

## TITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NAa

La zone NA est une zone naturelle non équipée qui a vocation à s'urbaniser dans le cadre d'un développement modéré, réparti sur les deux principaux pôles bâtis de la commune à Saint Sauveur et Brinville.

La délimitation et la localisation de ces secteurs découlent notamment des dispositions des Schémas directeurs d'Ile de France et du Schéma directeur de Fontainebleau.

#### **Secteur NAa**

Le secteur NAa, d'une superficie de 1,9 hectares, correspond à des terrains contigus au centre ancien de Saint- Sauveur et destinés à s'urbaniser en continuité du tissu traditionnel.

Cette zone ne pourra s'urbaniser :

- que sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires,
- et à l'occasion d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent, tel qu'il est défini en article 1 du présent règlement.



# 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

article **NAa1** Types d'occupations du sol autorisés :

---

## Occupations ou utilisations du sol admises

---

### 1. Rappels

---

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

---

### 2. Sont autorisées

---

#### 1. L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit se faire :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone, portant sur au moins la moitié de sa superficie et comportant au minimum 5 constructions,
- après viabilisation\* du chemin des Bibançons (défini par un double filet noir au document graphique 3.2) dans les conditions nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

L'opération d'aménagement et de viabilisation de la zone devra comprendre la plantation d'essences végétales tendant à ménager la transition avec le paysage naturel.

#### Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes.

**La reconstruction** d'un bâtiment en cas de sinistre dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que la demande de permis de construire :

- respecte la destination initiale du bâtiment, ou soit conforme aux utilisations et occupations du sol admises dans la zone.

Cette reconstruction d'un bâtiment sinistré n'est pas soumise aux dispositions du présent règlement à l'exception de celles de l'article 11 relatives à l'aspect extérieur des constructions.

**Les constructions destinées à abriter des activités artisanales, de commerces, de bureaux et de services** à condition que :

- elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,  
et/ou
- elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, excessive au regard du caractère de la zone, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,  
et/ou
- que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.

**Les équipements**, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage et de prendre toutes les dispositions pour limiter la gêne qui pourrait en découler.

**Les affouillements et exhaussements** du sol s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

article **NAa2** Types d'occupations du sol interdits :

---

**Occupations ou utilisations du sol interdites**

---

**1 - Rappels**

---

Sans objet.

**2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Les constructions à destination d'hôtel  
 Les constructions à destination agricole.  
 Les constructions à destination d'entrepôts.  
 Les constructions à destination industrielle.  
 Les constructions à usage de stationnement collectif.  
 Les carrières ou décharges.  
 Le camping à la parcelle, les terrains de camping et de caravaning ainsi que et les habitations légères et de loisirs.  
 Le stationnement des caravanes et des mobil-homes visibles de l'espace public et l'aménagement des terrains pour leur accueil.  
 Les parcs d'attraction.  
 Les dépôts de véhicules.  
 Les pylônes de radiotéléphonie.

# 2 Conditions de l'occupation du sol

## article NAa3

### Accès et voirie

#### Accès

Les accès doivent être adaptés au projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

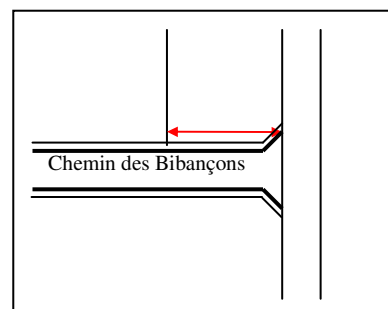
La création d'un accès peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

#### Voirie

Les constructions et installations devront être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Seuls sont constructibles les terrains situés en bordure du chemin des Bibançons, identifié par un double filet noir au document graphique 3.2.

 Double filet noir



---

 article **NAa4**


---

**Desserte par les réseaux****Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

**Assainissement****. Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

**. Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent la collecte des eaux pluviales dans un réseau séparatif, s'il existe, au droit du terrain concerné.

En l'absence de réseau, le constructeur prend à sa charge la réalisation d'ouvrages conformes à l'avis des services compétents.

Le raccordement des eaux pluviales sur le réseau public des eaux usées est interdit.

**Electricité - télécommunication**

Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

---

 article **NAa5**


---

**Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

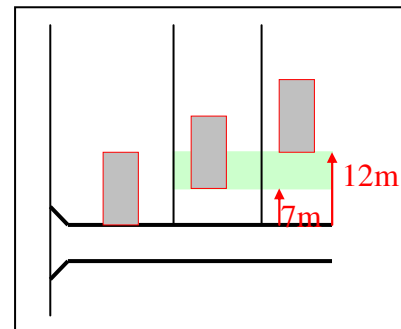
---

 article **NAa6**


---

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****1. Au moins une construction doit avoir :**

- soit un mur pignon\* implanté à la limite de la voie,
- soit son côté le plus proche de la voie en retrait de 7 à 12m par rapport à la limite de celle-ci.

**2. Toutes les autres constructions, excepté les piscines non couvertes, les annexes autres que garages, les extensions contiguës aux constructions existantes et les ouvrages de parcs paysagers, doivent être situées dans une bande de constructibilité de 30m à compter de la voie.**

article **NAa7**

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les côtés des constructions doivent :

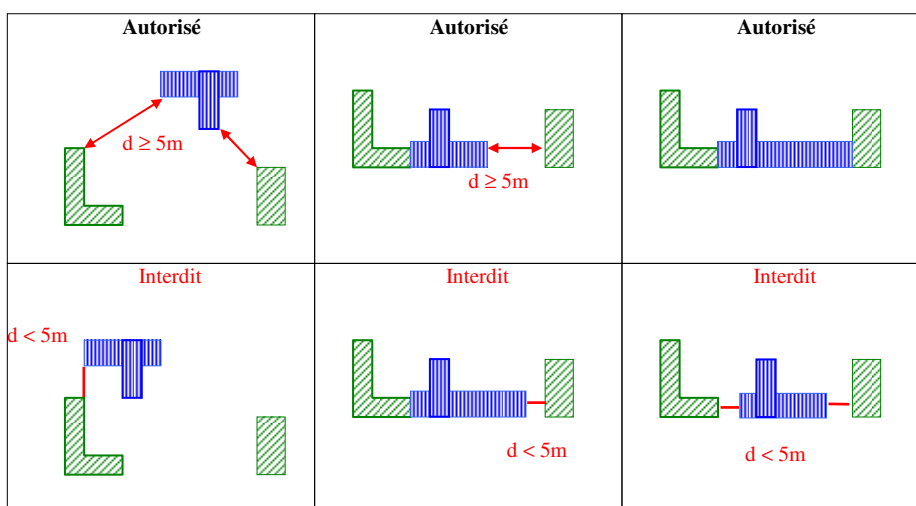
- soit être implantés en limite séparative\*,
- soit observer un recul de 5m au minimum par rapport à tous points de la limite séparative\* la plus proche.

Pour les extensions des constructions existantes, ce recul pourra être réduit sans pouvoir être inférieur à 2.50 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou comportant une ou plusieurs baies ne permettant pas des vues.

article **NAa8**

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions non accolées doit être d'au moins 5 mètres.



article **NAa9**

**Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne dépassera pas 30% de la superficie de l'unité foncière.

article **NAa10****Hauteur maximale des constructions**

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, transformateurs, etc...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction. Toutefois, la hauteur des constructions en tout point ne pourra pas dépasser la hauteur maximale autorisée de plus de 1 mètre.

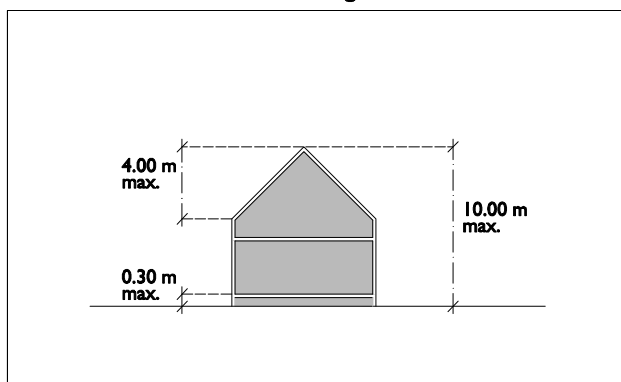
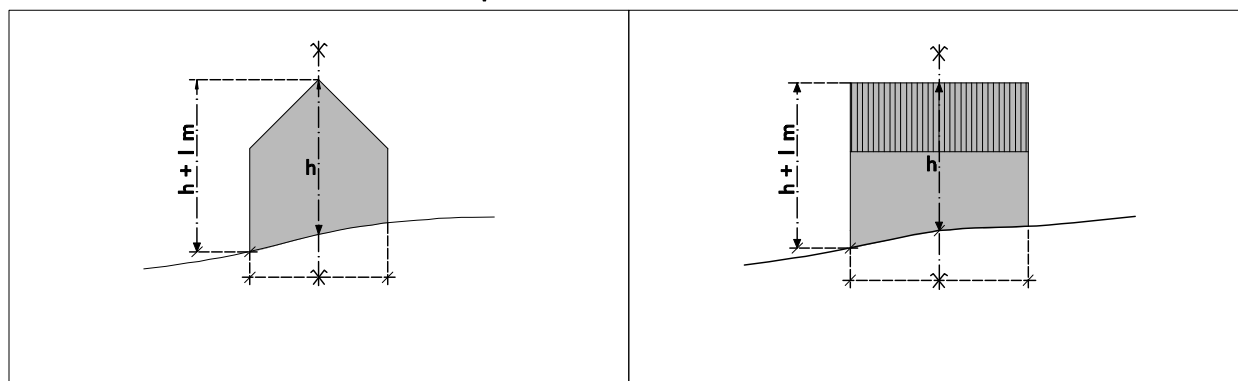
La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres, la hauteur de la toiture mesurée de l'égout du toit jusqu'au faîtage ne pourra excéder 4 mètres.

Le sol fini du rez de chaussée est à une hauteur maximale de 0.30 mètre à compter du terrain naturel, pour les terrains en pente, cette hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

Pour les annexes à la construction non contiguës, la hauteur maximale est fixée à 5 mètres.

Cependant, la hauteur maximale est ramenée à 3.50 mètres pour la partie de la construction implantée en limite séparative, cette règle ne s'applique pas dans le cas où la construction annexe est adossée à un mur existant sur la parcelle voisine, la hauteur maximale est alors fixée à 5 mètres.

Les extensions par augmentation de l'emprise au sol ne peuvent être plus élevées que les bâtiments dont elles constituent l'extension.

**Hauteur totale inférieure ou égale à 10.00 m****Mesure de la hauteur, en cas de terrain en pente**



article **UBe11****Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques ponctuels d'intérêt public (poteaux, pylônes, transformateurs, etc...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

► *Il est conseillé de consulter le cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent Plan d'Occupation des Sols.*

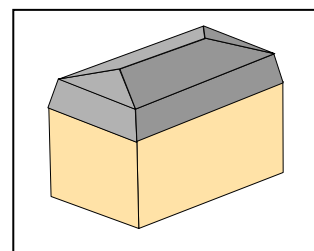
**1. Les toitures****1.1 Les configurations des toitures**

Les constructions doivent comporter une toiture dont la pente des versants est comprise entre 35° et 45° excepté pour les toitures à la Mansart.

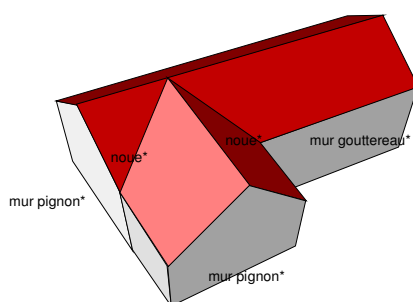
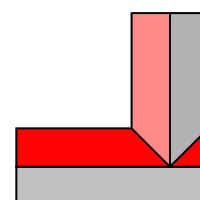
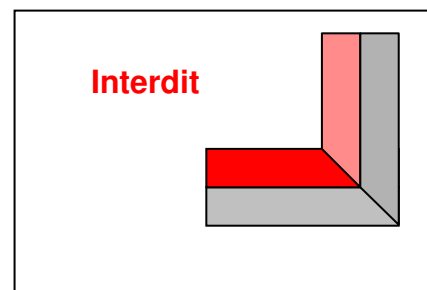
La partie basse des versants de toiture peut avoir une pente inférieure permettant la réalisation de coyaux\*.

Les constructions annexes doivent comporter une toiture dont la pente est comprise entre 35° et 45°, excepté pour les abris de jardin, bûchers et vérandas pour lesquels il n'est pas fixé de règle.

Si l'emprise au sol de la construction est supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>, les toitures à la Mansart sont permises.



Dans le cas où deux constructions sont accolées sur une partie d'un mur gouttereau\* pour l'une et sur la largeur d'un mur pignon\* pour l'autre, leurs toitures doivent se pénétrer en constituant deux noues\* (la première construction conserve alors deux murs pignons\* et ne présente pas d'arêtier\* de toiture).

**Autorisé****Interdit**

## 1.2 Les matériaux de toiture

Sont autorisés :

- Les tuiles plates traditionnelles en terre cuite vieilles (68 à 80 par m<sup>2</sup>, petit moule), sans tuiles de rive ni arêtières\* de terre cuite en surépaisseur sur les arêtières\* de toit et de lucarne\*. Les versants\* seront sans motif géométrique.
- Les tuiles demi-rondes simples pour les tuiles faitières ; les faitages\* sont réalisés avec crêtes\* et embarrures\*.
- L'ardoise, pour les bâtiments d'une emprise au sol supérieure ou égale à 200 mètres carrés,
- Le zinc et le cuivre.
- Les panneaux solaires.



D'autres matériaux peuvent être utilisés pour les abris de jardin, bûchers et vérandas, excepté les feutres bitumeux..

## 1.3 Les couleurs des matériaux de toiture en tuiles (voir annexes au règlement):

- Les couvertures en tuile doivent être constituées de tuiles vieilles dont la couleur est choisi parmi la gamme de teintes préconisées à l'annexe 4B3 du règlement.
- La disposition et la teinte des tuiles ne doivent pas constituer une couverture de couleur uniforme ni réaliser de motifs géométriques.
- Les faitages\* et les ruellées\* peuvent être soulignés par des mortiers d'une teinte claire.

## 1.4 Les auvents\*

Les auvents\* doivent présenter les mêmes matériaux de toiture et doivent avoir soit le même degré d'inclinaison\* de versant que les constructions auxquelles ils sont accolés, soit une inclinaison comprise entre 30° et 35°.

---

## 2. Les murs

---

### 2.1 La finition\* des murs

L'emploi à nu\* de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton cellulaire, etc.) est interdit.

Les finitions\* des murs autorisées sont les suivantes :

- Murs enduits\* « à pierre vue ».
- Murs de pierre à parements sciés et chaînages\*.
- Murs enduits\* uniformément.
- Murs en bois.
- Murs couverts par des panneaux solaires.

### 2.2 Les couleurs des murs (voir annexes au règlement) :

Les couleurs des enduits doivent être choisies parmi la gamme de teintes préconisées à l'annexe 4B3 du règlement.

Les enduits à la chaux sont prescrits pour les bâtiments dont les matériaux sont compatibles avec ce type d'enduit :

- Les enduits\* de chaux et de plâtre sont colorés dans la masse par des terres naturelles ocre rouge et jaune ou par du sablon.
- Les différentes teintes d'enduits permettent une mise en valeur d'une façade en soulignant d'une teinte plus claire sa modénature\*.
- Les murs en bois peuvent être laissés naturel ou recevoir une lasure d'une tonalité rappelant les essences naturelles ou être peints d'une couleur choisie parmi la gamme de teintes préconisées à l'annexe 3 du règlement.

### 2.3 La modénature\*

Sont autorisés :

- Les soubassements\* :  
Ils doivent être d'une hauteur minimale de 0,50m et ne doivent pas dépasser l'appui de la fenêtre la plus basse du rez-de-chaussée.
- les cordons\* ou bandeaux\* soulignant les planchers intermédiaires.
- Les corniches\* ou bandeaux\* d'égout\* : leur hauteur est comprise entre 0,20 et 0,30m.
- Les encadrements de baies\* : dans le cas d'encadrements enduits\*, ceux-ci doivent être lissés\* et d'une largeur comprise entre 0,15 et 0,18m.

Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes , les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit doivent être conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie...).

---

## 3. Les ouvertures

---

### 3.1 La composition des murs gouttereaux\* et murs pignons\*

Au plus trois modèles de percements sont permis sur un même mur.

### 3.2 Les portes, à l'exception des portes de garages et des portes charretières, les fenêtres et les portes fenêtres

Les ouvertures visibles depuis l'espace public doivent être de proportion plus haute que large, excepté dans les cas d'œil de bœuf de forme ronde.

Les carreaux de verre doivent être carrés ou plus hauts que larges  
L'utilisation de verre coloré, à motif ou à effet miroir est interdite.

### 3.3 Les couleurs des menuiseries (voir annexes au règlement) :

Les couleurs des menuiseries doivent être choisies parmi la gamme de teintes préconisées à l'annexe 4B3 du règlement.

- Les vantaux peuvent être d'une tonalité plus claire que les volets.
- Les lasures rappelant la tonalité des essences naturelles peuvent être utilisées pour les portes, les portes charretières ou de garages, les linteaux ainsi que les éléments de charpente.

### 3.4 Les verrières

Les verrières en toiture sont autorisées sur les versants prolongeant des murs gouttereaux qui ne sont pas implantés à l'alignement. Leur superficie est inférieure ou égale au tiers de la superficie du versant.

## 4. Les clôtures

### 4.1 Les types de clôtures autorisés

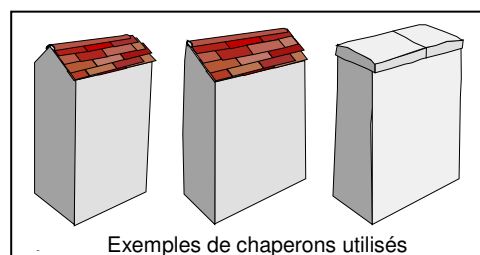
Les clôtures doivent être constituées :  
- d'une haie de clôture et d'un mur servant de support aux portails et portillons, celui-ci est de 1.50 m de hauteur et de 3 m de longueur maximum .



### 4.2 Les murs de clôtures

**Les murs nouveaux** doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les finitions\* autorisées sont celles des murs gouttereaux\* et pignons\*. La crête\* du mur doit suivre la pente du sol.  
Les chaperons doivent être en pierres, briques de teinte uniforme ou très peu nuancée, tuiles plates ou en maçonnerie enduite\*.

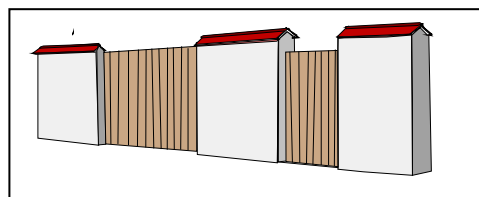


Exemples de chaperons utilisés

- la hauteur de l'ensemble doit être de 1,5 m maximum sauf dans le cas de prolongement de la hauteur d'un mur existant sur les terrains limitrophes.

### Les ouvrages de fermeture dans les murs de clôture :

- Les vantaux doivent être soit constitués par des panneaux verticaux de bois peints, soit par des grilles, soit par des panneaux en tôle peinte (surmontés ou non de grilles).



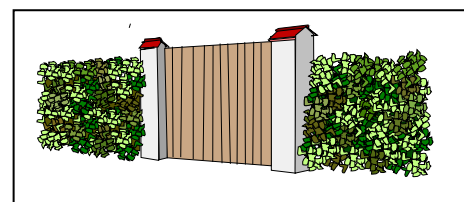
### 4.3 Les haies\* de clôture

Dans le cas d'une haie\* de clôture en bordure de voies publiques, elle peut être doublée, à l'intérieur de la propriété, par un grillage tendu par des montants métalliques vert foncé sans muret de fondation apparent.

**Les ouvrages de fermeture dans les haies de clôture** doivent correspondre à des piliers de portail ayant une finition\* identique à celle des murs du bâtiment principal de l'unité foncière.

- Les vantaux doivent être soit constitués par des panneaux verticaux de bois peints, soit par des grilles, soit par des panneaux en tôle peinte (surmontés ou non de grilles).

Le portail doit avoir une hauteur de 150 m maximum.



**Les cyprès et les thuyas sont interdits.**

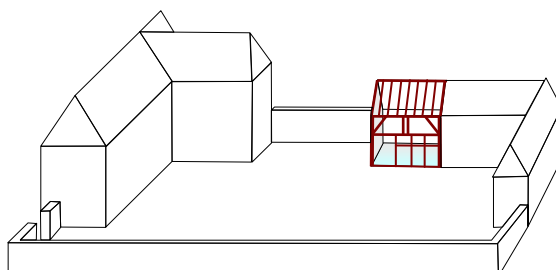
---

## 5. Les structures vitrées

---

Les structures vitrées, telles que les serres ou les constructions abritant des piscines, doivent respecter l'harmonie des volumes de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe. Les menuiseries, constituées par des profils aussi fins que possible, doivent composer des travées régulières à dominante verticale.

Lorsque la structure est implantée à l'alignement d'une voie publique ou privée, le côté de celle-ci donnant sur la voie ne peut être entièrement vitré.




---

## 6. Les antennes paraboliques

---

Elles doivent être installées de manière à ne pas être visibles depuis la voie desservant la propriété excepté si des raisons techniques ne le permettent pas.

Leur teinte doit se rapprocher de celle du support sur lequel elles sont fixées (matériaux de toiture, mur, cheminée...).

## article NAa12

---

### Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être prévu :

- . **pour les habitations individuelles nouvelles, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat** : deux places de stationnement par logement dont au moins une couverte.
- . **pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat** : une place de stationnement par logement.
- . **pour les bureaux et services** : une place de stationnement pour 20m<sup>2</sup> de SHON de plancher.
- . **pour les artisans** : une place de stationnement pour 70m<sup>2</sup> de SHON de plancher.
- . **pour les autres bâtiments ouverts au public** : une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de SHON de plancher.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux aménagements des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

article **NAa13****Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

► *Il est conseillé de consulter le cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent Plan d'Occupation des Sols.*

1. **Les constructions** doivent être implantées dans le respect des plantations ligneuses\* existantes. Cependant, dans le cas de plantations empêchant la réalisation d'une construction, leur abattage est possible à condition qu'elles soient remplacées, sur les espaces libres restants, par des plantations faites d'arbres, arbustes ou arbrisseaux en nombre équivalent.
2. **Les espaces libres** doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité : bosquets ligneux, plantations ligneuses alignées, vergers constitués d'au moins trois arbres fruitiers.
3. **Les plantations** doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions. Les plantations doivent être constituées au maximum de 33% de conifères\*. Les plantations existantes sont prises en compte dans ce calcul.

# 3 Possibilités maximales d'occupation du sol

article **NAa14**

---

**Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle.

article **NAe15**

---

**Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.