



# **COMMUNE DE CARANTEC**

DEPARTEMENT DU FINISTERE (29)

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT**

**(EXTRAITS)**

# REGLEMENT **AVANT** MODIFICATION SIMPLIFIEE

## TITRE I

### DISPOSITIONS GENERALES

## Article 8 - DEFINITIONS

(...)

### **ANNEXES**

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres dans le présent PLU, les locaux accolés au corps principal d'un bâtiment et ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que garages, remises, carports, vérandas, ...

(...)

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U

### Article U5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(...)

#### D – Règles particulières – secteurs UA, UB et UC

1. Une implantation entre 0 et 3 mètres (secteurs UC1, UC2 et UC3) ou entre 0 et 5 mètres (secteur UA) pourra être imposée ou autorisée :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes...),
- pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus...),
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

2. En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, les règles énoncées ci-dessus ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Dans ce cas, il n'est pas fixé de recul par rapport à la voie publique.

3. En cas de terrain bordé par plusieurs voies, la construction respectera l'alignement sur au moins une voie.

### Article U6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(...)

#### B- Règles particulières

Une implantation entre 0 et 2,50 mètres (secteur UA) ou entre 0 et 3,00 mètres (secteur UB, UC1, UC2 et UC3) pourra être imposée ou autorisée :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, ...),
- pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus, ...),
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

Dépendances :

En limite séparative, les dépendances doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical de 2,50 m de hauteur maximale. Ce plan vertical est prolongé par un plan oblique à 45°.

## Article U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées de façon que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par des parties de l'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, seraient vues sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

En outre la distance séparant deux constructions ne pourra pas être inférieure à 4 mètres.

**En zone UC2**, cette distance sera portée à 6 m minimum entre 2 constructions sur une même propriété.

## Article U9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### A- Règles générales

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :

	Toitures 2 pentes (35° minimum)		Toiture Terrasses (pente <15°)	Autres toitures (pente > 15°)	
	façade	faîtage	acrotère	Egout du toit	sommet toiture
UA	9,00 m	14,00 m	-	-	-
UB	7,00 m	11,00 m	7,50 m	7,50 m	9,00 m
UC1	6,00 m	9,00 m	7,00 m	7,00 m	8,00 m
UC2	4,50 m	9,00 m	4,50 m	4,50 m	7,00 m
UC3	4,00 m	8,00 m	4,50 m	4,50 m	6,00 m
Annexes et dépendances	3,50 m	5,00 m	3,50 m	3,50 m	4,50 m

2. **En zone UA**, la hauteur maximale des nouvelles constructions ou des constructions existantes qui seraient surélevées devra être égale à celle des constructions situées sur les parcelles voisines + ou - 2,50 mètres, sans pouvoir dépasser les hauteurs maximales précisées dans le tableau ci-dessus.

### B- Règles particulières

1. **En zone UB, UC1, UC2 et UC3**, lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du

faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

2. Les bâtiments traditionnels existants présentant des hauteurs plus importantes que les hauteurs maximales précisées dans le tableau ci-dessus, pourront être restaurés dans les volumes existants.

3. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 10 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels qu'antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, poteaux, candélabres, ...

5. Les dépendances implantées en limite séparative devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 2,50 m de hauteur maximale. Ce plan vertical est prolongé par un plan oblique à 45°.

# REGLEMENT **APRES** MODIFICATION SIMPLIFIEE

## TITRE I

### DISPOSITIONS GENERALES



## Article 8 - DEFINITIONS

(...)

### **ANNEXES**

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres dans le présent PLU, les locaux accolés au corps principal d'un bâtiment et ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que garages, ~~remises~~, **abris ouvert**, carports, ~~vérandas~~, ...

### **CONSTRUCTIONS LEGERES**

Les constructions légères comprennent les abris de jardin de moins de 20m<sup>2</sup>, les carports de moins de 20m<sup>2</sup> et les terrasses surélevées non couvertes de moins de 30m<sup>2</sup>.

(...)

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U

### Article U5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(...)

#### D – Règles particulières – secteurs UA, UB et UC

1. Une implantation entre 0 et 3 mètres (secteurs UC1, UC2 et UC3) ou entre 0 et 5 mètres (secteur UA) pourra être imposée ou autorisée :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes...),
- pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus...),
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- pour les constructions légères (abris de jardin de moins de 20m<sup>2</sup>, carports de moins de 20m<sup>2</sup> et terrasses surélevées de moins de 30m<sup>2</sup>).

2. En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, les règles énoncées ci-dessus ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Dans ce cas, il n'est pas fixé de recul par rapport à la voie publique.

~~3. En cas de terrain bordé par plusieurs voies, la construction respectera l'alignement sur au moins une voie.~~

### Article U6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(...)

#### B- Règles particulières

Une implantation entre 0 et 2,50 mètres (secteur UA) ou entre 0 et 3,00 mètres (secteur UB, UC1, UC2 et UC3) pourra être imposée ou autorisée :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, ...),
- pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus, ...),
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- pour les constructions légères (abris de jardin de moins de 20m<sup>2</sup>, carports de moins de 20 m<sup>2</sup> et terrasses surélevées non couvertes de moins de 30 m<sup>2</sup>).

#### Dépendances :

~~En limite séparative, les dépendances doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical de 2,50 m de hauteur maximale. Ce plan vertical est prolongé par un plan oblique à 45°.~~

## Article U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

~~Les constructions non contiguës doivent être implantées de façon que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par des parties de l'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, seraient vues sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.~~

En outre La distance séparant deux constructions habitations ne pourra pas être inférieure à 4 mètres.

En zone UC2, cette distance sera portée à 6 m minimum entre 2 constructions habitations sur une même propriété.

## Article U9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### A- Règles générales

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :

	Toitures 2 pentes (35° minimum)		Toiture Terrasses (pente <15°)	Autres toitures (pente > 15°)	
	façade	faîtage	Acrotère ou sommet toiture	Egout du toit	sommet toiture
UA	9,00 m	14,00 m	-	-	-
UB	7,00 m	11,00 m	7,50 m	7,50 m	9,00 m
UC1	6,00 m	9,00 m	7,00 m	7,00 m	8,00 m
UC2	4,50 m	9,00 m	4,50 m	4,50 m	7,00 m
UC3	4,00 m	8,00 m	4,50 m	4,50 m	6,00 m
Annexes et dépendances	3,50 m	5,00 m	3,50 m	3,50 m	4,50 m

2. En zone UA, la hauteur maximale des nouvelles constructions ou des constructions existantes qui seraient surélevées devra être égale à celle des constructions situées sur les parcelles voisines + ou - 2,50 mètres, sans pouvoir dépasser les hauteurs maximales précisées dans le tableau ci-dessus.

## **B- Règles particulières**

1. **En zone UB, UC1, UC2 et UC3**, lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faitage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.
2. Les bâtiments traditionnels existants présentant des hauteurs plus importantes que les hauteurs maximales précisées dans le tableau ci-dessus, pourront être restaurés dans les volumes existants.
3. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 10 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.
4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels qu'antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, poteaux, candélabres, ...
5. Les dépendances implantées en limite séparative devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de ~~2,50 m~~ **3 mètres** de hauteur maximale. Ce plan vertical est prolongé par un plan oblique à 45°.