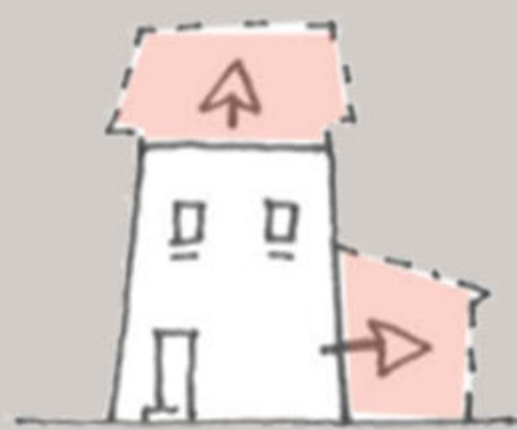


RÉALISER SON PROJET D'EXTENSION OU ANNEXE

Annexe : construction (ou volume secondaire) détachée et plus petite que la construction principale (la maison)
Un abri de jardin est une annexe particulière.



Extension : agrandissement d'une construction existante, au sol ou en surélévation, sans dépasser la taille de la construction principale (ou de la maison).



G4
G6/G5

articles Généraux

Les extensions et annexes sont aussi soumises à la prise en compte des Servitudes d'Utilité Publique (en annexe du PLU) ou des marges de recul aux cours d'eau et aux voiries [...]

Les règles d'intégration dans l'environnement applicables aux maisons le sont aussi pour les extensions et annexes. En particulier, elles ne doivent pas présenter un aspect précaire ou inachevé, et ne pas masquer les qualités des bâtiments existants.

Le cas des abris de jardin : ils ne doivent pas dépasser 3m de hauteur et 15m² d'emprise au sol.

U4
U6/U5

articles Complémentaires

Implantation des annexes en secteur Uc : dans un rayon de 15m autour de la maison.

Hauteur & gabarits :

Les extensions au sol ne dépassent pas le gabarit de la maison.

Les extensions en surélévation ne dépassent pas les gabarits fixés pour les maisons (voir U5 p.3)

Le gabarit maximal des annexes est fixé à 1 niveau.



Les garages & les carports

Ils peuvent être réalisés en même temps que la maison, ou plus tard sous la forme d'une extension ou d'une annexe.

Le garage ou carport doit s'implanter dans une bande de 0 à 3m par rapport à la voie (0 à 6m en Ub et Uc), sauf impossibilité due à la configuration de la parcelle (à justifier dans la notice architecturale)

Sa hauteur maximale est de 3m.

0-3m
OU
0-6m



Le garage ou carport doit présenter une toiture plate ou monopente faible.

L'utilisation de bâches ou tôles est interdite.

Les places de stationnement aérien sont aussi cantonnées dans une bande de 0 à 6m par rapport à la voie.

RÉALISER SON PROJET DE MAISON D'EXTENSION OU ANNEXE À



LIVRET 1/2 : FORMES BÂTIES



crédit : Gerard DARRIS

Ce livret résume les principales règles applicables en matière de formes urbaines (articles 4, 5 et 6) dans les zones urbaines U et à urbaniser AU. Il ne remplace pas le règlement écrit du PLU, dans lequel des dispositions plus détaillées figurent.

En zone Urbaine s'appliquent les Dispositions Générales (articles G) + les Dispositions particulières à la zone (articles U). De même, en zone A Urbaniser, s'appliquent les articles G + les articles AU.

Pour tout renseignement complémentaire, n'hésitez pas à vous adresser :

- au service urbanisme de votre mairie
- à l'Espace Info Habitat de Lorient Agglomération, service Urbanisme, 6 quai de l'Aquillon, 56100 LORIENT



P.2/3 MAISON / HABITATION >>>

<<< P.4 EXTENSION OU ANNEXE, GARAGE & CARPORT

RÉALISER SON PROJET DE MAISON / D'HABITATION

La zone Urbaine (ou U) de Quéven est divisée en plusieurs secteurs :

- un secteur **Ua** = le centre
- des secteurs **Ub** et **Uc** = les secteurs résidentiels non centraux



- le secteur **Un**, lui, correspond à des gros hameaux en campagne. Dans ce secteur, les nouvelles habitations ne sont pas autorisées. Seules des extensions des maisons existantes sont possibles (voir p.4)

Chacun des secteurs n'est pas construit de la même manière. De fait, des règles différentes peuvent s'appliquer pour conserver les caractéristiques propres à chaque secteur.

AVANT TOUTE CHOSE, consultez le Plan du PLU pour savoir dans quel secteur se trouve votre projet.



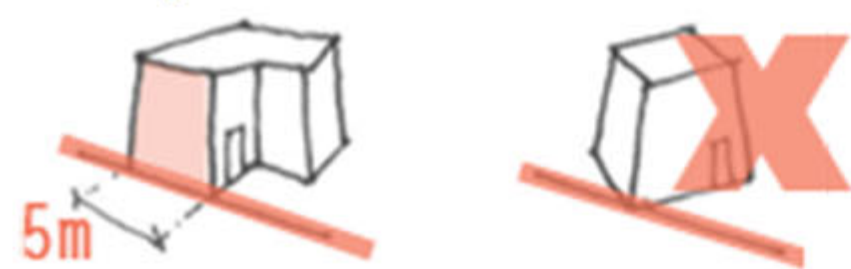
G4/U4 Implantations

article G4

Les constructions s'implantent en prenant en compte les Servitudes d'Utilité Publique (en annexe du PLU), et les marges de recul aux cours d'eau et aux voiries [...]

Implantation : disposition d'un bâtiment sur un terrain donné.

Une construction est réputée implantée sur une limite ou dans une bande déterminée si un linéaire continu de 5 mètres d'une des façades est implanté sur cette limite ou dans cette bande.

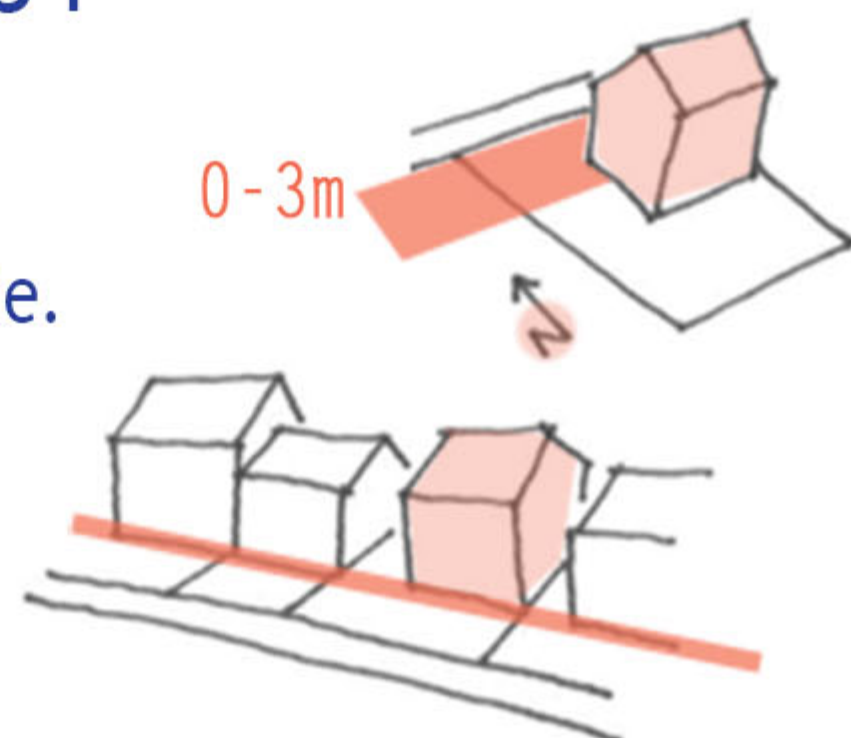


article U4

Ua

Règle générale : implantation du volume principal dans une bande de 0 à 6 mètres par rapport à la voie.

Alternatives :
Implantation sur la ligne d'implantation dominante

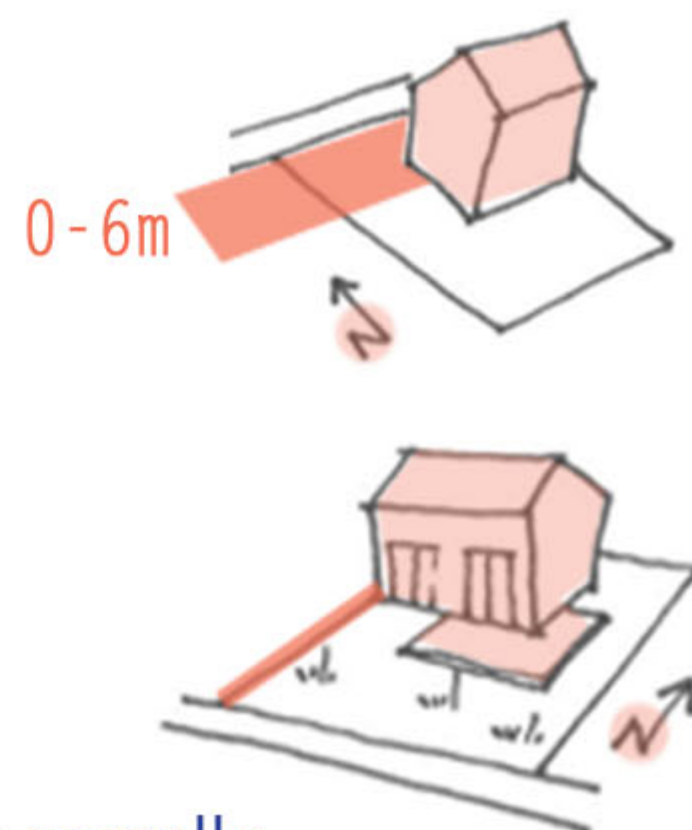


Le choix d'une alternative se justifie dans la **notice architecturale** de la demande de permis de construire

Ub
&
Uc

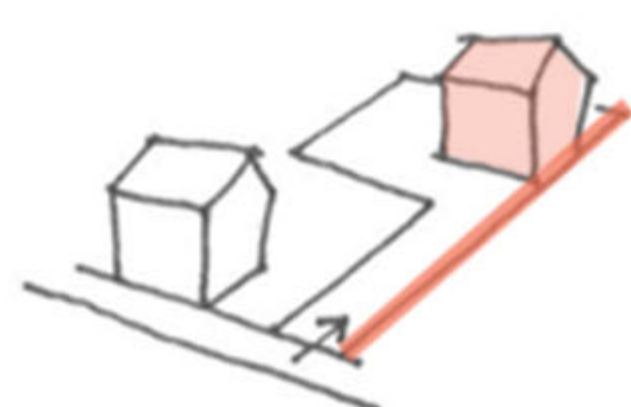
Règle générale : implantation du volume principal dans une bande de 0 à 6 mètres par rapport à la voie.

Alternatives :
Une implantation différente peut être permise pour des raisons d'ensoleillement ou de desserte, pourvu que le volume principal soit implanté sur au moins une limite de la parcelle.



Ua
Ub
&
Uc

Dans le cas de configurations particulières (parcelle en second rang par exemple), les règles précédentes ne s'appliquent pas. Cependant le volume principal doit s'implanter sur au moins une limite au choix.



Une justification doit figurer dans la **notice architecturale** de la demande de permis de construire

G5/U5 Hauteurs & gabarits

article G5

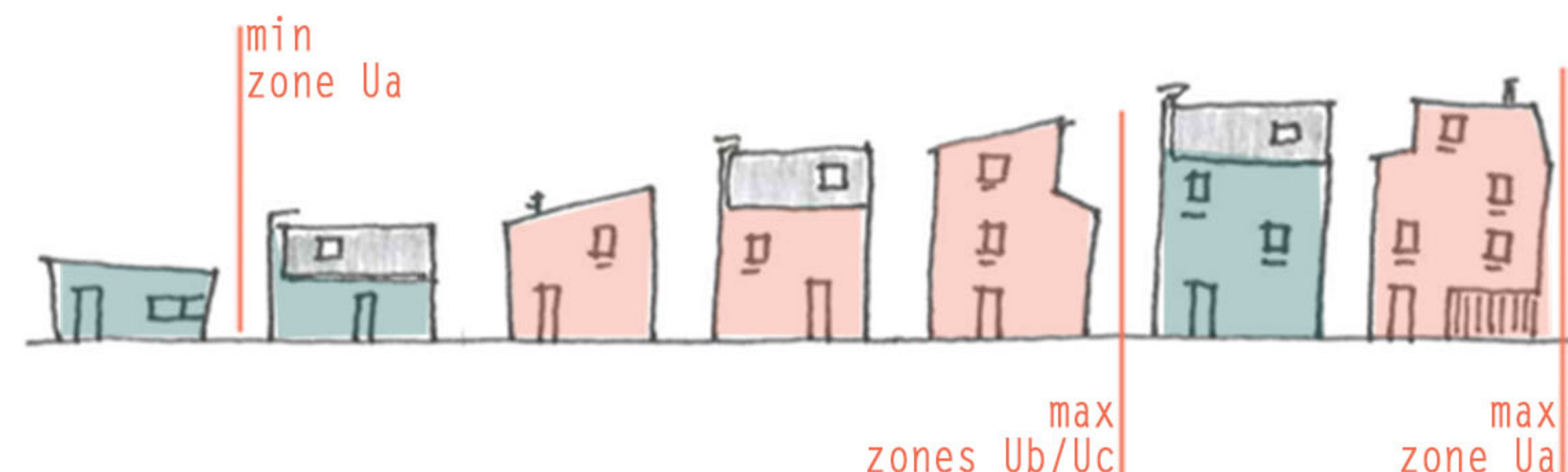
Les hauteurs sont évaluées prioritairement en termes de gabarit, c'est à dire en nombre de niveaux apparents depuis la chaussée ou la voie d'accès.

Note : les combles de pente >35° sont comptés comme un niveau.



article U5

C'est le gabarit du volume principal qui est évalué.



De plus, la construction ne doit pas dépasser 14m en Ua, 10m en Ub/Uc.

G6/U6 Architecture

article G6

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Il s'agit de :

- prendre en compte la morphologie du terrain naturel
- ne pas constituer de pastiche d'architecture
- ne pas présenter un aspect précaire ou inachevé

Les bardages d'aspect ardoise sont autorisés uniquement en pointe de pignon et sur les souches de cheminées.

article U6

Les volumes et toitures doivent rester simples.

Les volumes en décroché ou en creux du volume principal présentent des couleurs ou matériaux différents.



Menuiseries et éléments d'architecture spécifiques (volets, gardes-corps...) se distinguent de la même manière.

Et les clôtures ?

Leur hauteur est limitée : 1m50 sur voie, 1m80 sur les autres limites. Elles peuvent être constituées d'une partie pleine (maçonnée) ; Le reste doit être à claire-voie ou haie végétale ou talus planté.



Si la maison est implantée en limite séparative, une clôture pleine de 1m80 de hauteur peut être réalisée dans le prolongement du mur sur un linéaire de 4m.

Sont interdits : aspect PVC, bâches et brises-vues, parpaings non enduits [...]