteront la largeur de passage des voitures.



Les escaliers d'accès au premier étage (niveau séjour) marqueront la limite entre les espaces extérieurs privatifs et l'espace collectif.

L'accès des voitures au garage depuis la voie centrale se fera par les passages traités en "béton vert".

A deux endroits, la voie automobile sera surélevée d'environ 1 mètre / 1,50 mètre au-dessus du niveau général.

Plantations d'arbres fruitiers : pommiers, cerisiers, pruniers noyers, etc.

## LE SQUARE DE L'ÉCOLE

Espace vert délimité par le mur d'enceinte de l'école, une bande d'habitat individuel, les pignons du groupe "verger".

Aucune tentative de recherche de l'unité n'a été faite, mis à part, comme partout, l'obligation de construire à l'alignement, le seul élément structurant étant le mail central.

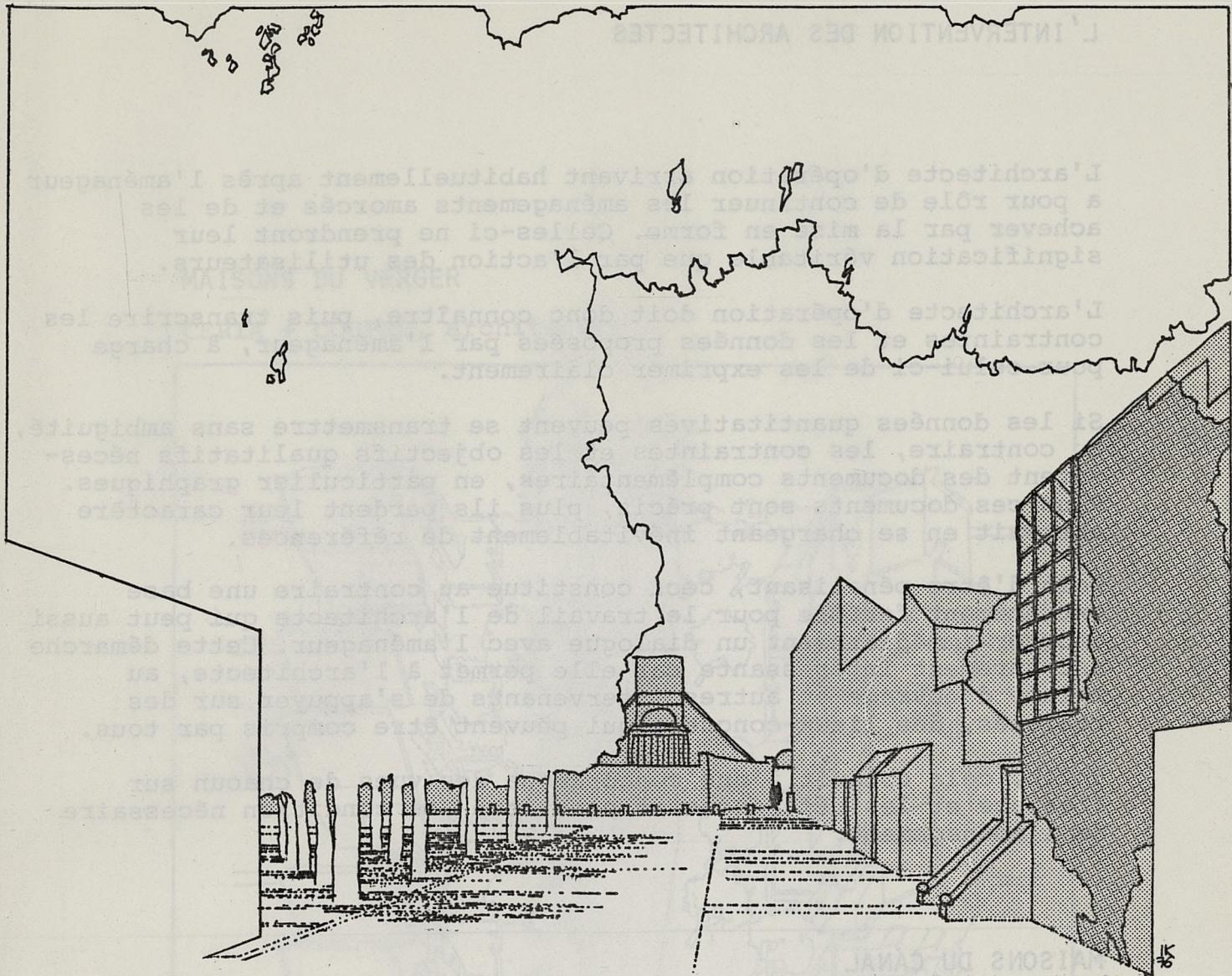
Le sol devant les maisons sera aménagé en pelouse et éventuellement planté d'arbustes ne dépassant pas 2 mètres de haut.

L'accès aux garages se fera par les passages en béton vert.

Le sol du mail est prévu en gravier ; deux chemins en ciment balayé seront aménagés à travers cet espace.

Le mail sera planté de catalpas, le mur de l'école et les façades des maisons habillés de plantes grimpantes.

LE VERGER



## L'INTERVENTION DES ARCHITECTES

L'architecte d'opération arrivant habituellement après l'aménageur a pour rôle de continuer les aménagements amorcés et de les achever par la mise en forme. Celles-ci ne prendront leur signification véritable que par l'action des utilisateurs.

L'architecte d'opération doit donc connaître, puis transcrire les contraintes et les données proposées par l'aménageur, à charge pour celui-ci de les exprimer clairement.

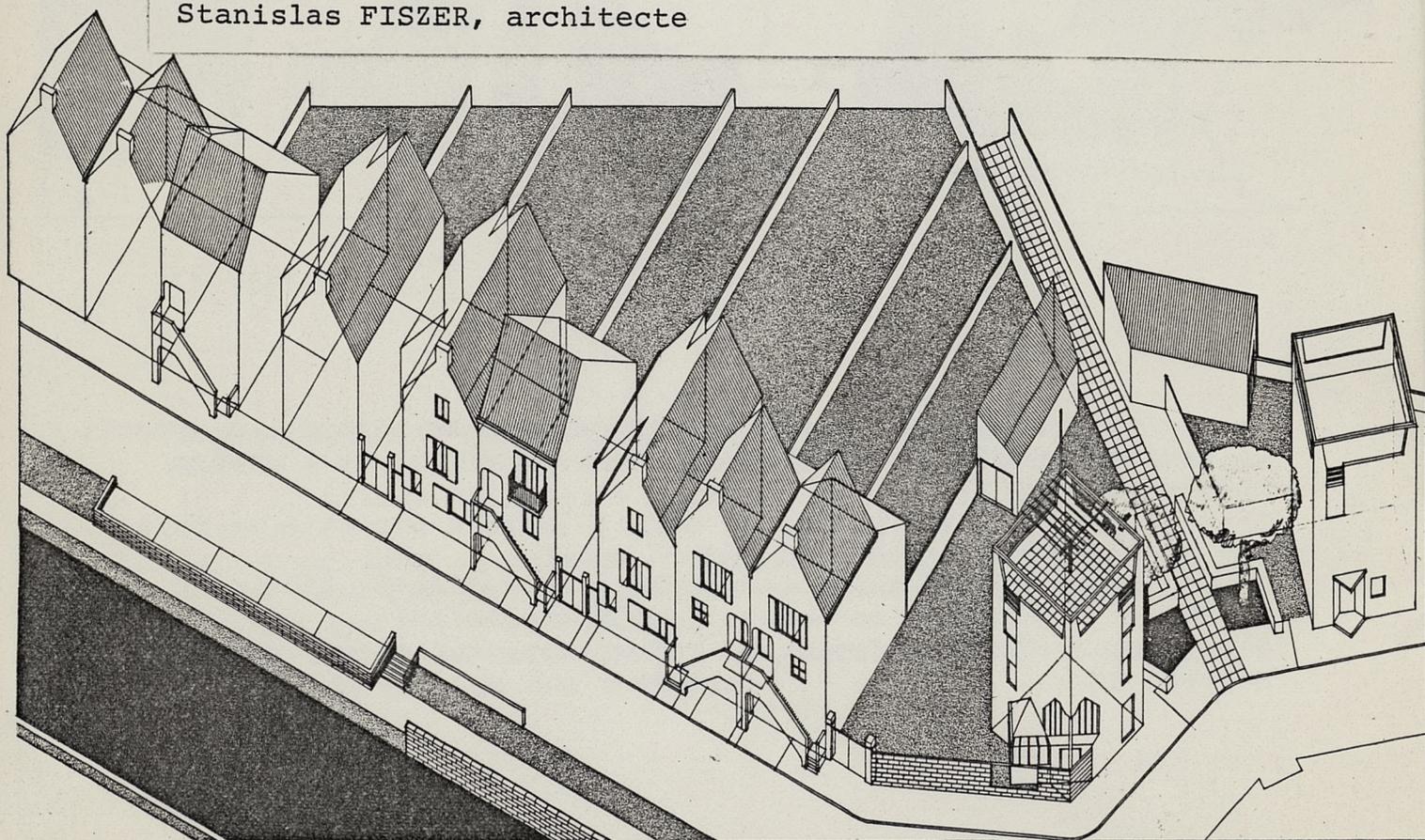
Si les données quantitatives peuvent se transmettre sans ambiguïté, au contraire, les contraintes et les objectifs qualitatifs nécessitent des documents complémentaires, en particulier graphiques. Plus ces documents sont précis, plus ils perdent leur caractère abstrait en se chargeant inévitablement de références.

Loin d'être pénalisant, ceci constitue au contraire une base extrêmement fertile pour le travail de l'architecte qui peut aussi amorcer immédiatement un dialogue avec l'aménageur. Cette démarche est sûrement intéressante car elle permet à l'architecte, au maître d'ouvrage et autres intervenants de s'appuyer sur des réalités, des lieux concrets qui peuvent être compris par tous.

Enfin, cela conduit à une concordance des vues de chacun sur l'espace et les références et constitue une condition nécessaire de l'aménagement.

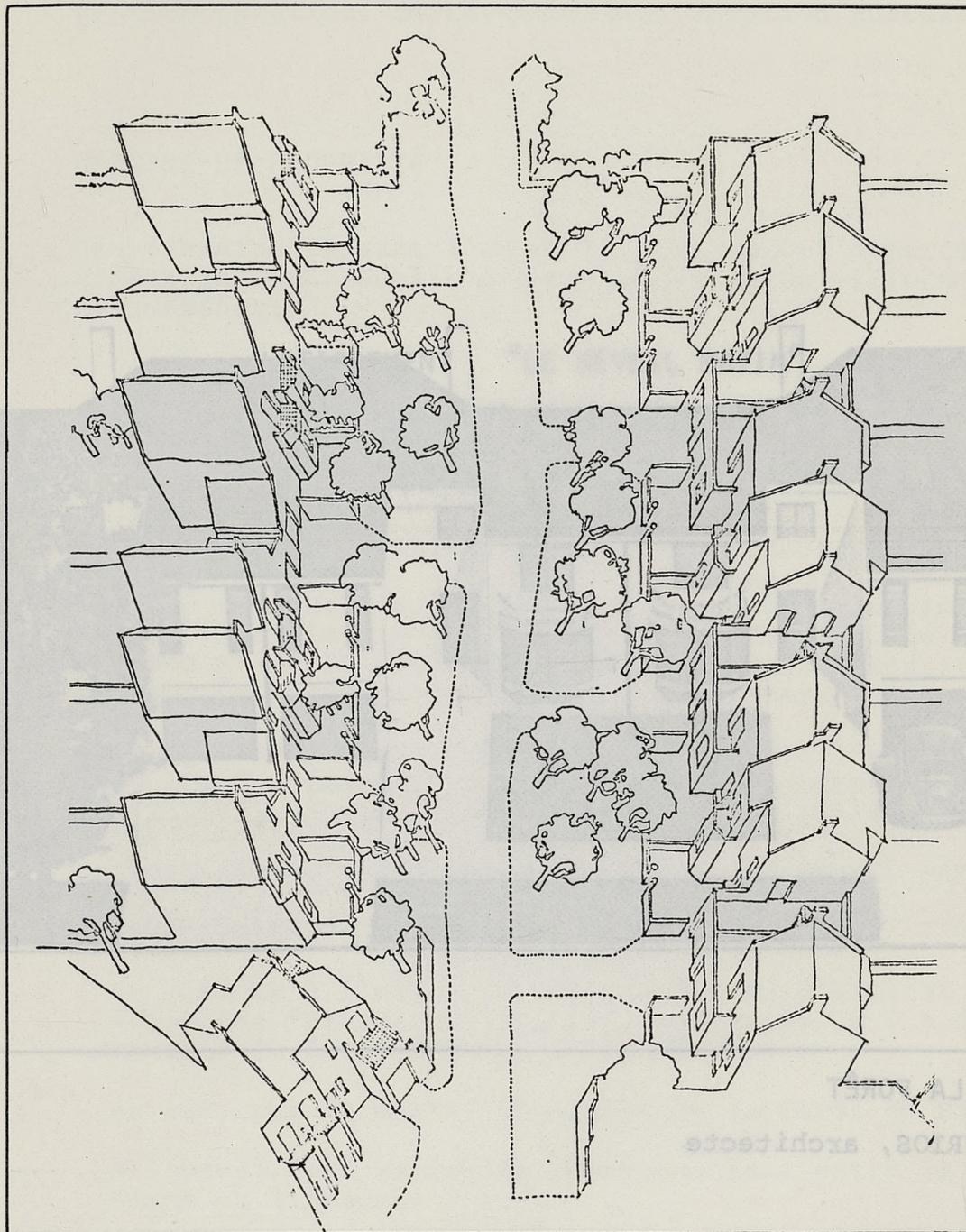
### MAISONS DU CANAL

Stanislas FISZER, architecte



MAISONS DU VERGER

CERIA + COUPEL, architectes



BIBLIOTHÈQUE  
U.P. 3

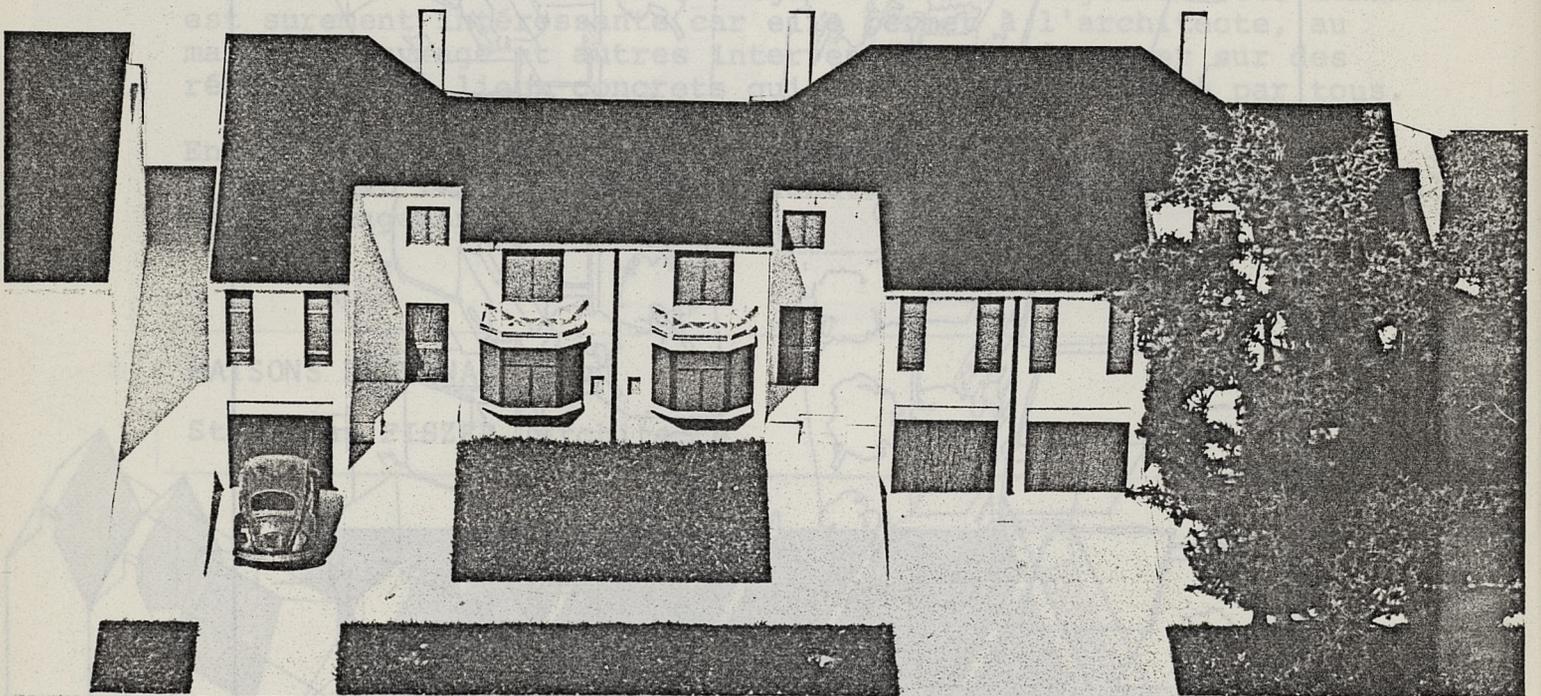
## L'INTERVENTION DES ARCHITECTES

L'architecte d'opération arrivant habituellement après l'aménageur a pour rôle de continuer les aménagements amorcés et de les achever par la mise en forme. Celles-ci ne prendront leur signification véritable que par l'action

L'architecte d'opération doit donc connaître, puis transmettre les contraintes et les données proposées par l'aménageur, à charge pour celui-ci de les exprimer clairement.

Si les données quantitatives peuvent se transmettre sans ambiguïté, au contraire, les contraintes et les objectifs qualitatifs nécessitent des documents complémentaires, en particulier graphiques. Plus ces documents sont précis, plus ils perdent leur caractère abstrait en se chargeant inévitablement de références.

Loi n° d'être pénalisant, ceci constitue en revanche une base extrêmement fertile pour le travail de l'architecte qui peut aussi amorcer immédiatement un dialogue avec l'aménageur. Cette démarche est d'ailleurs très intéressante car elle permet à l'architecte, au moment même de son intervention, de se saisir des données et de les traduire en langage architectural.



MAISONS DE LA FORÊT

Georges MAURIOS, architecte

## ARTICLE 1 - OBJET DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de poser les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement. Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du dit lotissement. Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou location, de revente ou de location successive.

## ARTICLE 2 - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les terrains faisant l'objet du lotissement appartiennent à l'Etablissement Public d'Aménagement de la ville nouvelle de Melun-Sénart.

### LOTISSEMENT "LE RÉVEIL MATIN"

## ARTICLE 3 - SITUATION DU LOTISSEMENT ET RÉFÉRENCES CADASTRALES

### PROJET DE CAHIER DES CHARGES

Les terrains du lotissement sont constitués par les parcelles de ..... hectares, d'une contenance globale de ..... hectares, sises dans la zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) de Plessis-le-Roi (arrêté préfectoral de réalisation MEL/ZAC n° 73.723 du 26 juillet 1973) sur le territoire de la commune de Savigny-le-Temple (Seine-et-Marne).

La Z.A.C. de Plessis-le-Roi fait partie de l'agglomération nouvelle du "Grand-Melun", groupant 7 communes, créée le 9 août 1973, conformément à la loi du 10 juillet 1970.

Le lotissement prend la dénomination "LE REVEIL MATIN".

Il est limité :

- au nord et à l'est, par les opérations d'habitat individuel dénommées "Plessis 5", faisant partie de la Z.A.C. de Plessis-le-Roi ;
- au sud, par le massif forestier de la forêt de Rougeau ;
- à l'ouest, par la limite départementale entre la Seine-et-Marne et l'Essonne

## ARTICLE 1 - OBJET DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de poser les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement. Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du dit lotissement. Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou location, de revente ou de location successive.

## ARTICLE 2 - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les terrains faisant l'objet du lotissement appartiennent à l'Etablissement Public d'Aménagement de la ville nouvelle de Melun-Sénart.

## ARTICLE 3 - SITUATION DU LOTISSEMENT ET RÉFÉRENCES CADASTRALES

Les terrains du lotissement sont constitués par les parcelles , d'une contenance globale de hectares, sises dans la zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) de Plessis-le-Roi (arrêté préfectoral de réalisation MEL/ZAC n° 73.723 du 26 juillet 1973) sur le territoire de la commune de Savigny-le-Temple (Seine-et-Marne).

La Z.A.C. de Plessis-le-Roi fait partie de l'agglomération nouvelle du "Grand-Melun", groupant 7 communes, créée le 9 août 1973, conformément à la loi du 10 juillet 1970.

Le lotissement prend la dénomination "LE REVEIL MATIN".

Il est limité :

- au nord et à l'est, par les opérations d'habitat individuel dénommées "Plessis 5", faisant partie de la Z.A.C. de Plessis-le-Roi ;
- au sud, par le massif forestier de la forêt de Rougeau ;
- à l'ouest, par la limite départementale entre la Seine-et-Marne et l'Essonne

#### ARTICLE 4 - DESCRIPTION ET RÉALISATION DU LOTISSEMENT

Le présent lotissement comprend 60 lots de 1 à 60, qui sont strictement réservés à la construction de logements, à raison d'un logement par lot. Le groupage est interdit à moins d'autorisation particulière de l'E.P.A.M.S. et à condition que les lots ne fassent pas l'objet d'un nouveau morcellement et qu'il ne soit édifié qu'une seule construction dans les limites autorisées par un lot. Le lotissement sera réalisé en une tranche.

#### ARTICLE 5 - CONTEXTE URBANISTIQUE

Le lotissement "LE REVEIL MATIN" est classé dans la zone ZB (zone d'habitat individuel) du règlement de P.A.Z. (plan d'aménagement de la zone) de la Z.A.C. de Plessis-le-Roi dont le texte et le plan sont annexés au présent cahier des charges.

Toutefois, pour préciser et adopter ce règlement aux constructions réalisées par les particuliers, le présent règlement fait office de cahier des charges applicable aux acquéreurs ou éventuellement aux locataires des lots du lotissement "LE REVEIL MATIN".

#### ARTICLE 6 - SERVITUDES GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE

Les acquéreurs, ou éventuellement les locataires des lots, sont tenus de se conformer aux règlements en vigueur et aux conditions d'implantation, de hauteur et d'aspect déterminés aux articles suivants.

Afin que l'unité urbanistique soit maintenue, les dossiers de demande de permis de construire devront être instruits et visés au préalable par le conseil d'architecture et d'urbanisme dont la composition est la suivante :

- . M. le Maire de Savigny-le-Temple
- . Le représentant du S.C.A. du Grand-Melun
- . l'architecte-conseil de la Direction départementale de l'Équipement (ou son représentant)
- . l'architecte-urbaniste de la Z.A.C. de Plessis-le-Roi

L'aménageur du lotissement souhaite que soient réalisées des constructions résolument contemporaines afin de ne pas rompre l'unité architecturale de l'ensemble du quartier.

Toutefois, les constructions traditionnelles qui correspondent aux règles énoncées dans le présent cahier des charges sont admises.

Par contre, les constructions industrialisées ou dites "régionales" sont interdites. Pour les maisons sur catalogue, le constructeur devra au préalable faire la preuve de l'adaptabilité de son modèle aux conditions minimales d'implantation nécessitées par le terrain : orientation, accès, marges de recul, vis-à-vis, etc.

Compte-tenu de la présence dans cette zone de bassins de retenue des eaux pluviales, dont le niveau d'eau est variable, les sous-sols sont formellement déconseillés et ne pourront être réalisés qu'après les travaux de cuvelage et drainage entrepris par l'acquéreur.

Les acquéreurs réaliseront au minimum une place de stationnement au sol à l'intérieur de leur lot, indépendamment du garage couvert obligatoire pour toutes les maisons.

## ARTICLE 7 - ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS

### 7.1. CONSTRUCTIONS CONTEMPORAINES

Par "construction contemporaine", il faut comprendre : une organisation du plan, des volumes, des percements et des matériaux correspondant aux désirs des acquéreurs, sans exclusion des références partielles à des constructions de type traditionnel.

Dans le cas du choix de cette solution, seuls les articles n° du présent cahier des charges sont applicables.

Les problèmes d'intégration, d'aspect et de volume seront coordonnés par le conseil d'architecture et d'urbanisme (cf. article 6).

Le recours à un architecte est conseillé.

Les maisons dites "solaires" et "écologiques" sont autorisées.

### 7.2. CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES

Le règlement concernant les maisons traditionnelles s'inspire des maisons rurales de Seine-et-Marne et reprend la réglementation en vigueur dans le département.

La totalité des articles du présent cahier des charges est applicable.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (cf. plan n° 1)

8.1. CONDITIONS GENERALES

Toutes les constructions seront obligatoirement situées à l'intérieur des zones constructibles, dont les limites sont indiquées sur le plan n° 1.

L'alignement des façades sur voie (maison et ses annexes) est impératif, suivant les marges de recul cotées et figurées sur le plan d'implantation (plan n° 1).

Les annexes sont à usage de garage, cellier ou remise.

Les constructions seront édifiées sur le terrain naturel et pourront avoir un rez-de-chaussée surélevé de 0,40 maximum par rapport à la voirie automobile du lotissement, à l'endroit du lot concerné.

8.2. MAISONS ISOLEES AVEC ANNEXES INCORPOREES

L'alignement de la façade en retour est coté sur le plan d'implantation et généralement à 3 mètres de la propriété limitrophe.

L'épaisseur de la maison pourra varier entre 7,50 mètres et 9 mètres.

8.3. MAISONS AVEC ANNEXES ACCOLEES

La façade principale sera parallèle à la voie. L'annexe sera également alignée sur la voie, sa façade sur voie pouvant varier de 3 à 6 mètres, mais restera inférieure à la moitié de la façade principale de la maison.

Sa profondeur sera comprise entre 5 et 9 mètres mais ne pourra être supérieure à celle de la construction principale.

8.4. MAISONS AVEC AVANT-CORPS (MAISONS EN AILE)

L'alignement sur voie est celui du corps principal ou celui de l'avant-corps s'il est situé de ce côté.

L'alignement de la façade en retour est déterminé comme précédemment selon que l'annexe est incorporée ou accolée.

#### 8.5. MAISONS ACCOLEES (MAISONS EN BANDE)

La façade principale sera parallèle à la voie.

La mitoyenneté pourra être réalisée par les maisons elles-mêmes ou par leurs annexes.

Le décalage d'implantation en profondeur, entre deux maisons construites en mitoyenneté, est admis, mais dans la limite de la moitié de l'épaisseur de la maison voisine. Toutefois, l'une des constructions devrait observer l'implantation à l'alignement.

L'épaisseur de la maison pourra varier entre 7,50 et 9 mètres.

Pour les lots n° \_\_\_\_\_, la construction sous forme de maisons accolées (jumelées) est obligatoire.

### ARTICLE 9 - VOLUME DES CONSTRUCTIONS

#### 9.1. GENERALITES

Toutes les constructions devront être de volume simple. Les maisons se rapprocheront le plus possible de parallélépipèdes rectangles dont la plus grande dimension sera celle de la façade sur voie.

Dans le cas de construction avant-corps, celui-ci devra constituer un volume réel et non pas une simple saillie ou redent de la façade.

#### 9.2. PROPORTIONS ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La proportion du rectangle de la façade principale sera au minimum de "une longueur = 3 hauteurs".

La hauteur, mesurée du niveau de la voirie à l'égout du toit, sera comprise entre 3,60 et 4 mètres.

La hauteur du soubassement entre le niveau du rez-de-chaussée et la voirie ne pourra excéder 0,40 mètre.

La hauteur entre le niveau du rez-de-chaussée et l'égout du toit sera au minimum de 3,40 mètres.

## ARTICLE 10 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Quels que soient les matériaux employés, l'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement et une coloration identique de toutes ses façades. Seul le soubassement, dans le cas où il y en aura un, pourra être traité différemment des façades, mais ce n'est pas souhaitable.

### A. FACADES

Elles recevront un enduit de mortier bâtard, taloché ou raclé, teinté dans la masse (ton clair naturel, sable, gris ou beige), à l'exclusion du blanc pur, ou un crépi type "Indurin", "Grésotex" ou similaire, de même ton.

Les saillies telles que contreforts, biais, encadrements, auvents, chaînes d'angles, affleurements de pierres ou d'autres matériaux hors de l'enduit ne seront pas acceptées.

Les matériaux non traditionnels seront mis en oeuvre suivant leurs techniques propres et devront recevoir l'accord du conseil d'architecture et d'urbanisme.

### B. PERCEMENTS

Les percements des façades seront d'autant plus limités en nombre que la maison est petite et l'on évitera la multiplicité des types de baies. Leurs proportions seront soumises aux critères suivants :

- la proportion des baies assurant l'éclaircissement des pièces principales autres que cuisine, cellier, W.C., etc., sera plus haute que large. Les baies à rez-de-chaussée pourront toutefois être de grande largeur à condition qu'elles constituent une ouverture allant du sol extérieur (naturel ou artificiel) au linteau sous l'égoût du toit ;
- la largeur des trumeaux sera supérieure à la largeur des baies et les croisées situées à proximité d'un angle de la construction seront au moins à un mètre de cet angle ;
- lorsque les baies seront complétées de garde-corps dans les constructions à étage par exemple, la structure de ces garde-corps sera composée d'éléments simples et répétitifs, restant dans un plan vertical. Tous effets de ferronnerie, avec parties bombées par exemple, seront évités ;
- ces prescriptions sont valables pour les grilles de protection de baies, les gardes-corps limitant des terrasses et les mains courantes d'escaliers extérieurs.

### C. MENUISERIES

Si les matériaux employés ne sont pas utilisés dans leur teinte naturelle (bois, alu, acier, etc.), il ne sera utilisé qu'une couleur par habitation. La teinte de ces menuiseries sera recherchée en harmonie avec la coloration des façades.

### ARTICLE 11 - TOITURES

Elles seront à deux pentes égales, le sens du faitage étant parallèle à la longueur du bâtiment.

Les pentes de toitures seront obligatoirement de 45° (100 %).

Les croupes sont admises, à condition que la longueur du faitage soit supérieure ou égale à la moitié de la longueur de la façade.

La saillie de l'égout du toit sur les façades principales sera au maximum de 0,25 mètre.

Le débord de toiture en pignon sera au maximum de 10 cm., mais en aucun cas les matériaux constituant la charpente ne devront être apparents.

La couverture pourra être réalisée en tuiles mécaniques vieillies petit moule, ou tuiles plates. Les autres matériaux, tels que Shingle, sont prohibés.

La couverture de l'avant-corps ou de l'annexe, s'ils existent, sera traitée d'une façon identique à celle du bâtiment principal et pourra être à croupe ou à pignon, suivant le principe de couverture adopté pour le corps de bâtiment principal.

### SOUCHES

Toutes les souches devront autant que possible être groupées et déboucher aux abords du faitage. Elles seront traitées comme les façades ou établies en briques pleines apparentes. Les mitrons, chapeaux, aspirateurs statiques surmontant les souches devront être évités.

Les souches incorporées aux pignons devront être traitées comme ceux-ci.

La plantation d'essences caduques est autorisée uniquement pour les limites moyennes entre les lots.

Les services de l'aménageur se tiennent à la disposition des acquéreurs pour le conseil de plantations ou choix des végétaux.

## LUCARNES

Les lucarnes rampantes (dites faussement "chiens assis") seront admises à raison de un par versant de toiture, et leur longueur ne devant pas être supérieure à la moitié de la longueur du faitage. Le raccordement de leur rampant se fera en contrebas du faitage avec un minimum de 30 cm., et leur implantation ne jamais être en position centrale, mais à un mètre minimum d'un pignon (figures n° 13 et 14).

Si la toiture comporte deux chiens assis, ceux-ci seront implantés chacun sur un versant de toiture et à proximité de deux pignons opposés.

Il est recommandé de donner à ces ouvertures une hauteur minimum pour permettre une meilleure incorporation dans la toiture. Les modèles inspirés de la couverture en chaume seront évités.

Les lucarnes sont également admises, leur largeur ne devant pas être supérieure à deux mètres, et leur implantation sera recherchée en superposition aux baies de façades.

S'il y a plusieurs lucarnes, elles devront être identiques et la somme de leur largeur ne pourra être supérieure à la moitié de la longueur de la façade.

Leur couverture sera à deux pentes avec ou sans croupe.

Les autres ouvertures en toiture seront constituées par des châssis vitrés dans le plan de la toiture.

## ARTICLE 12 - CLÔTURES ET PLANTATIONS

### 12.1. GENERALITES

Les acquéreurs pourront ne pas se clore. Toutefois, s'ils le désirent, ils pourront établir une clôture conformément aux modèles annexés au présent règlement et figurés en planches n°

Le dossier présenté au conseil d'architecture et d'urbanisme devra comporter le projet des clôtures et des principales plantations.

## 12.2. CLOTURE SUR VOIE

Les clôtures sur voie sont admises, conformément aux planches n°

Les portillons d'accès (garage, maison) seront impérativement de même nature que la clôture principale.

Toutefois, dans le cas d'une clôture en grillage métallique, elle devra observer un retrait d'un mètre par rapport aux limites du lot, qui sera planté d'une haie vive.

Dans la mesure du possible, on gardera le même type de clôture entre des lots mitoyens.

## 12.3. CLOTURE ENTRE LOTS

Les propriétaires voisins pourront, par convention mutuelle, ne pas établir de clôture entre leurs propriétés respectives. Toutefois, s'ils le désirent, ils pourront établir des clôtures conformes aux articles n°

### Murs mitoyens

Lorsque le plan de masse prévoit que des maisons sont implantées en limite de propriété, le trait renforcé entre celles-ci indique qu'il devra être établi un mur mitoyen en maçonnerie, de 1,90 mètre de hauteur maximum, établi à frais communs par les intéressés, avec ravalement ou peinture de tonalité identique à celui des habitations.

## 12.4. CLOTURE DU FOND DE PARCELLE

Les règles énoncées à l'article n° sont intégralement applicables.

## 12.5. PLANTATIONS

Les acquéreurs seront tenus de planter des arbres de haute tige, à raison de 1 arbre tous les 5 mètres sur la façade sur voie, dont l'essence et l'alignement seront déterminés par le conseil d'architecture et d'urbanisme en fonction des aménagements déjà réalisés.

Les plantations de haies vives en façade sur la voie et au fond du lot seront constituées uniquement d'essences persistantes telles que Thuya, Laurier, Buis, etc.

La plantation d'essences caduques est autorisée uniquement pour les limites mitoyennes entre les lots.

Les services de l'aménageur se tiennent à la disposition des acquéreurs pour le conseil de plantations ou choix des végétaux.

ARTICLE 13 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Pour les lots n° , les conditions d'implantation sont indiquées sur le plan n°

Les propriétés voisines pourront, par convention mutuelle, établir des limites moyennes entre propriétés respectives. Dans la mesure du possible, les limites moyennes de clôture entre lots voisins.

Les propriétés voisines pourront, par convention mutuelle, établir des limites moyennes entre propriétés respectives.

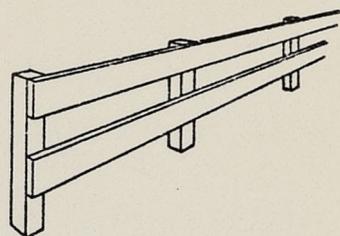
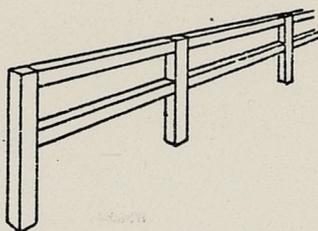
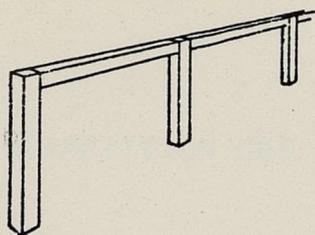
Si il y a plusieurs lots dans un même terrain, la clôture sera établie en mur moyen en maçonnerie, de 1,90 mètre de hauteur maximum, avec des ouvertures de localité identique à celle des habitations.

13.4. CLOTURE DU FOND DE PARCELLE

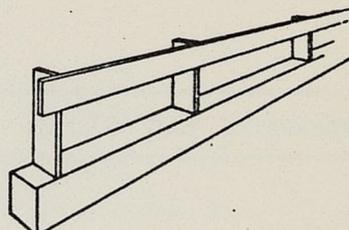
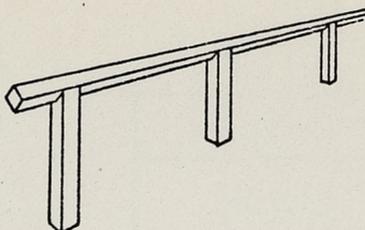
ARTICLE 12 - CLOTURES PLANTATIONS Les règles énoncées à l'article n° sont intégralement applicables.

12.1. GENERALITES

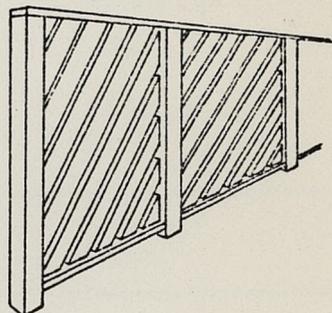
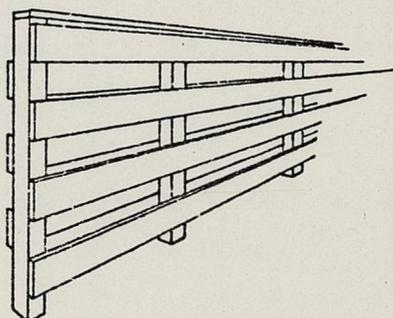
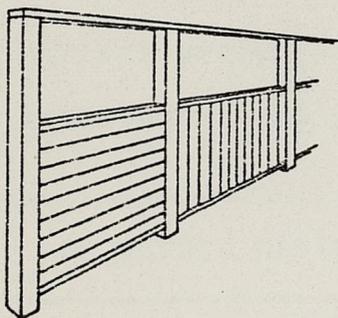
Les plantations de haies vives en façade sur la voie et au fond du lot seront constituées uniquement d'essences persistantes telles que Thuyas, Lauriers, Buis, etc. La plantation d'essences caducées est autorisée uniquement pour les limites moyennes entre les lots. Les services de l'aménagement se tiennent à la disposition des acquéreurs pour le conseil de plantations ou choix des végétaux.



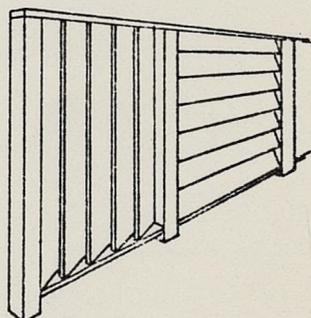
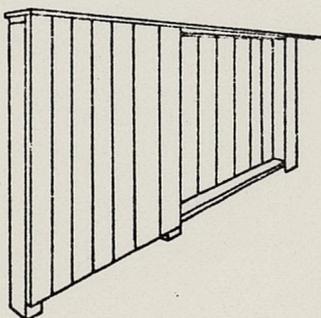
Clôtures de moins de  
1 mètre, en bois traité  
ou peint



DONNÉES TECHNIQUES ET FINANCIÈRES



Clôtures de 1 à 2 mètres  
en bois traité



## RÉPARTITION DES SURFACES

	Surface m <sup>2</sup>	Ratio par logement
Voirie automobile	10.500	58,3
Espaces piétons	6.250	34,7
- cheminements ... 2.850		
- place ..... 1.100		
- mails ..... 2.300		
Espaces verts communs	15.500	86,1
Tennis	5.500	
Habitat groupé (120 lgt)	38.100	317,5
Lotissement (60 lgt)	46.100	768,3
<b>LE REVEIL MATIN</b>	<b>121.950</b>	

### DONNÉES TECHNIQUES ET FINANCIÈRES

## RÉPARTITION DES SURFACES

	Surface m <sup>2</sup>	Ratio par logement
Voirie automobile	10.500	58,3
Espaces piétons	6.250	34,7
- cheminements ...	2.850	
- place .....	1.100	
- mails .....	2.300	
Espaces verts communs	15.500	86,1
Tennis	5.500	
Habitat groupé (120 lgt)	38.100	317,5
Lotissement (60 lgt)	46.100	768,3
<b>LE REVEIL MATIN</b>	<b>121.950</b>	

(\*) Prix estimation en valeur novembre 1976

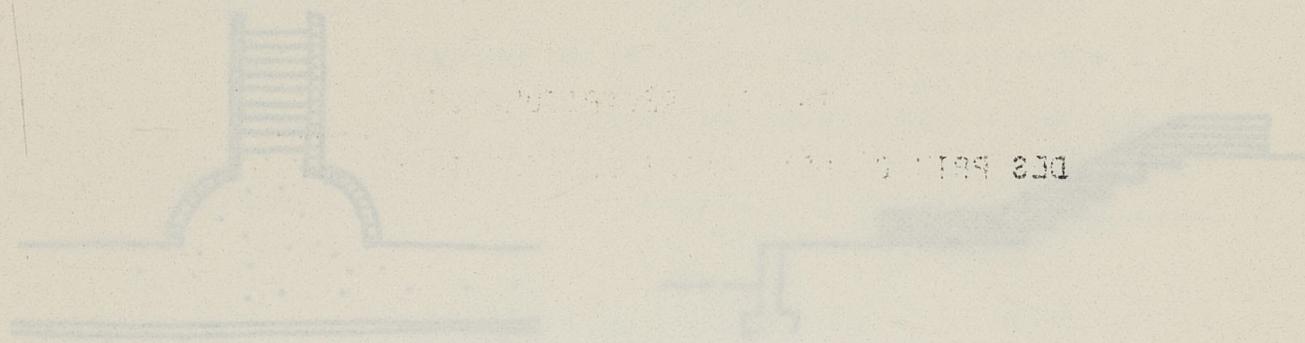
RÉPARTITION DES SURFACES

**TABLEAU RÉCAPITULATIF**  
DES PRIX D'AMÉNAGEMENT DU TERRAIN AU LOGEMENT

DESIGNATION	Prix hors taxes (*)	Prix au logement hors taxes
Décapage	120.800	671
Terrassements	130.000	722
Voirie	1.397.350	7.763
Assainissement	1.092.750	6.070
Espaces verts	374.250	2.079
Eau potable	554.000	3.077
Téléphone	220.200	1.223
Basse tension	314.250	1.745
Eclairage public	267.000	1.483
Réseau Gaz	329.000	1.827
Equipements collectifs	270.000	1.500
Prix H.T.	5.069.600	28.160
T.V.A. 17,6 %	892.250	
Prix T.T.C.	5.961.850	33.121

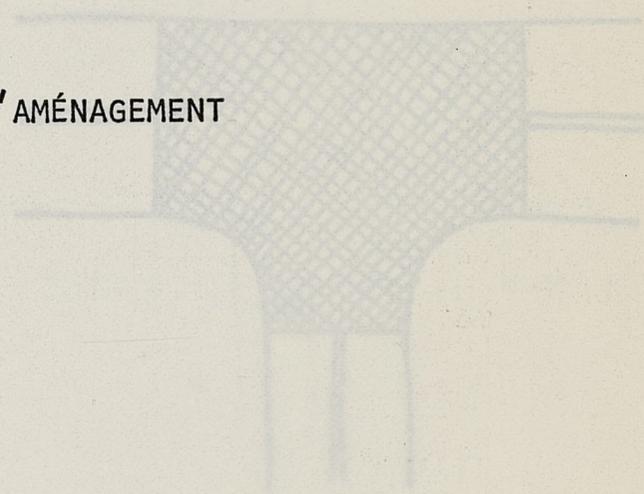
(\*) Prix estimation en valeur novembre 1976

Escalier sur berge du canal, muret en brique (0,40 m.),  
marches en béton.



Chaussée en pavés  
autobloquants aux  
carreaux de la voirie  
de Dessarts.

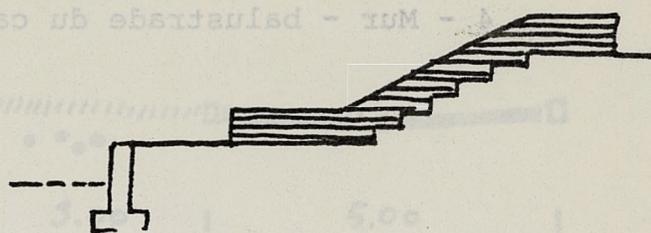
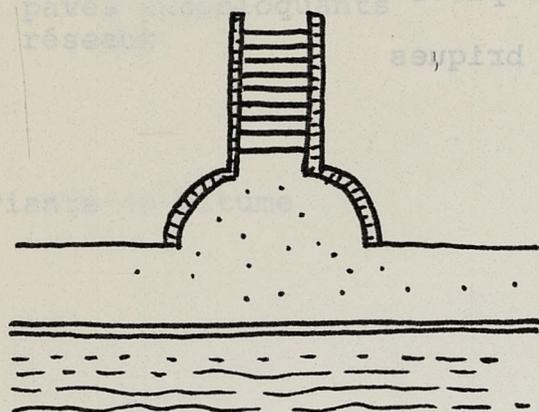
### DÉTAILS D'AMÉNAGEMENT



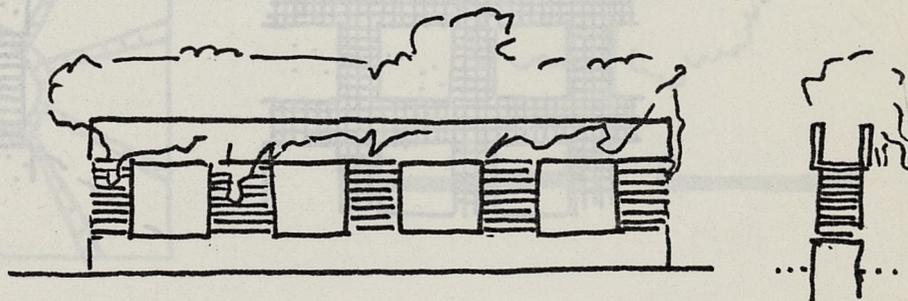
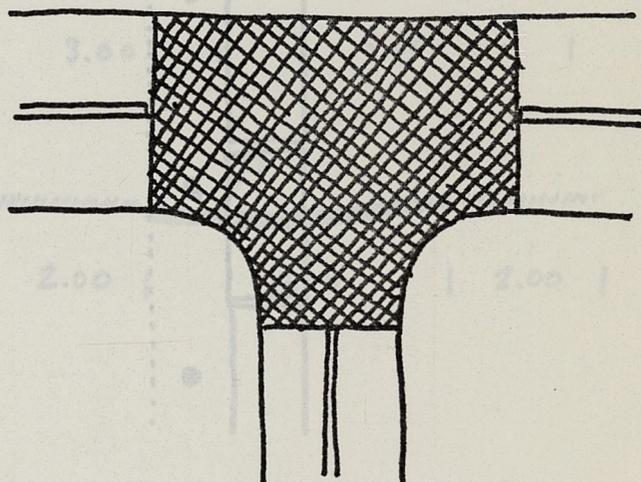
Habillage des coffrets de branchement  
brique et béton.



Escalier sur berge du canal, muret en brique (0,40 m.),  
marches en béton.



Chaussée en pavés  
autobloquants aux  
carrefours de la voirie  
de desserte.

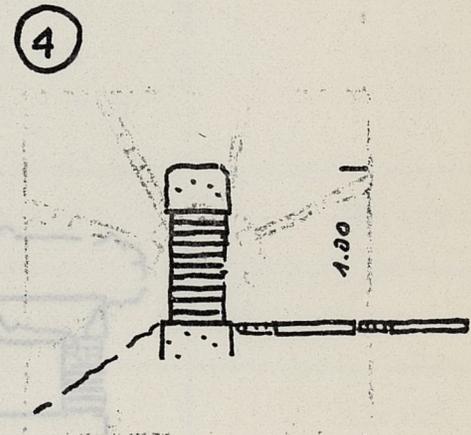
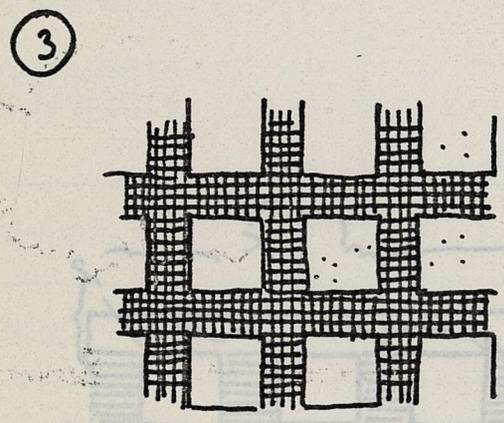
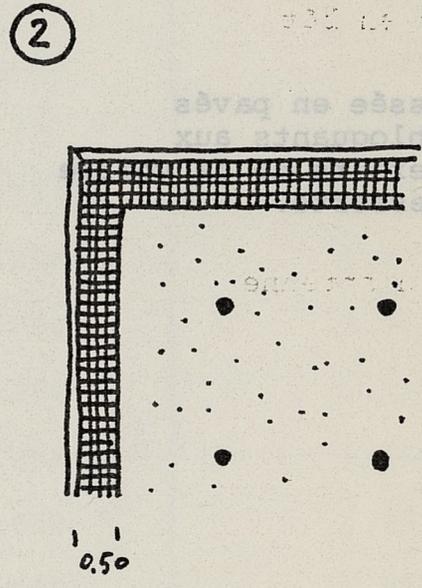
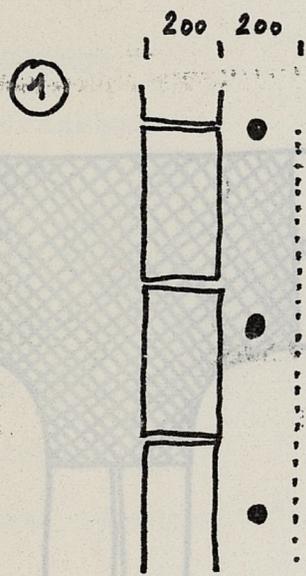
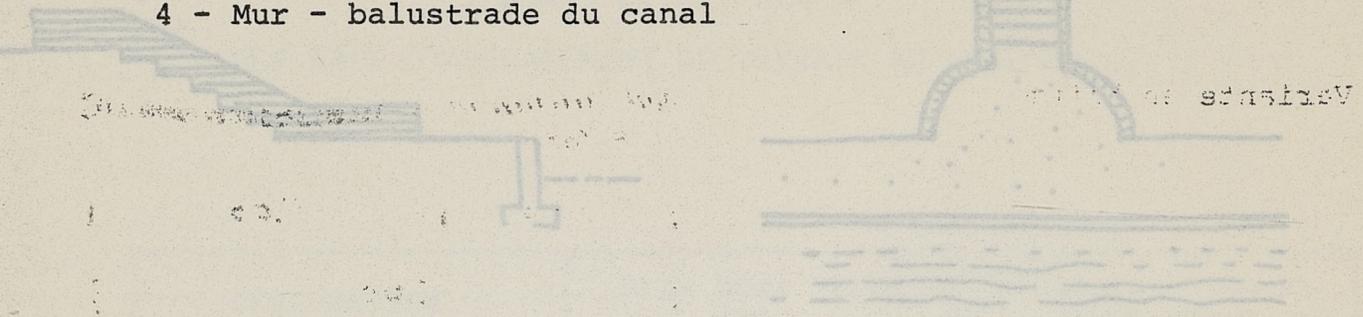


Habillage des coffrets de branchement brique et béton.

Escalier sur berge du canal, muret en brique (0,40 m.)  
marches en béton.

- 1 - Cheminement piétons en béton balayé
- 2 - Murets en stabilisé bordés de pavés
- 3 - Place en béton (dallage) et briques
- 4 - Mur - balustrade du canal

1 - béton  
2 - pavés  
3 - stabilisé  
4 - brique

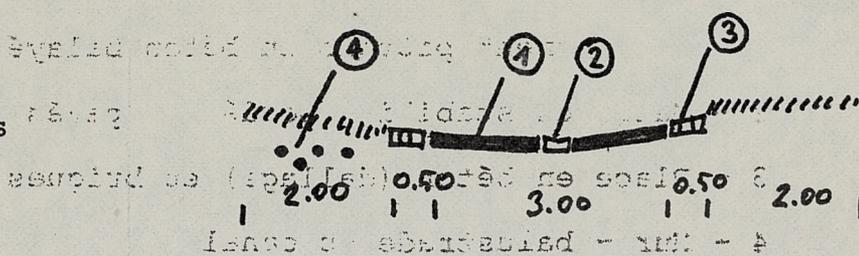


Placettes d'accès en béton balayé sans bordure

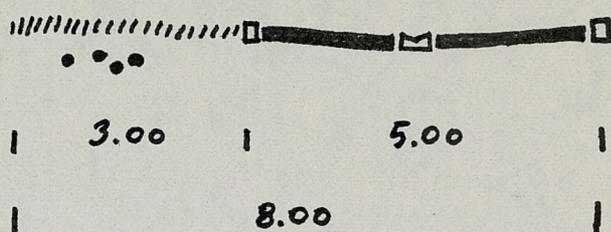
Habitacle des coffrets de branchements en béton.

Voirie de desserte

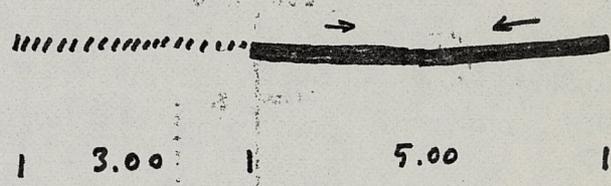
- 1 - noir ou béton
- 2 - caniveau
- 3 - pavés autobloquants
- 4 - réseaux



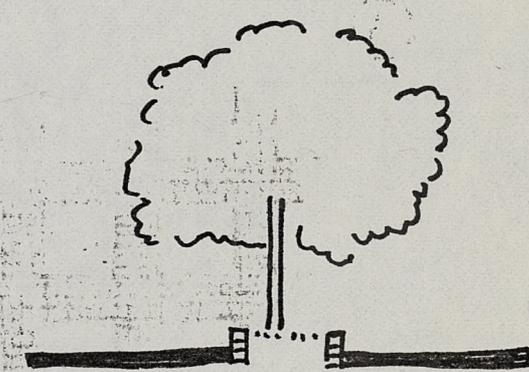
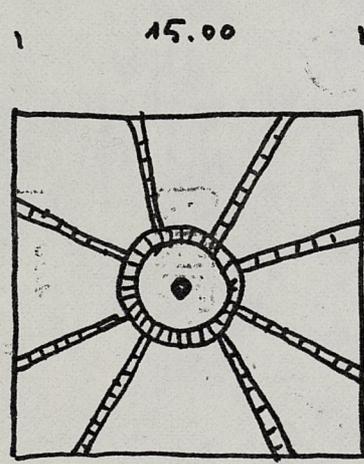
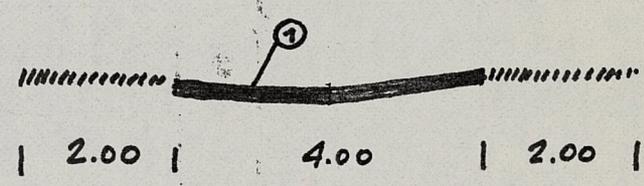
Variante en bitume



Variante en béton



Voirie en antenne



Placettes d'antenne en béton balayé sans bordures, joints en brique.



epams.