

## Chapitre 2. Règlement de la zone UB

### CARACTERE ET TYPE D'OCCUPATION DE LA ZONE

---

La zone UB correspond aux extensions Ouest, Nord et Est de la ville de Beaugency. L'ensemble de la zone est occupé, pour l'essentiel, par de l'habitat individuel et collectif. Quelques industries y subsistent encore.

Il existe quatre secteurs au sein de la zone UB : UBa, UBb et UBd correspondent à des densités et formes urbaines différentes. En outre, il est prévu un secteur UBc faisant l'objet d'une limitation de hauteur particulière.

### ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

**UB 1.1** : Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations, classées ou non, de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement).
- Les caravanes isolées, au-delà de trois mois de stationnement.
- Les terrains de caravaning et les terrains de camping.
- Les carrières.

**UB 1.2** : Sont interdits, dans les secteurs UBa et UBb, les constructions non destinées à l'habitat individuel.

### ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

**UB 2.1** : Ne sont admises que sous réserve d'être compatibles avec le voisinage les installations suivantes :

- Parcs d'attraction.
- Aires de jeux et de sports.
- Aires de stationnement ouvertes au public.
- Dépôts d'hydrocarbures.
- Dépôts des produits toxiques.
- Puits et forages absorbants.

**UB 2.2 :** Les constructions et installations recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit (zones de bruit repérées sur le plan de zonage) doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

#### ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

---

**UB 3.1 :** 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 fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil (Droit de passage).

**UB 3.2 :** Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères.

**UB 3.3 :** Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès.

**UB 3.4 :** Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6 % de pente sur une longueur minimum de 4 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

#### ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

##### **UB 4.1 : Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

##### **UB 4.2 : Assainissement :**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses effluents au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales et sous réserve de ses capacités, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

##### **UB 4.3 : Electricité :**

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

##### **UB 4.4 : Télécommunications :**

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

#### ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Sans objet

#### ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

---

**UB 6.1** : Les règles du présent article s'appliquent aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Elles ne s'appliquent pas pour les extensions de bâtiments existants non conformes à la règle générale ainsi que pour les constructions d'annexes non accolées sur les terrains déjà bâtis.

**UB 6.2** : Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement.
- Soit à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement.

**UB 6.3** : Lorsqu'une marge de recul est indiquée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées au-delà de cette marge.

**UB 6.4 : Prospect par rapport à l'alignement opposé :**

La distance horizontale entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé doit être supérieure ou égale à la différence de niveau entre ces deux points.

Dans le cas où le bâtiment est situé sur un terrain bordé par plusieurs voies sur une profondeur de 20 mètres à partir de la limite d'implantation correspondante, la plus large des voies ou la plus élevée est prépondérante.

#### ARTICLE UB 7 : IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

**UB 7.1** : Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue :

- Les constructions peuvent être implantées en bordure des limites séparatives.
- Les constructions doivent être implantées de limite à limite si la largeur de façade sur voie du terrain est inférieure à 12 mètres. Elles doivent être implantées en bordure d'au moins une des limites si la largeur de façade sur voie est comprise entre 12 et 20 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables lors de la construction de garages ou d'annexes.

**UB 7.2 :** Au-delà de cette profondeur de 20 mètres à partir de l’alignement ou de la marge de recul qui s’y substitue, les constructions peuvent être implantées en limite séparative si :

- La hauteur de la construction n’excède pas 3,50 mètres en limite à l’égout du toit. De plus, dans ce cas, dans une bande de 3 mètres de large, aucun point de la construction ne pourra dépasser un gabarit défini par une pente de 45° maximum, ayant pour origine un point situé en limite de propriété, à une hauteur de 3,50 mètres.
- Il existe sur une parcelle voisine une construction implantée en limite séparative, la construction est alors possible contre l’immeuble mitoyen existant et jusqu’à la même hauteur.
- Il s’agit de la reconstruction d’un bâtiment existant. Dans ce cas, la hauteur en limite sera au plus égale à celle du bâtiment existant.

**UB 7.3 :** Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, quelle que soit sa position dans le terrain, tout point de celle-ci doit être à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n’étant jamais inférieure à 3 mètres.

**UB 7.4 :** Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d’ascenseurs, ne sont pas à prendre en considération pour l’application du présent article.

#### ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d’habitation ne soient masquées par aucune partie de l’immeuble qui, à l’appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

#### ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Il n’est pas fixé de règle.

#### ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

**UB 10.1 :** La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain),

jusqu'au sommet du bâtiment ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

**UB 10.2 : Hauteur maximale :**

Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (articles UB6, UB7 et UB8), la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres. Cette hauteur totale maximale est portée à 15 mètres pour les immeubles collectifs à usage d'habitation.

Toutefois, dans le secteur UBc, la hauteur totale de l'ensemble des constructions ne devra pas dépasser 9 mètres.

**UB 10.3 :** Cette hauteur maximale peut cependant être dépassée pour des ouvrages d'intérêt public de faible emprise et de grande hauteur.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

---

**UB 11.1 :** L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'urbanisme, dont l'intitulé est rappelé dans la section I du présent règlement.

**UB 11.2 :** Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitations individuelles isolées ne doit pas être situé à plus de 0,80 mètres par rapport au sol non rapporté ou au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.

**UB 11.3 : Matériaux**

**UB 11.3.1 :** Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois, etc., ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

L'installation de volets roulants, dont le coffre fait saillie, est interdite.

**UB 11.3.2 :** Pour la couleur des enduits de façade, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région.

Les enduits contemporains sont admis sous réserve que leur mise en œuvre et leur couleur (choix des pigments) répondent aux critères précédents.

Le blanc pur n'est pas autorisé.

**UB 11.3.3 :** Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes tels qu'abris de jardin, garages à vélos, etc. d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup> et non visibles depuis l'espace public.

**UB 11.4 : Toitures**

Les toitures des constructions autres que :

- Les vérandas,
- Les bâtiments annexes tels qu'abris de jardin, garages à vélos, etc. d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup>, ainsi que les parties du bâtiment dont la couverture n'est pas visible de l'espace public,
- Certains éléments mineurs par rapport à l'ensemble du projet (comme par exemple une liaison couverte),
- Les bâtiments à usage commercial, artisanal ou industriel,
- Les équipements publics,

Doivent avoir s'il s'agit de toitures en pente :

- Une couverture en tuile plate de ton brun rouge, en tuile béton ou autre de même teinte, ou en ardoise ou matériaux similaires présentant le même aspect général. A l'occasion de travaux de restauration ou d'entretien sur des bâtiments existants, ces matériaux doivent être conservés, ou repris s'ils avaient été abandonnés.
- Une pente de 35° au minimum (toutefois les combles à la « Mansard » sont autorisés pour les constructions qui comportent au moins un deuxième étage. En ce cas, le terrassement pourra avoir une pente inférieure à 35°). Les toitures existantes non conformes au niveau de la pente pourront toutefois être étendues en conservant la pente existante.

En outre, l'installation de châssis rampants (tels que Velux) est autorisée. Toutefois dans le secteur UBa, ces châssis ne seront autorisés que sous réserve de ne pas être visibles de l'espace public.

**UB 11.5** : Les toitures-terrasses ne sont pas interdites.

**UB 11.6** : Sur les constructions à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites. Les antennes paraboliques sont autorisées, mais leur implantation peut être soumise à des prescriptions destinées à sauvegarder les aspects esthétiques, urbanistiques et architecturaux des sites. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public. Elles seront peintes de même que leurs supports de la même couleur que le mur ou la toiture situés derrière ces installations.

Dans le cas d'une construction comportant 5 logements ou plus, une antenne collective d'émission ou de réception de signaux radioélectriques est obligatoire. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

**UB 11.7 : Clôtures sur rue :**

**UB 11.7.1** : Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein d'au moins 1,60 mètres de hauteur prolongeant les murs du bâtiment, et de même matériau qu'eux.
- Soit d'un mur bahut de 60 cm de hauteur maximum, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

**UB 11.7.2** : D'autres dispositifs concernant les clôtures pourront être autorisés pour permettre l'harmonisation de murs de clôtures sur des parcelles voisines.

Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

**UB 12.1** : En outre, il est exigé au minimum :

- Pour les immeubles à usage d'habitation :
  - Pour les immeubles collectifs, une place par logement nouveau.
  - Pour les maisons individuelles, deux places par logement, sauf s'il s'agit de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- Pour les immeubles à usage commercial dont la superficie, d'un seul tenant, est inférieure à 300 m<sup>2</sup> : aucune exigence particulière n'est formulée.
- Pour les immeubles à usage commercial dont la superficie, d'un seul tenant, est supérieure à 300 m<sup>2</sup> : 60 % de la Surface totale de plancher Hors Œuvre Nette.
- Pour les immeubles à usage de bureau, 60 % de la Surface totale de plancher Hors Œuvre Nette.
- Pour les établissements hôteliers :
  - Si l'établissement est existant, une place par chambre créée au-delà de l'existant.
  - Si l'établissement est nouveau ou reconstruit, une place par chambre.

**UB 12.2** : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

**UB 12.3** : Il peut également être fait usage des dispositions de l'article L.421.3 du Code de l'urbanisme, qui prévoit soit la justification, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public, soit une participation versée à la commune en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

**UB 13 1** : Les surfaces libres de construction, et notamment les aires de stationnement, doivent être plantées.

**UB 13.2** : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les arbres de haute tige doivent être conservés dans la mesure du possible et l'implantation des constructions étudié en conséquence.



**UB 13.3** : Les espaces boisés figurant au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme, qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

**UB 14.1** : Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 0,4 dans l'ensemble de la zone UB, à l'exception des secteurs UBa, UBb et UBd.

Pour les constructions à usage d'habitation collective et les opérations d'habitat individuel groupé faisant l'objet d'un permis de construire unique, il est fixé à 0,6.

Pour les équipements publics et assimilés, il n'est pas fixé de COS.

**UB 14.2** : Dans le secteur UBa, le COS est fixé à 0,3.

**UB 14.3** : Dans le secteur UBb, il n'est pas fixé de COS.

**UB 14.4** : Dans le secteur UBd, le COS est fixé à 0,3.