

Commune de Bussy Saint Martin

---

Elaboration du **Plan Local d'Urbanisme**

# RÈGLEMENT

**Pièce n°3**

Projet arrêté le : **6 avril 2007**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal de Bussy Saint Martin en date du : **2 novembre 2007**

Le maire



## LEXIQUE

### **Abri**

Construction dont la surface est  $< 20 \text{ m}^2$ , ce qui nécessite une demande de travaux.

### **Accès**

L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

### **Alignement**

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. Il est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon que ce plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie).

### **Annexe**

Construction qui n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité commerciale, industrielle ou professionnelle et dépendant fonctionnellement d'un bâtiment principal.

Construction qui a une surface  $\geq 20 \text{ m}^2$ , ce qui nécessite une demande de permis de construire.

### **Baies principales et secondaires**

Une baie **principale** est une ouverture qui, en raison de ses dimensions, de son orientation ou de sa conception est indispensable pour assurer un éclairage satisfaisant d'une pièce principale d'habitation ou de travail.

Une baie qui ne présente pas ces caractéristiques est considérée comme **secondaire**. Il s'agit essentiellement :

- des "jours de souffrance" au sens du code civil (hauteur d'allège<sup>1</sup> au moins égale à 2,6 m au rez-de-chaussée et 1,9 m en étage),
- des baies de hauteur d'allège normale, qui desservent des pièces secondaires (salles d'eau, W.C., cages d'escalier, dégagements, cuisines),
- des baies de hauteur d'allège normale afférentes à une pièce d'habitation ou de travail, dans la mesure où la pièce considérée comporte par ailleurs une ou plusieurs autres baies remplissant la fonction de baie principale au sens et conditions définis ci-dessus. à la moitié de la hauteur de la façade\* concernée, avec un minimum de 2,5 mètres.

### **Bow-window**

Fenêtre en avancée sur un mur de façade permettant d'agrandir la pièce et d'augmenter sa luminosité.

### **Chien assis**

C'est une lucarne\* dont la pente est inversée par rapport au versant du toit.

### **Comble**

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

### **Coefficient d'emprise au sol (C.E.S)**

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol\* de la construction et la superficie du terrain ; il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par des constructions.

---

<sup>1</sup>Pan de mur fermant l'embrasement d'une fenêtre (espace ménagé dans l'épaisseur d'une construction par le percement d'une baie), entre le sol et l'appui.

### **Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)**

Ce coefficient représente le rapport exprimant la surface (m<sup>2</sup>) de plancher hors -œuvre susceptible d'être construite par la surface (m<sup>2</sup>) du terrain à bâtir.

Il fixe la densité maximale de construction par terrain à bâtir.

Surface du terrain x COS = surface maximale de plancher à construire

### **Emprise au sol**

Elle correspond à la projection verticale des constructions au sol, dont les balcons et les locaux annexes ; les terrasses non couvertes en rez-de-chaussée ne sont pas prise en compte.

### **Habitations légères de loisirs**

Les habitations légères de loisirs sont des constructions à usage d'habitation démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

### **Hauteur**

La hauteur "**de façade**" mesure la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé.

Pour les façades surmontées d'une toiture en pente, la hauteur est prise jusqu'à la gouttière<sup>2</sup> ou sablière<sup>3</sup>. Pour les façades surmontées d'une terrasse, la hauteur est prise jusqu'à l'acrotère<sup>4</sup> de la façade.

Sont exclus les locaux techniques d'ascenseur, les cheminées et dispositifs de ventilation.

La hauteur "**plafond**" mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment y compris la toiture, mais non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerres, appareils d'ascenseurs.

### **Installations classées**

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature (qui fait l'objet de modifications régulières) établie par décret en conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°821501 du 24 juin 1982 dite « directive Seveso ».

### **Limites séparatives (latérales ou fond de parcelle)**

Limites autre que l'alignement\* séparant une propriété de la propriété voisine.

Les limites séparatives **latérales** sont celles qui se recoupent avec l'alignement.

### **Lucarne**

Ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer un comble\* par une ou plusieurs baies placées dans un plan vertical.

Une lucarne est qualifiée de **rampante** lorsqu'elle est couverte par un appentis<sup>5</sup> incliné dans le même sens que le versant du toit.

---

<sup>2</sup> Demi tuyau en métal, en bois, en terre, recevant les eaux de pluie au bas d'un *versant*.

<sup>3</sup> Pièce maîtresse horizontale posée sur l'épaisseur d'un mur, dans le même plan que celui-ci; les sablières de toit, perpendiculaires aux fermes, portent celles-ci de chaque côté.

<sup>4</sup> Couronnement placé à la périphérie d'une toiture-terrasse.

<sup>5</sup> Toit à un seul versant dont le faite s'appuie sur ou contre un mur, ou en l'occurrence sur la toiture principale.

**Marge de reculement**

Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

**Niveau**

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

**Pignon**

Partie supérieure d'un mur-pignon, parallèle aux fermes constitutives de la charpente. Comme les fermes, le pignon porte généralement les versants.

**Rez-de-chaussée**

Un rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction dont la cote altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale ou supérieure, dans une limite de 0,30 mètre, à celle du sol naturel (en cas de terrain en pente, cote prise dans l'emprise de la construction au point le plus proche du niveau d'accès).

**Surface Hors OEuvre Nette (SHON)**

La SHON résulte de la déduction de la SHOB (Surface Hors Œuvre Brute) de 3 types de surfaces : les surfaces non aménageables, celles qui sont affectées au stationnement des véhicules ainsi que les terrasses, loggias et surfaces non closes au rez-de-chaussée.

La SHOB est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, utilisées ou non (combles, toitures-terrasses, ...), mesurées à l'extérieur des murs, quelqu'en soit l'épaisseur.

**Toiture dite "à la Mansart"**

Toiture présentant deux pentes différentes sur le même versant.

**Voie**

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projeté l'opération ; elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur minimale de 3,50 mètres.

Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.