

Département du Loiret

# COMMUNE DE BOUZY-LA-FORET

## Plan Local d'Urbanisme

REVISION AU TITRE DE L'ARTICLE L.153-34  
DU CODE DE L'URBANISME

REGLEMENT  
(zone N)

2.1

Date	Modifications / Observations
5 mars 2020	Dossier approuvé par le Conseil Municipal



1, Rue Nicéphore NIEPCE  
45700 VILLEMANDEUR  
Tel : 02.38.89.87.79  
Fax : 02.38.89.11.28  
urbanisme@ecmo.fr

DOSSIER :  
E06779

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE

BOUZY-LA-FORET

N

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

### Caractère de la zone

*(Extrait du rapport de présentation)*

La zone N est une zone naturelle et forestière, dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

Cette zone est par définition globalement inconstructible. Elle comprend néanmoins plusieurs secteurs :

- Nh : de taille et de capacité limitée, ces secteurs correspondent aux secteurs bâtis de la zone naturelle et dans lequel la constructibilité est encadrée afin de préserver les sols agricoles et forestiers et d'éviter une atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et de paysages.
- Nl : il correspond à un secteur où sont autorisées les activités commerciales à destination de loisir, les Parc Résidentiel de Loisirs et les extensions ainsi qu'annexes des constructions existantes.
- Nm : il correspond au monastère présent sur le territoire.
- Np : il correspond à la station de pompage pour la desserte en eau potable.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions, occupations ou utilisations du sol autres que :

- les constructions, les installations et les extensions nécessaires à l'exploitation agricole,
- celles visées à l'article 2.

### **ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 - Dans l'ensemble de la zone N, peuvent être admis sous réserve que ces travaux ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2 - Les habitations et leurs extensions nécessaires aux exploitations agricoles ne peuvent être admises qu'à condition :

- Qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation de façon à former un regroupement architectural avec ceux-ci.
- Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.4 - Les travaux d'aménagement de l'élément du paysage recensé sur le plan de zonage dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation et du maintien :

- Des caractéristiques esthétiques ou historiques dudit élément,
- Des statues accompagnant les tombes.

2.5 - En secteur Nh, sont également admis :

- L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes quelle que soit leur nature.
- Le changement de destination en habitation, à usage d'artisanat ou de bureaux, à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.
- Les annexes aux constructions existantes.

2.6 - En secteur Nl, seuls sont admis :

- L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes quelle que soit leur nature.
- Les annexes aux constructions existantes.
- Les Parcs Résidentiels de Loisir.
- Les activités commerciales à destination de loisir.

## ZONE N

2.7 - En secteur Np, seules sont admises les installations et constructions liées au bon fonctionnement de la station de pompage.

2.8 - En secteurs Nm, seules sont admises les installations et constructions liées au bon fonctionnement du lieu de culte.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

3.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

#### **ARTICLE N4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur.

##### **4.2 - Assainissement**

###### **4.2.1 - Eaux Usées**

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire,

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

###### **4.2.2 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

## ZONE N

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

### **ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 - En secteurs Nl et Nh, en l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la superficie minimale exigée est de 800 m<sup>2</sup> pour toute construction nécessitant l'installation d'un assainissement non collectif. Cette surface peut ne pas être entièrement comprise à l'intérieur de la zone, l'installation du dispositif pouvant se situer en tout ou partie à l'extérieur de la zone Nh, hormis en zone A.

### **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1 - Dispositions générales**

Les dispositions de l'article N.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques.

#### **6.2 - Règles d'implantation**

6.2.1 - Dans l'ensemble de la zone N, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les abris de station de pompage liés à l'exploitation agricole sous réserve qu'ils soient de faible volume et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le contexte environnant, doivent être implantés soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.2.2 - En secteur Nh et Nl, les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement,
- avec un retrait minimum de 5 mètres.

6.2.3 - Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

### **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Dans l'ensemble de la zone N, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative,
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.2 - En secteur Nh :

- les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Dans le cas contraire, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.
- les constructions de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines doivent être implantés soit :
  - o en limite séparative.
  - o avec un retrait minimum de 1 mètre.
- Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

## ZONE N

- Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc. ne sont pas à prendre en compte dans l'application du présent article.

### **ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Aucune règle n'est fixée.

### **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Aucune règle n'est fixée sauf dans le secteur Nh et Np où l'emprise au sol est fixée à 30%, dans le secteur Nl où l'emprise au sol est fixée à 5%, ainsi que dans le secteur Nm où l'emprise au sol est fixée à 20%.

### **ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

10.2 - Lorsque les constructions et installations possèdent une toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7.5 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

Pour les constructions à usage agricole, une hauteur maximale peut être imposée si celles-ci sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

10.3 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

### **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **11.1 - Prescriptions générales**

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

## ZONE N

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

### **11.2 - Façades**

#### **11.2.1 - Prescriptions générales**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages en tôle sont interdits pour les constructions à usage d'habitation. Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

#### **11.2.2 - Constructions à usage d'habitation et leurs extensions**

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teinte blanc cassé, gris, beige, ocre, ocres beiges, ocres jaunes et marron.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.

#### **11.2.3 - Annexes indépendantes**

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois, etc.

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine et les serres.

#### **11.2.3 - Constructions à usage agricole et leurs extensions**

Pour les bâtiments agricoles, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

### **11.3 - Toitures**

#### **11.3.1 - Constructions principales et leurs extensions**

Seuls l'ardoise, la tuile de ton rouge ou brun rouge, ou des matériaux de teinte et d'aspect similaires sont autorisées.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans, respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

## ZONE N

Les toitures en terrasse ou à un pan de faible pente sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne concernent qu'une partie de la surface de la construction et qu'elles s'intègrent à un ensemble architectural cohérent.
- Ou qu'elles découlent de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

### 11.3.2 - Constructions annexes

#### *Appentis accolés au pignon de la construction principale*

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

#### *Serres et abris de piscine*

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

#### *Annexes indépendantes*

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### 11.3.3 - Constructions à usage agricole et leurs extensions

Pour les bâtiments agricoles, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

### 11.4 - Ouvertures

Les « chiens assis » sont interdits.

Les coffrets de volets roulant s'inscrivant en surépaisseur de la toiture, sont interdits.



### 11.5 - Clôtures

La hauteur des clôtures est fixée à 2 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

### 11.6 - Dispositions diverses



## ZONE N

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.
- Constructions et installations nécessaires au fonctionnement du lieu de culte.

### **ARTICLE N12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

### **ARTICLE N13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

## **SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE N15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Les éléments de production d'énergie renouvelable et d'économie de ressources naturelles, seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

### **ARTICLE N16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX ELECTRONIQUES**

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente.