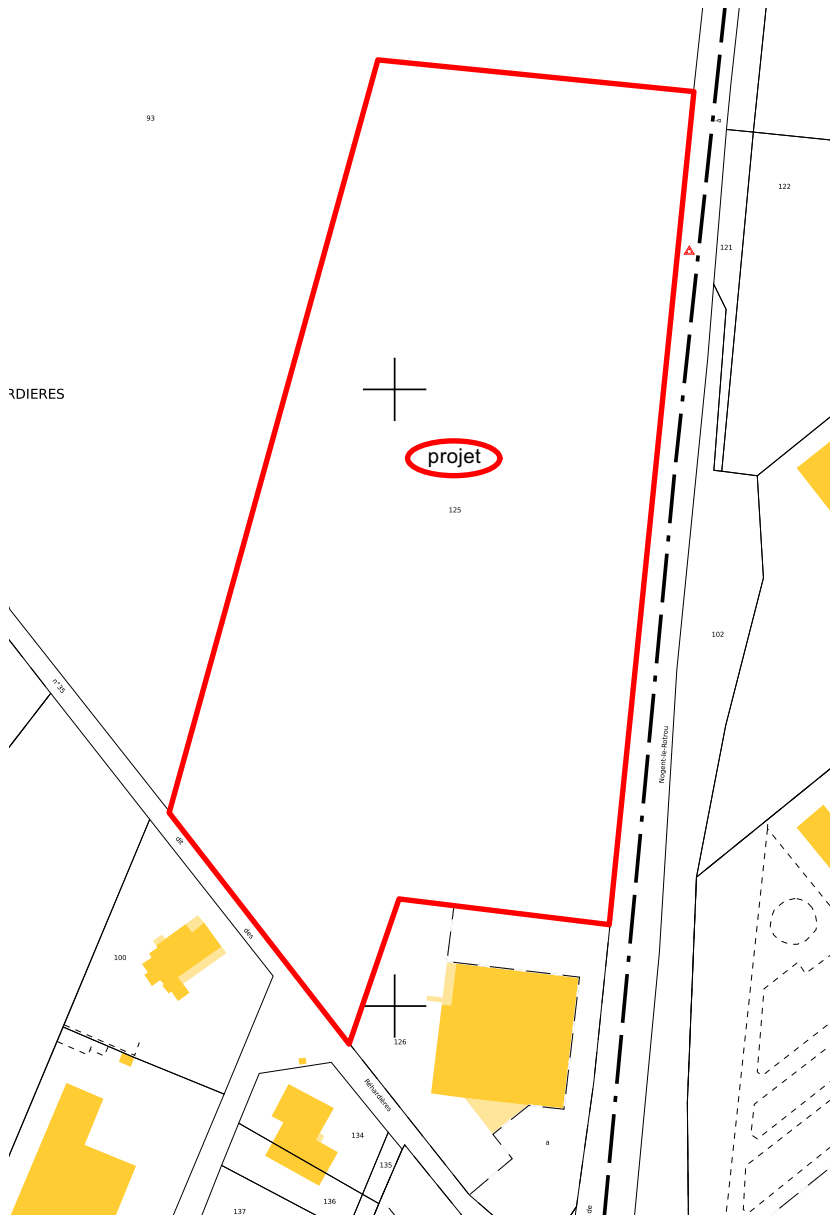
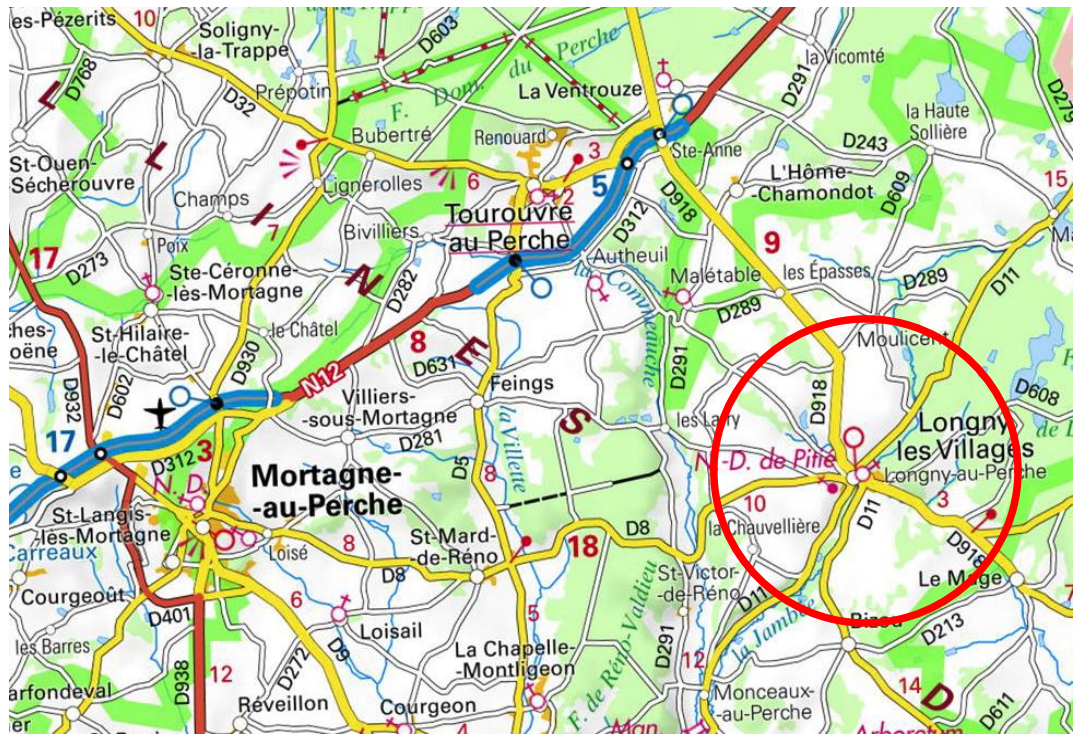


Plan de situation du projet

Date :	Phase :	Échelle :	Pièce n°
24 mars 2023	PA		PA1
Gilson & associés Sas, urbanisme et paysage 4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres / contact@gilsonpaysage.com			



Références de la parcelle 000 ZE 125

Référence cadastrale de la parcelle
 Contenance cadastrale
 Adresse

000 ZE 125
55 719 mètres carrés
LES REHARDIERES
61290 LONGNY LES VILLAGES

MOE

DÉPARTEMENT DE L'ORNE

CdC Hauts du Perche

Aménagement de l'extension de la ZA des Réhardières
à Longny-au-Perche

NOTICE

Date : 24 mars 2023

Échelle :

N° de pièce :

PA2

La zone d'activités des Réhardières se situe au nord du bourg de Longny-au-perche sur la commune nouvelle de Longny-les-Villages. Elle est traversée par la Rd 918 reliant l'Aigle à Nogent-le-Rotrou.

Le présent permis d'aménager concerne l'extension Nord-Est de la zone d'activités.

Ce projet de lotissement s'intègre dans le cadre de l'aménagement urbain prévu au nord du bourg en zone Ux, zone urbaine destinée aux activités économiques du plan local d'urbanisme intercommunal. Les constructions devront respecter les règles applicables à cette zone et celles figurant au règlement du lotissement.

Le projet est porté par la communauté de commune des Hauts du Perche.

L'objectif de cette extension est d'ouvrir à l'urbanisation quelque dix lots libres à usage d'activités économiques d'une superficie allant de 3 141 m² à 9 998 m², comprenant un onzième lot, objet d'une éventuelle implantation de transformateur électrique propriété du distributeur d'énergie.

1 – État initial du terrain

1.1 – Foncier et plan cadastral

L'opération porte sur les parcelles n° ZE 125

La superficie totale de l'opération est de 55 719 m².

Les surfaces à aménager se répartissent comme suit :

- les surfaces cessibles pour un total de 44 305 m² (réparties en 30 043 m² en tranche 1 et 14 262 m² en tranche 2)
- les surfaces communes correspondant à l'espace public (voirie, espaces verts et ouvrages hydrauliques) pour un total de 11 414 m² (10 092 m² en tranche 1 et 1 322 m² en tranche 2).

1.2 - Situation

Le projet se situe au nord du bourg de Longny et constituera la future frange Nord-Ouest de la zone d'activités. Il est limité à l'est par la vallée de la Robioche, et à l'ouest par la route départementale 918.

1.3 – État actuel

Ce secteur de développement économique se situe le long de la Rd 918.

Le foncier appartient à la collectivité qui peut ainsi avoir la main sur la qualité de l'aménagement.

Elle abrite une importante entreprise de production d'ustensiles de cuisine. Les bâtiments existants sont bien intégrés au paysage notamment ceux situés à l'Est de la route départementale, compte tenu :

- de leur proportion étirée
- de la haie située au nord
- de l'équilibre entre l'échelle des bâtiments et la hauteur des végétaux d'accompagnement.

Les parcelles à lotir sont actuellement des parcelles cultivées avec un très léger relief et sans aucune végétation arbustive ou arborescente. Aucune haie n'est présente sur le site.

2 - Projet d'aménagement

2.1 - Les principaux objectifs

Le parti pris de l'extension de la ZA est de s'insérer dans la réflexion concrétisée au document d'urbanisme, de proposer une offre de terrains à bâtir adaptés à de l'artisanat ou de petites industries, de concevoir des espaces publics sobres et adaptés aux usages, d'intégrer la zone dans un principe de haie bocagère et de complément des alignements d'arbres existants tout en préservant l'effet vitrine.

L'opération consistera dans un premier temps en la création de l'accès et viabilisation de 6 terrains. Une placette de retournement provisoire sera aménagée en extrémité de voie, créant l'amorce vers la seconde tranche. Par la suite lors d'une seconde campagne de travaux de viabilisation, les 4 terrains restant en extrémité d'opération seront ouverts à l'urbanisation.

Le recueil des eaux de ruissellement se fera au moyen d'ouvrages hydrauliques engazonnés permettant infiltration et évaporation avant d'être envoyées après régulation dans le réseau existant.

2.2 - Traitement de la voirie

Le tracé de la voie permet une irrigation de l'ensemble de l'opération par une chaussée en impasse à double sens depuis la partie ouest existante de la ZA. Un trottoir le long de cette voie permettra aux piétons de rejoindre le réseaux de continuités piétonnes existantes.

Les trottoirs respecteront bien évidemment les normes en vigueur pour les personnes à mobilité réduite pour le confort de tous les piétons : largeur, pentes et dévers...

2.4 - Plantations

Afin de masquer au lointain la zone d'activités, une haie bocagère pareille à celle existante le long de la frange Est de la ZA sera plantée au nord de l'opération et sur l'entièreté de sa frange ouest, se préservant de la co-visibilité avec l'habitation en extrémité ouest de la voie des Réhardières.

En cohérence avec les orientations d'aménagement du plan local d'urbanisme intercommunale des Hauts du Perche, la plantation d'arbres de haut jet en alignement par rapport à la Rd 918 est imposé au règlement du lotissement (pièce 10), l'implantation des arbres figurant au plan d'hypothèse d'implantation (pièce 9).

Les essences pour les plantations des haies libres seront des essences locales et champêtres (érable, charme, chêne, frêne, noisetier, cornouiller, viorne...) pour une meilleure intégration du lotissement dans son environnement. Ces plantations seront de potentiels corridors écologiques pour la commune.

Équipements publics ou privés découlant de l'opération projetée

Le terrain objet de l'opération n'est actuellement pas équipé. Il est donc nécessaire de créer la viabilisation découlant de l'opération projetée. C'est pourquoi les voiries, les réseaux divers, les aménagements paysagers et les dispositifs de recueil des eaux pluviales sont mis en place. Tous ces équipements sont clairement détaillés au '**programme des travaux**', du présent dossier.

Plan de l'état existant

Date : 24 mars 2023	Phase : PA	Échelle : 1 / 1 500	Pièce n° PA3
------------------------	----------------------	------------------------	------------------------

Gilson & associés Sas, urbanisme et paysage
4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres / contact@gilsonpaysage.com



CdC Hauts du Perche

Aménagement de l'extension de la ZA des Réhardières à Longny-au-Perche

Plan de composition

Date : 24 mars 2023

Échelle : 1 / 500

N° de pièce : PA4

Gilson 6 associés Sas

Urbanisme et paysage

40, rue Saint-Barthélemy, 28000 Chartres

02 37 41 01 01 / contact@gilson6.com

www.gilson6.com

En perspective

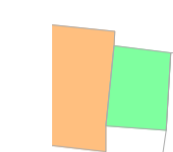
40, rue Saint-Barthélemy, 28000 Chartres

02 37 30 26 71

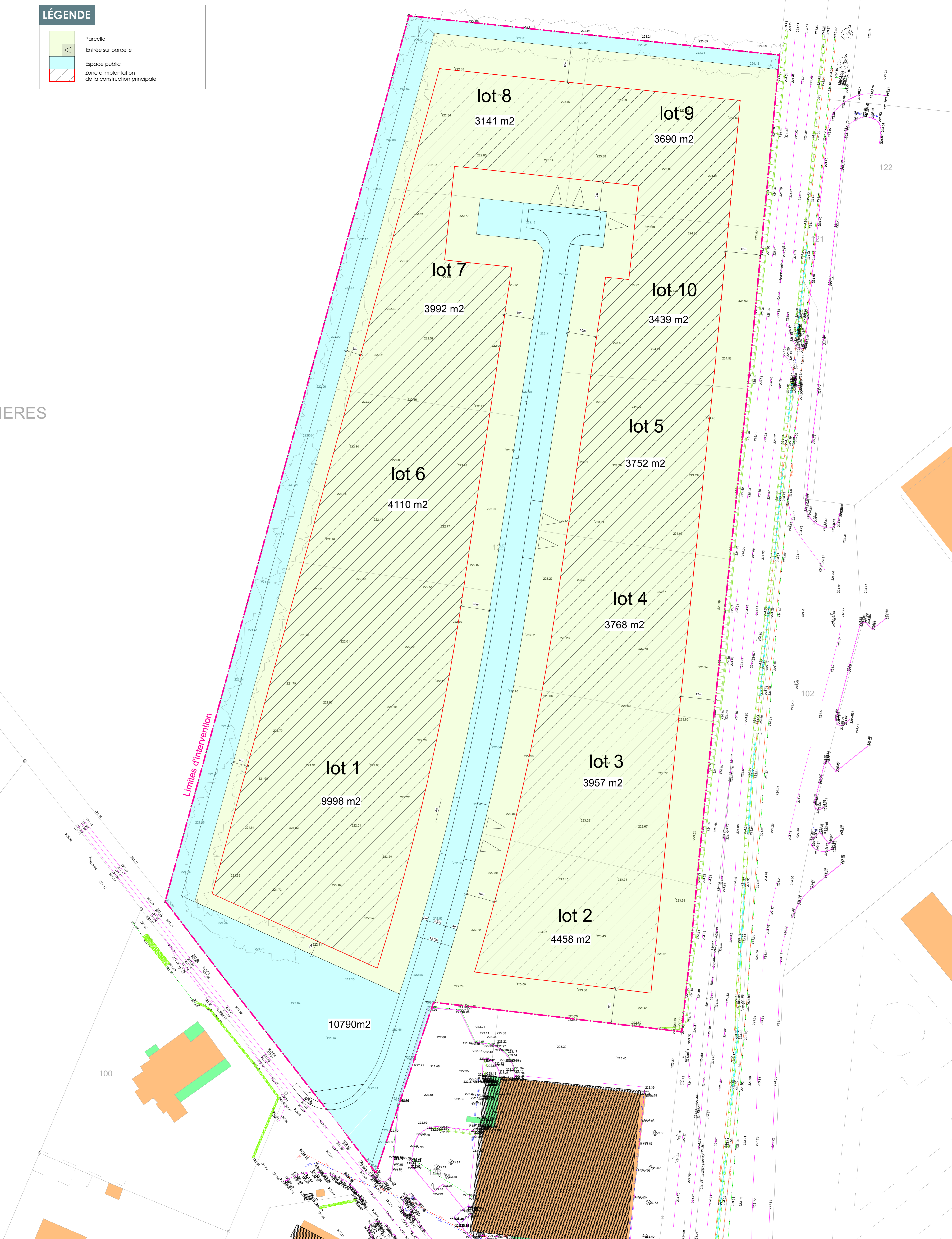
www.gilson6.com

LÉGENDE

- Parcelle
- Entrée sur parcelle
- Espace public
- Zone d'implantation de la construction principale



LES REHARDIERES



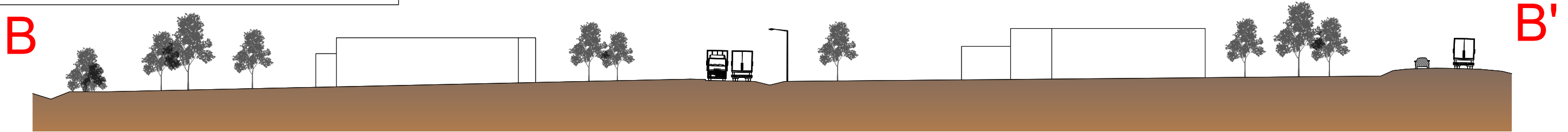
122

102

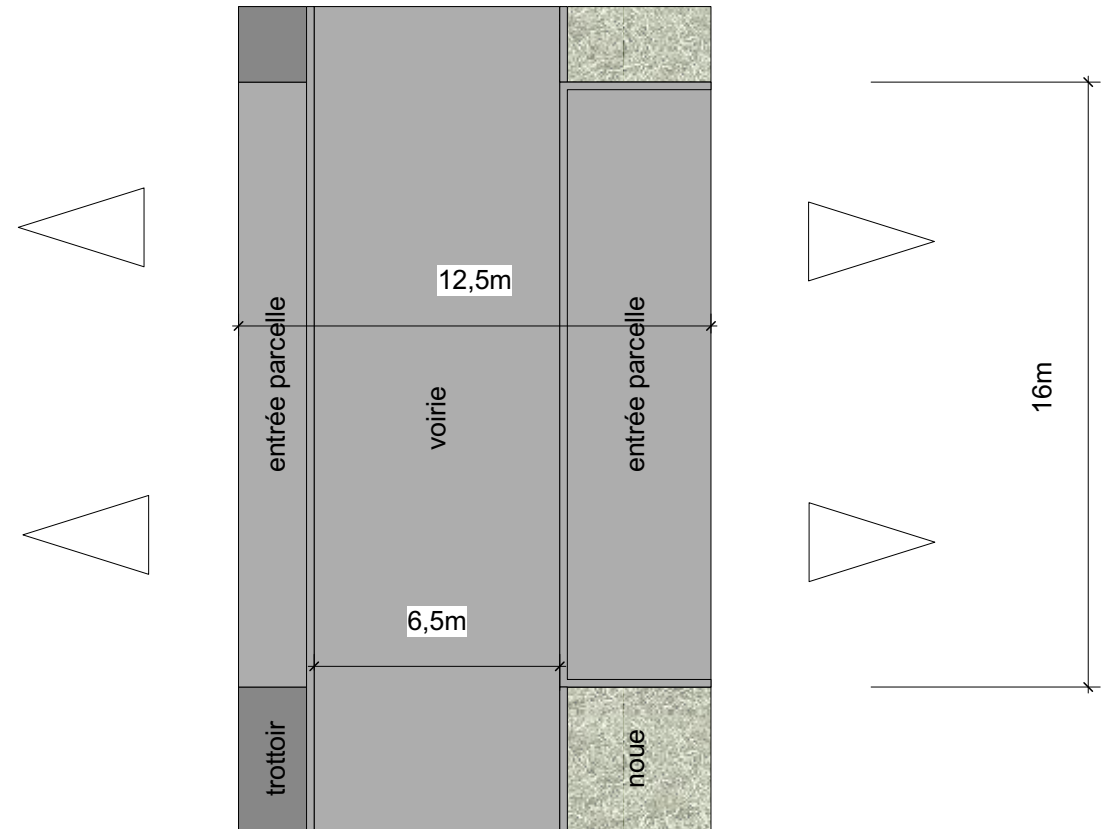
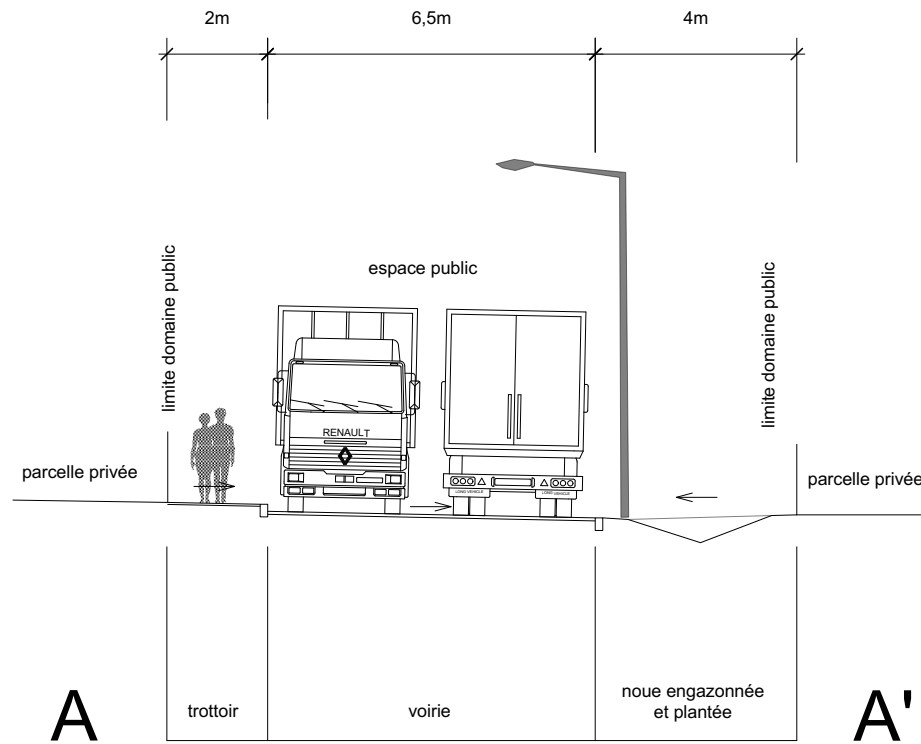
100

Coupes

Date :	Phase :	Échelle :	Pièce n°
24 mars 2023	PA		PA5
Gilson & associés Sas, urbanisme et paysage 4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres / contact@gilsonpaysage.com			



Le nivellement du terrain naturel reste inchangé, seuls noues et bassin de collecte des eaux pluviales modifieront la topographie.



Photographies - environnement proche

Date :	Phase :	Échelle :	Pièce n°
24 mars 2023	PA		PA6
Gilson & associés Sas, urbanisme et paysage 4bis, rue Saint-Barthélemy, 28000 Chartres / contact@gilsonpaysage.com			

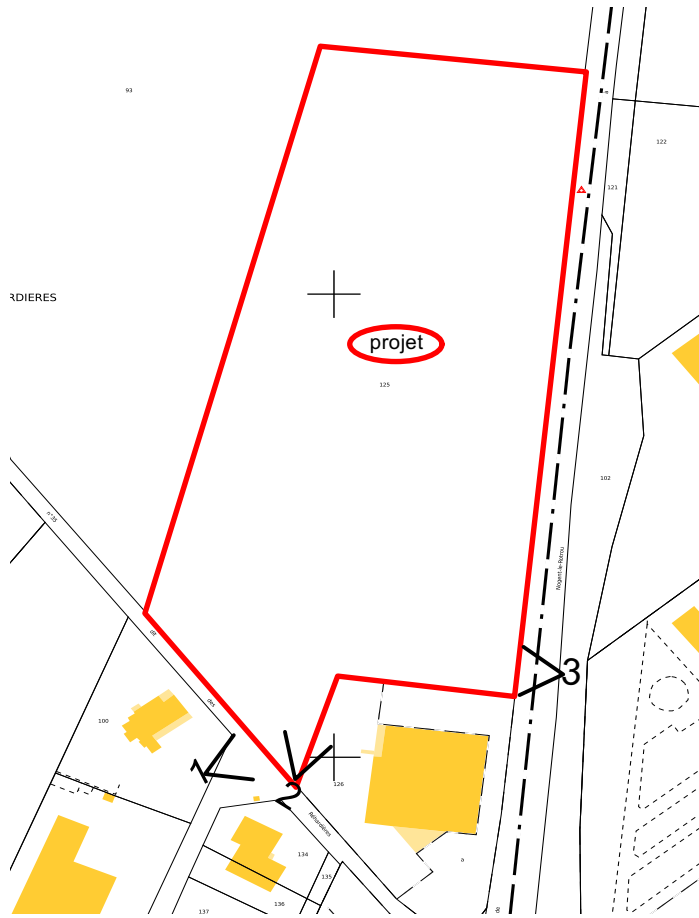


Photo n°1



Photo n°2



Photo n°3

Photographies - paysage lointain

Date :	Phase :	Échelle :	Pièce n°
24 mars 2023	PA		PA7
Gilson & associés Sas, urbanisme et paysage 4bis, rue Saint-Barthélemy, 28000 Chartres / contact@gilsonpaysage.com			



Photo n°1



Photo n°2

MOE

DÉPARTEMENT DE L'ORNE

CdC Hauts du Perche

Aménagement de l'extension de la ZA des Réhardières
à Longny-au-Perche

PROGRAMME DES TRAVAUX

Date : 24 mars 2023

Échelle :

N° de pièce :

PA8a

PRÉAMBULE

Le présent programme des travaux a pour objet de définir les principales caractéristiques techniques des infrastructures nécessaires à la viabilisation liée à l'extension nord-ouest de la zone d'activités des Réhardières à Longny sur la commune nouvelle de Longny-les-Villages.

Le présent aménagement ne constitue pas un projet et les caractéristiques données ont pour but d'indiquer les lignes générales au regard des obligations découlant des règlements administratifs édictés par les services et collectivités intéressées.

La communauté de communes des Hauts du Perche se réserve la faculté de modifier les détails d'exécution (variation dans le tracé des canalisations ...), de choisir les fournisseurs et entrepreneurs, et enfin d'apporter toutes les modifications qui ne compromettraient pas les caractéristiques essentielles du projet, mais s'avèreraient plus commodes ou plus judicieuses.

La voirie

L'accès des véhicules s'opère en continuité de la zone d'activité ouest.

La voirie est réalisée pour une circulation à double sens.

Les aménagements permettront, dans le respect des normes en vigueur, la desserte de l'opération par tous véhicules (service incendie, ordures ménagères, etc.).

Caractéristiques des voies

Chaussée

Trottoir de 2,00 m de largeur ;

Chaussée d'une largeur de 6,50 m ;

Noie en espace vert engazonné de 4 m de largeur ;

Les chaussées sont délimitées par des bordures de type T3.

Une placette de retournement provisoire sera réalisée en extrémité de voie lors de la réalisation de la tranche 1. Les travaux de la tranche 2 prévoient la suppression de cette placette et la création d'une extension de voirie. Une nouvelle placette de retournement sera aménagée définitivement.

Structure des aménagements

La chaussée est dimensionnée comme une chaussée lourde à faible trafic poids lourds.

Chaussée :

- revêtement en béton bitumineux noir 0/10 sur 6cm
- couche d'accrochage
- grave bitume sur 12cm
- couche d'imprégnation
- couche de fondation en grave non traitée 0/31,5
- géotextile

Trottoir :

- revêtement en béton bitumineux noir 0/6 sur 4cm
- couche d'imprégnation
- couche de fondation en grave non traitée 0/31,5
- géotextile

Les aménagements paysagers

La voie principale sera accompagnée d'un aménagement paysager simple composé d'espaces engazonnés (noue).

Le long de la Rd918, la plantation de massifs arbustifs et d'arbres tiges viendront s'intercaler entre les bâtiments et la chaussée et agrémenteront l'entrée du bourg.

Les franges nord et ouest seront plantées de haies bocagères d'essences locales qui viendront à terme masquer la zone d'activités.

Les ouvrages hydrauliques seront engazonnés laissant libre cours à la nature de venir coloniser les bassins.

La collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères et de tri sélectifs se fera en porte à porte une fois par semaine. Le circuit de ramassage est organisé par le SMIRTOM du Perche.

Les encombrants sont collectés par un point d'apport volontaire à la déchetterie de de la ZA des Réhardières située à un peu moins de 150m de l'opération.

RÉSEAUX

Ils seront en réseaux souterrains. Les raccordements sur les réseaux existants se feront à partir des extrémités de la partie ouest de la zone d'activités existante soient :

- Voie des Réhardières.

Les réseaux seront posés à une profondeur minimale de 0,80 mètre.

Les tranchées des réseaux autres que les eaux usées et pluviales seront constituées de sable en enrobage sur 20 cm au-dessus de la génératrice supérieure, d'un grillage avertisseur et d'un remblai en grave avant la couche de finition.

Les tranchées des réseaux des eaux usées et pluviales seront constituées de gravillons sur 20 cm au-dessus de la génératrice supérieure et d'un remblai en grave avant la couche de finition.

Téléphone

Le réseau sera composé de 5 fourreaux PVC Ø42/45 aiguillés.

Chaque parcelle sera desservie par deux fourreaux PVC Ø25/28.

Les chambres de tirages seront construites sous trottoir avec des tampons en fonte 250 KN.

Eaux usées

Les canalisations seront en PVC classe CR8. La canalisation pour le réseau principal sera de diamètre 200 mm, et les raccordements en diamètre 160 mm.

Les lots seront raccordés sur un nouveau réseau gravitaire. Celui-ci sera raccordé au réseau existant en entrée de la voie nouvelle. Les regards de visites seront de diamètre 1000 mm avec des tampons en fonte 400 KN.

La mise en service du réseau d'eaux usées ne sera effective qu'après un contrôle

d'étanchéité et d'inspection télévisée.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales de ruissellement des parties communes (chaussée, trottoir, stationnement...) et des eaux pluviales des parties privées (toitures, parkings...) seront collectées par les noues et dirigées vers le bassin d'infiltration en extrémité sud du projet.

Le bassin sera de type bassin d'infiltration sec enherbé avec mise en œuvre d'une surverse raccordé au réseau existant. Il est aménagé de façon paysagère avec une pente douce ne nécessitant pas d'ouvrage particulier de sécurité.

Le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau précise les caractéristiques des différents ouvrages hydrauliques.

Les canalisations de collecte des eaux pluviales seront en PVC classe CR8.

Les regards de visites seront de diamètre 1000 mm avec des tampons en fonte 400 KN.

La mise en service du réseau d'eaux pluviales sera effective qu'après un contrôle d'étanchéité et d'inspection télévisée.

Eau potable

La canalisation principale sera en PVC diamètre 110 mm.

Chaque parcelle sera alimentée à l'aide d'une canalisation en PEHD Ø25 sous fourreau.

Chaque branchement aura une vanne de coupure actionnable par le biais d'une bouche à clef.

Protection incendie

La défense incendie sera assurée par l'installation de deux réserves souples de 120 m³ chacune, clôturées et reliées au réseau AEP. Deux poteaux d'aspiration compléteront le dispositif.

Éclairage public

L'éclairage public sera réalisé à l'intérieur du lotissement. Chaque candélabre sera espacé de quelque 30 mètres. Les câbles de raccordement seront sous fourreaux.

Les dispositifs respecteront l'ensemble des obligations, applicables depuis le 01/01/2020, de l'arrêté du 27/12/2018 relatif à la prévention, la réduction et la limitation des nuisances lumineuses.

Électricité

La maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre de ces travaux seront assurées par le S.I.C.A.P. (Syndicat d'Electricité).

L'alimentation électrique s'effectuera par extension du réseau de la tranche I. Les lots seront alimentés par quatre câbles de section 35 mm² isolés et sous fourreaux.

Le réseau basse tension sera enterré et mis sous fourreaux.

CdC Hauts du Perche

Aménagement de l'extension de la ZA des Réhardières à Longny-au-Perche

Plan des réseaux

Date : 24 mars 2023

Echelle : 1 / 500

N° de pièce : PA8b

Gilson & associés Sos
urbanisme et paysage
4bis, rue Saint-Barthélemy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonsos.com
www.gilsonsos.com

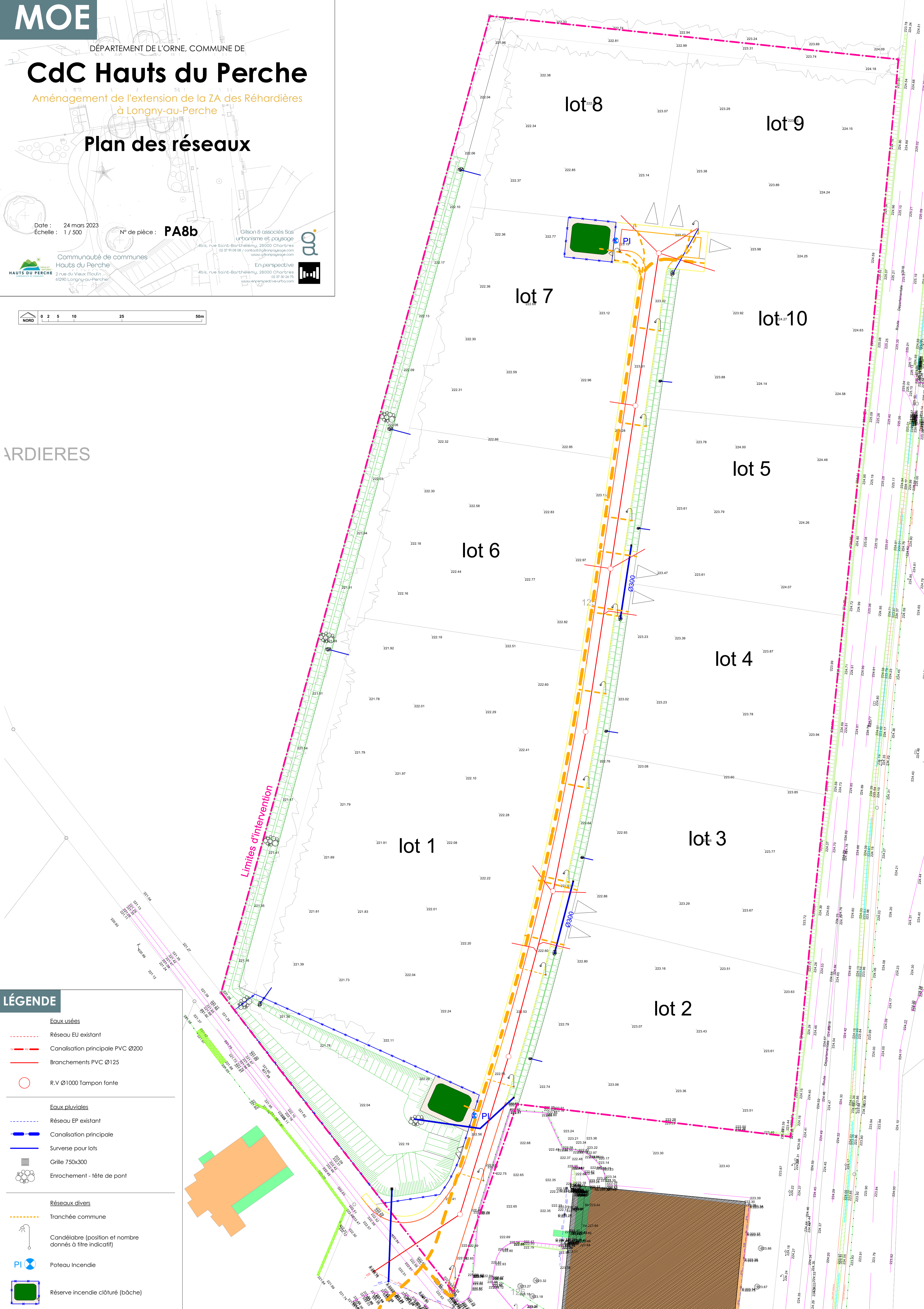


Communauté de communes
Hauts du Perche
2 rue du Vieux Moulin
61200 Longny-au-Perche

En perspective
4bis, rue Saint-Barthélemy, 28000 Chartres
02 37 30 26 75
www.enperspective-urba.com



ARDIERES



LÉGENDE

- Eaux usées**
 - Réseau EU existant
 - Canalisations principales PVC Ø200
 - Branchements PVC Ø125
 - R.V Ø1000 Tampon fonte
- Eaux pluviales**
 - Réseau EP existant
 - Canalisations principales
 - Surverse pour lots
 - Grille 750x300
 - Enrochement - tête de pont
- Réseaux divers**
 - Tranchée commune
 - Candélabre (position et nombre donnés à titre indicatif)
 - PI Poteau Incendie
 - Réserve incendie clôturée (bâche)

CdC Hauts du Perche

Aménagement de l'extension de la ZA des Réhardières à Longny-au-Perche

Plan des équipements

Date : 24 mars 2023
Échelle : 1 / 500

N° de pièce : PA8c

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage

4bis, rue Saint-Barthélemy, 28000 Chartres
02 37 21 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com



Communauté de communes
Hauts du Perche

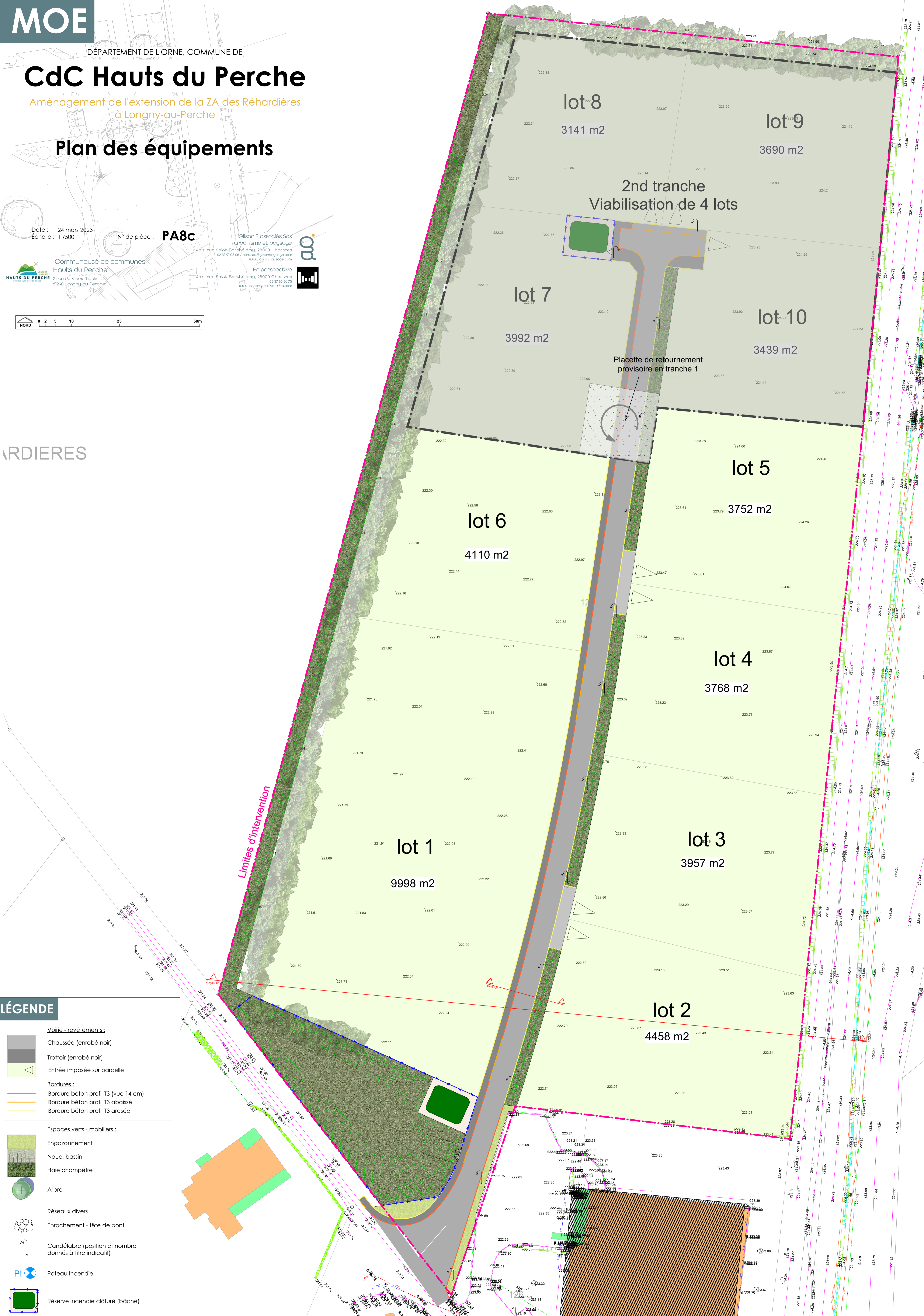
2 rue du Vieux Madin
61250 Longny-au-Perche

En perspective

4bis, rue Saint-Barthélemy, 28000 Chartres
02 37 30 26 75
www.enperspectiveurba.com



ARDIERES



LÉGENDE

- Voirie - revêtements :**
 - Chaussée (enrobé noir)
 - Trottoir (enrobé noir)
 - Entrée imposée sur parcelle
- Bordures :**
 - Bordure béton profil T3 (vue 14 cm)
 - Bordure béton profil T3 abaissé
 - Bordure béton profil T3 arasée
- Espaces verts - mobiliers :**
 - Engazonnement
 - Noue, bassin
 - Haie champêtre
 - Arbre
- Réseaux divers**
 - Enrochement - tête de pont
 - Candélabre (position et nombre donnés à titre indicatif)
 - Poteau Incendie
 - Réserve incendie clôturée (bâche)

Date : 24 mars 2023	Phase : PA	Échelle : 1 / 1 500	Pièce n° PA9
------------------------	----------------------	------------------------	------------------------

Gilson & associés Sas, urbanisme et paysage
4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres / contact@gilsonpaysage.com



MOE

DÉPARTEMENT DE L'ORNE

CdC Hauts du Perche

Aménagement de l'extension de la ZA des Réhardières
à Longny-au-Perche

RÈGLEMENT

Date : 24 mars 2023

Échelle :

N° de pièce : **PA10**



Communauté de communes
Hauts du Perche

2 rue du Vieux Moulin
61290 Longny-au-Perche

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage

4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com



En perspective

4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 30 26 75
www.enperspective-urba.com



ELS

Les règles ci-dessous complètent le règlement du plan local d'urbanisme intercommunal des Hauts du Perche et ne sont applicables qu'à l'intérieur de l'extension de la zone d'activités des Réhardières.

Les règles du plan local d'urbanisme intercommunal s'appliquent de plein droit dans le lotissement : le pétitionnaire (celui qui dépose le permis de construire) s'y référera en premier.

Affectation des sols et destination des constructions	
Ux	<p><u>Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits</u></p> <p>le présent règlement apporte des exigences supplémentaires :</p> <p>Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article suivant.
Ux	<p><u>Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités</u></p> <p>le présent règlement apporte des exigences supplémentaires :</p> <p>Sont autorisées sous conditions, les installations classées protection de l'environnement (ICPE) compatibles avec la vie résidentielle, à condition qu'elles n'entraînent pour leur voisinage aucune incommodité (bruit, odeur...), insalubrité ou danger (incendie, explosion,...) et sous réserve de leur bonne intégration dans le site.</p> <p>En outre leurs exigences de fonctionnement lors de l'ouverture ou à terme doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.</p>

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Ux	<p><u>Volumétrie et implantation des constructions</u></p> <p>le présent règlement apporte des exigences supplémentaires :</p> <p>Ces dispositions doivent permettre d'aménager le lotissement de manière homogène, de le structurer, lui donner une identité.</p> <p>Composition en plan et volume :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions principales doivent être implantées dans la « zone d'implantation de la construction principale » dessinée au plan de composition PA4. Les annexes accolées ou non et les extensions accolées ou non sont assujetties à cette obligation. • Les constructions principales des lots bordant la Rd devront être implantées en diagonales, à 45° par rapport à l'axe de la Rd 918 suivant

	<p>le principe d'implantation figurant au plan PA9</p> <p>Niveau des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le niveau des sols des constructions sera fonction du niveau des plateformes. Les sous-sols sont interdits. Les fosses sont autorisées ; elles seront réalisées suivant les règles de l'art, compte-tenu de la nature du sous-sol et de la présence éventuelle d'eau. L'étude de sol correspondante sera à la charge de l'acquéreur.
<p>Ux</p>	<p><u>Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère</u></p> <p>Aspect extérieur :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les bâtiments devront présenter un aspect fini avant leur mise en service. La conformité au permis de construire devra être obtenue avant l'utilisation de la construction. Les bâtiments en maçonnerie devront avoir un enduit de ton pierre. Les bardages auront des tons de couleur dans une gamme de gris ou de vert. Les toitures végétalisées ou comportant des panneaux solaires sont à favoriser. Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. Les bâtiments annexes le cas échéant devront faire partie intégrante du projet de construction. Ils ne devront pas être ressentis comme des éléments ajoutés. Les annexes dissociées devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant, notamment par leur volumétrie et leurs gabarits. Elles sont soumises aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux. <p>Energies renouvelables :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent prévoir un élément de toiture permettant l'implantation des panneaux solaires pour la production d'eau chaude ou d'électricité photovoltaïque, dans des conditions optimales d'orientation, de pente et d'intégration architecturale. Toute construction neuve supérieure à 1000 m² de surface de plancher doit comporter au moins un dispositif destiné à économiser l'eau et un dispositif de production d'énergie renouvelable (ENR) dont la part devra couvrir au minimum 10% du bilan énergétique (CEp) quelle que soit l'ENR.

	<p>Enseignes - Publicité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute enseigne fera l'objet d'un projet soumis à l'agrément de la Communauté de Communes des Hauts du Perche. • Si l'image de l'entreprise doit être représentée par des bandeaux, des taches de couleur ou des logos directement sur le revêtement extérieur, la totalité de ces représentations ne pourra pas dépasser 10 % de chaque face vue. Il en sera de même pour les enseignes qui ne pourront pas dépasser une surface maximale de 7 m². • Les enseignes lumineuses sont proscrites, l'éclairage indirect est préconisé. Elles ne seront admises qu'intégrées dans l'architecture du bâtiment et ne dépasseront pas le faitage du toit ou l'acrotère.
Ux	<p><u>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</u></p> <p>le présent règlement apporte des exigences supplémentaires :</p> <p>Aménagement des abords :</p> <p>A l'intérieur de chaque lot, les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses, des parties minérales.</p> <p>Les plantations devront respecter les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des plantations d'essences locales à 100% (liste jointe au présent règlement) doivent être réalisées en bordure des voies ainsi qu'en limite de lots. Les haies vives seront plantées à l'intérieur de chaque lot derrière la clôture à l'exception des limites Ouest et Nord des lots 1-6-7-8 et 9. • Sur les parcelles, il est exigé la plantation d'arbres constitués (tige, cépée, branchu du pied) à raison d'un minimum d'un sujet d'essence locale pour 300m² d'espace non bâti. • Sur les parcelles 2-3-4-5-9 et 10, le long de la Rd 918, des arbres de haut jet en tige devront être plantés en alignement, parallèlement à l'axe de la Rd, en recul de l'alignement du domaine public de 7m minimum. • Les fonds de parcelles seront plantés avec des bosquets d'arbres afin de ménager une transition avec le paysage avoisinant et de préserver le panorama sur la campagne. <p>Clôtures</p> <ul style="list-style-type: none"> • La réalisation d'une clôture est facultative sur rue et obligatoire sur les mitoyennetés et fonds de parcelles. Elles seront de couleur verte Ral 6005 avec une hauteur de 1m80 en panneaux rigides soudés et doublées d'une haie vive. • De manière générale, les clôtures doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune (hérisson, etc). Des passages doivent être aménagés au pied des clôtures. • Les occultants sont interdits.

	<p>Accès</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les lots 2 à 5 et 8 à 10, les seuls accès autorisés sont ceux figurant au plan des équipements. <p>Zones de stockage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les zones de stockage et de dépôts ou de décharge, ainsi que toute installation similaire extérieure, doivent être dissimulées à la vue depuis les voies ouvertes au public (chaussée, chemin rural ...) et des dessertes internes. <p>Elles doivent être dissimulées par des écrans soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des haies d'essences locales adaptées (voir plus haut) • des dispositifs opaques de bonne qualité (palissade bois d'échalas de châtaignier jointifs, panneaux occultant en bois ou béton décoratif ...) à l'exclusion des plaques de ciment, des tôles métalliques et des matériaux de récupération. • Il en sera de même pour les entreprises, dont l'activité engendre le stockage extérieur de matériaux permanents ou provisoires. <p>Citernes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique et respecter les règles d'installation et de protection.
Ux	<p><u>Obligations imposées en matière d'aires de stationnement</u></p> <p>le présent règlement apporte des exigences supplémentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il sera prévu sur chaque lot au minimum 1 place pour 2 postes de travail. • Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site. • L'utilisation de matériaux ou techniques favorisant la gestion des eaux sera privilégiée. Ainsi, 60% des places de stationnement devront être perméables.

Équipements et réseaux	
Ux	<p><u>Desserte par les voies publiques ou privées</u></p> <p>le présent règlement apporte des exigences supplémentaires :</p> <p>Eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'acquéreur devra prévoir toutes les dispositions nécessaires afin de permettre la récupération, l'écoulement, le traitement aux moyens d'un débourbeur déshuileur, le stockage et l'évacuation de l'ensemble de ses

eaux pluviales à un débit de 3 l/s/ha qu'il devra obtenir avec la mise en place d'un régulateur de débit. Pour ce rejet régulé en trop plein, l'acquéreur, sous réserve d'un accord avec la communauté de communes, pourra se rejeter dans la noue longeant les parcelles en confectionnant un ouvrage propre maçonné d'accompagnement des eaux pluviales. Suite à ces travaux l'entreprise aura à sa charge la réfection à l'identique des abords impactés.

Eaux usées :

- Chaque lot sera raccordé au réseau public par l'intermédiaire d'une boîte de branchement disposée en limite de parcelle par les soins de la Communauté.

Eaux résiduaires industrielles :

- Le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute installation nouvelle. Les effluents rejetés au réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement. Dans ces conditions tout acquéreur pourra être amené à réaliser un pré-traitement sur son lot.

Eau potable :

- Un citerneau est installé sur chaque lot par les soins de la Communauté. Le compteur sera installé aux frais de chaque acquéreur lorsque celui-ci aura souscrit son abonnement.

Electricité :

- Un coffret de branchement est installé en limite de parcelle par les soins de la Communauté. Le raccordement aux installations de l'acquéreur doit être réalisé en souterrain.

Téléphone :

- Un regard est installé sur chaque lot par les soins de la Communauté. Le raccordement au bâtiment doit être réalisé en souterrain.

Eclairage :

- L'éclairage public de la zone sera assuré et programmé par la Communauté de Communes. Sur chaque bâtiment sera mis en place un dispositif de détection de présence, à la charge de l'acquéreur. Les enseignes lumineuses sont interdites sauf à être mises en valeur par un éclairage indirect programmé en extinction avec l'éclairage public.

Annexe 1 - Tableau des surfaces de plancher

N° de lot	Superficies approximative du lot (en m2)	surface de plancher maximum par lot (en m2)
1	9 998	5 998
2	4 458	2 674
3	3 957	2 374
4	3 768	2 260
5	3 752	2 251
6	4 110	2 466
7	3 992	2 395
8	3 141	1 884
9	3 690	2 214
10	3 439	2 063
Total	44 305	26 579



Annexe 2 - Liste des essences locales conseillées par le Parc naturel régional du Perche pour une plantation de haies bocagères

Alisier torminal	Sorbus torminalis	arbres moyens
Aulne glutineux	Alnus glutinosa	arbres moyens
Bouleau pubescent	Betula pubescens	arbres moyens
Bouleau verruqueux	Betula pendula	arbres moyens
Bourdaine	Frangula alnus	grands arbustes
Cerisier de Ste Lucie	Prunus mahaleb	grands arbustes
Charme/charmille commun	Carpinus betulus	arbres moyens
Châtaignier	Castanea sativa	hautes tiges
Chêne pédonculé	Quercus robur	hautes tiges
Chêne sessile	Quercus petraea	hautes tiges
Cornier	Sorbus domestica	arbres moyens
Cornouiller mâle	Cornus mas	grands arbustes
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea	grands arbustes
Érable champêtre	Acer campestre	arbres moyens
Frêne élevé (commun)	Fraxinus excelsior	hautes tiges
Fusain d'Europe	Euonymus europaeus	grands arbustes
Genêt à balais	Cytisus scoparius	petits arbustes
Hêtre commun	Fagus sylvatica	hautes tiges
Houx commun	Ilex aquifolium	arbres moyens
Merisier	Prunus avium	hautes tiges
Néflier	Mespilus germanica	grands arbustes
Nerprun purgatif	Rhamnus catharticus	grands arbustes
Noisetier/coudrier	Corylus avellana	grands arbustes
Noyer commun	Juglans regia	hautes tiges
Orme champêtre	Ulmus campestris	hautes tiges
Peuplier blanc	Populus alba	hautes tiges
Peuplier noir	Populus nigra	hautes tiges
Peuplier tremble	Populus tremula	hautes tiges
Poirier	Pyrus cordata	arbres moyens
Pommier commun	Malus domestica	grands arbustes
Pommier sauvage ou des bois	Malus sylvestris	grands arbustes
Prunellier	Prunus spinosa	grands arbustes
Saule à oreillettes	Salix aurita	petits arbustes
Saule à trois étamines	Salix triandra	petits arbustes
Saule blanc	Salix alba	arbres moyens
Saule cendré	Salix cinerea	grands arbustes
Saule des vanniers	Salix viminalis	petits arbustes
Saule fragile	Salix fragilis	arbres moyens
Saule marsault	Salix caprea	grands arbustes
Saule roux	Salix atrocinnerea	grands arbustes
Sorbier des oiseleurs	Sorbus aucuparia	arbres moyens
Sureau noir	Sambucus nigra	grands arbustes
Tilleul à grandes feuilles	Tilia platyphyllos	hautes tiges
Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata	hautes tiges
Troène des bois (commun)	Ligustrum vulgare	grands arbustes
Viorne lantane	Viburnum lantana	petits arbustes
Viorne obier	Viburnum opulus	grands arbustes
