



DEUXIEME PARTIE

ANNEXES AU PRESENT

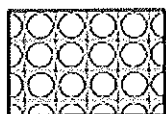
REGLEMENT



TITRE V : ESPACES BOISES CLASSES

TERRAINS BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

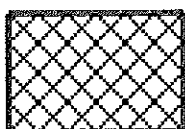
Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.



TITRE VI : EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont représentés au document graphique par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.



Trame Emplacement réservé

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
3. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient des sols affectant la superficie du terrain (article R 123-22.2° du Code de l'Urbanisme).

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Chaque emplacement réservé est indiqué au document graphique par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau annexé au rapport de présentation ou au présent règlement. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

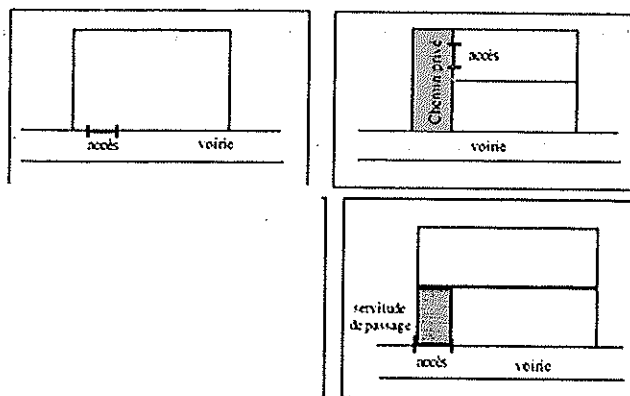
Nu- méro	Superficie en m ²	Zonage PLU	Destination de l'emplacement réservé	Bénéficiaire de l'emplacement réservé
1	Environ 727 m ²	UL	Équipement communal collectif	Commune d'Avrainville
2	Environ 1 328 m ²	A	Aménagement d'espace public	Commune d'Avrainville
3	Environ 8 087m ²	A Na	Réserve pour aménagement d'un cheminement mixte piétons / cyclistes	Commune d'Avrainville
4	Environ 5 796 m ²	A	Élargissement de voirie le long de la route de Cheptainville	Commune d'Avrainville
5	Environ 1 704m ²	AUi AUj*	Aménagement de la voirie d'accès à la zone d'activités	Commune d'Avrainville
6	Environ 3 515 m ²	AUj*	Aménagement du Chemin des Anes	Commune d'Avrainville
7	Environ 275 m ²	UR	Allée du lavoir - élargissement intégrant des espaces verts, stationnements et trottoirs (largeur de 3,50 m)	Commune d'Avrainville
8	Environ 105 m ²	A	Aménagement d'espaces publics liés à la RD 26	Commune d'Avrainville
9	Environ 4 950 m ²	AUI*2	Aménagement du carrefour à la bretelle de la RN20 et de la RD26 et de l'accès à la zone d'activités	Commune d'Avrainville



TITRE VII :
LEXIQUE

Abris de jardin : C'est une construction détachée de la construction principale dont l'emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² et une hauteur inférieure ou égale à 2,50 m entre le terrain naturel et l'égout du toit. Ils seront prioritairement en bois ou en parement bois.

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



Annexe : C'est une construction détachée de la construction principale. Elle doit avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m² et une hauteur inférieure ou égale à 2,50 m entre le terrain naturel et l'égout du toit.

Alignement : C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée.

Axe de la voie : C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Baie : Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.)

Bardage : Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiments d'activités : Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Bâtiment ou construction annexe : Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, mais non accolé à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité (garage, abri de jardin).

Bâtiment ou construction principale : C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Chien-assis : Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Cheminements piétonniers : Voie de largeur réduite et sommairement aménagée dont l'accès est interdit aux véhicules motorisés (sauf cas particulier de véhicules de secours et de lutte contre l'incendie, selon les configurations et les équipements prévus ou existants) et destinée aux piétons.

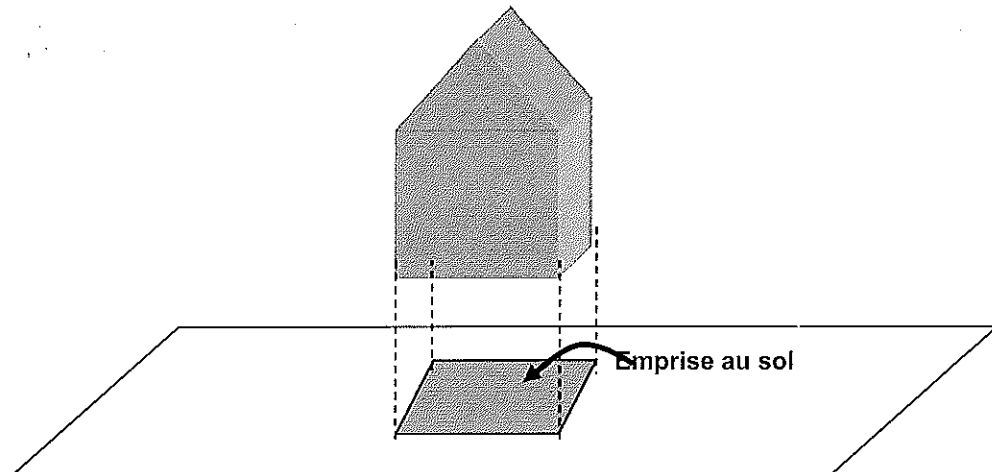


ANNEXES

Cour : Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

Égout du toit : Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol : C'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.



Équipement collectif : Établissement public ou privé dont la vocation est d'accueillir le public dans des conditions de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementation en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

Extension : Il s'agit d'une augmentation de la surface de plancher d'une construction. Elle se fait dans la continuité de la construction principale.

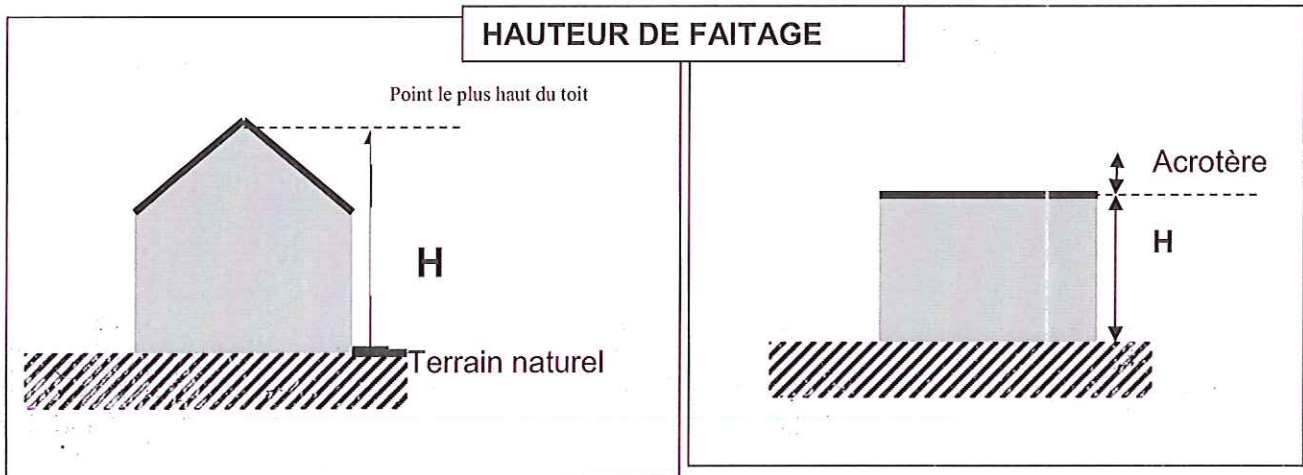
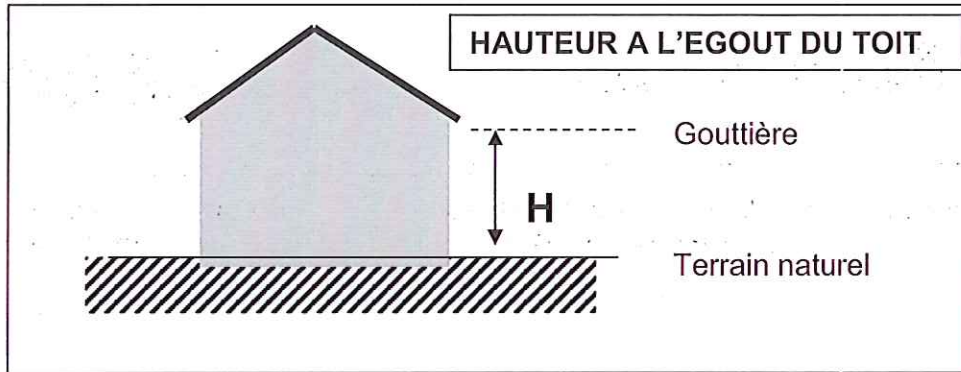
Faitage : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction)



ANNEXES

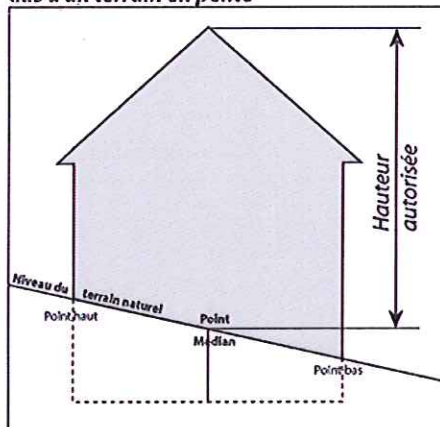
Hauteur de construction (art. 10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage.



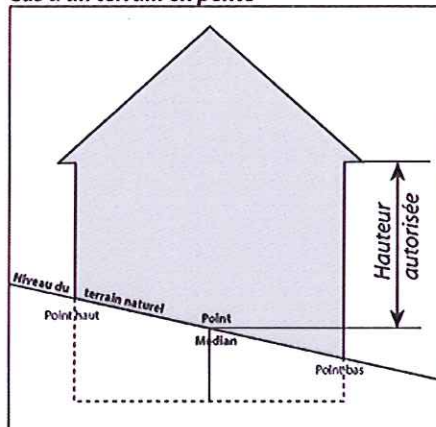
Cas d'une hauteur maximale au faîtage

Cas d'un terrain en pente



Cas d'une hauteur maximale à l'égout du toit

Cas d'un terrain en pente



Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.



ANNEXES

Lucarne : Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

Mitoyenneté : Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

Mur pignon : Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Ouvertures créant des vues directes (au sens du présent règlement)

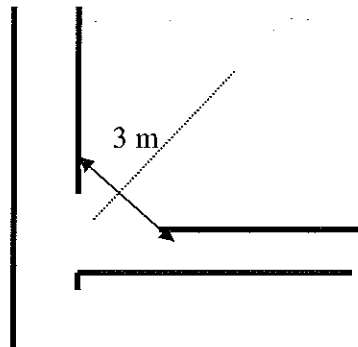
- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les terrasses
- les lucarnes
- les châssis de toit
- les balcons
- les passerelles.

Les ouvertures ne créant pas de vues directes

- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,60 m au rez-de-chaussée.
- Les ouvertures en sous-sol
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque
- Les pavés de verre
- Les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel
- Les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de leurs dimensions est autorisée.

Pan coupé :

Le pan coupé est perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux voies en objet.



Pan de toiture : Surface plane de toiture

Plan de masse :

Plan d'un terrain faisant apparaître le projet de construction, les constructions existantes sur le site, la voie d'accès. Ce plan est coté en 3 dimensions.

Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- o Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- o Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- o Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;



ANNEXES

- o Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres ;
- o Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- o Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- o Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- o D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie : Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs.
