



## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES **PERCHEMERAUDE**

### Procédure de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal n°2 de la Communauté de Communes Du Perche Émeraude (72)

### UNITÉ DE MÉTHANISATION SUR LA COMMUNE DE SCEAUX-SUR-HUISNE

Elaboration du PLUi	Approuvée le 25/11/ 2020
Modification simplifiée n°1	Approuvée le 14/12/2022
Modification n°1	Approuvée le 10/03/2025
Déclaration de projet n°1	Approuvée le 08/09/2025

**RENNES (siège social)**  
Parc d'activités d'Apigné  
1 rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
**Tél : 02 99 14 55 70**  
**Fax : 02 99 14 55 67**  
[RENNES@OUESTAM.FR](mailto:RENNES@OUESTAM.FR)

**NANTES**  
Bâtiment C – 1<sup>er</sup> étage  
5, Boulevard Ampère  
44470 CARQUEFOU  
**Tél. : 02 40 94 92 40**  
**Fax : 02 40 63 03 93**  
[NANTES@OUESTAM.FR](mailto:NANTES@OUESTAM.FR)

### *Dossier n°3 : Pièces règlementaires du PLUi* **CONCERTATION**

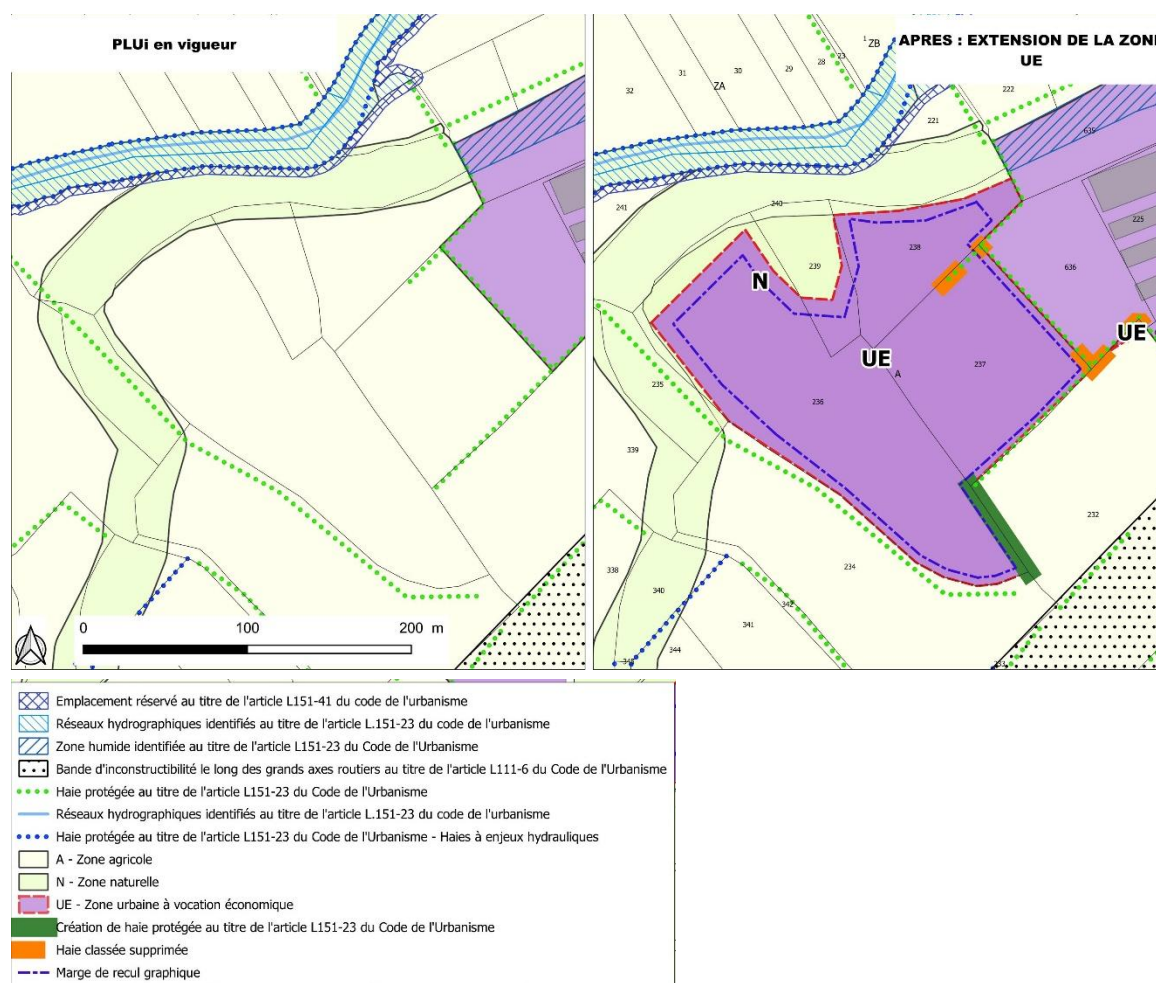


**Ouest am**

L'intelligence collective au service des territoires

## LES PIÈCES MODIFIÉES DU PLUi

### TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE



### INCIDENCE SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLUi

La démarche menée à l'échelle du PLUi conduit en premier lieu à délimiter au plus juste l'extension de la zone Ue en vue d'éviter les secteurs concernés par des enjeux écologiques et de biodiversité. On notera également en préambule que le règlement écrit du PLUi concernant la protection des haies au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme autorise les suppressions de haies justifiées par une opération ayant un caractère d'intérêt général.

**Toutefois, la démarche « Eviter-Réduire-Compenser » dans le cadre de la mise en compatibilité du PLUi conduit également à prévoir les dispositions complémentaires sur le règlement graphique en vue de préserver les secteurs à enjeux environnementaux évités et ceux qui font l'objet des mesures compensatoires du projet :**

Ces dispositions prescrivent donc les mesures d'évitement suivantes :

- Préservation de la lisière nord du site constituée par le coteau boisé de la vallée de l'Huisne par l'extension de la zone N et par la mise en place d'une marge de recul de 10 m minimum par rapport aux limites de la zone UE s'appliquant aux installations et aux constructions en vue de préserver le système racinaire et la lisière du boisement et un espace fonctionnel pour la faune des lisières (chauves-souris, oiseaux, insectes) ;
- Maintien de la protection L151-23 du Code de l'urbanisme et mise en place d'une marge de recul de 5 m minimum par rapport aux limites de la zone UE s'appliquant aux installations et aux constructions en vue de préserver le système racinaire des arbres constituant les haies et un espace fonctionnel pour la faune du bocage.

Ces dispositions intègrent également la mesure de compensation suivantes :

- Création d'un linéaire de haie à créer de 63 ml au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, correspondant au linéaire de haies à planter en compensation de la suppression effective de haies protégée sur le règlement graphique de l'ordre de 87 ml.

NB : les mesures compensatoires du projet visant à conforter les linéaires de haies existantes et déjà protégées par le PLUi ne nécessitent pas de traduction réglementaire spécifiques.

### **INCIDENCE SUR LE REGLEMENT ECRIT DU PLU i**

Les dispositions prévues par le règlement écrit concernant la zone Ue rendent possibles un projet d'implantation d'unité de méthanisation industrielle.

Mais, en cohérence avec le règlement graphique, elles sont complétées par la traduction de la portée réglementaire de la marge de recul figurant sur le règlement graphique.

Un complément (en rouge) est inséré dans la section **5.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** :

#### **→ Implantation par aux éléments naturels et paysagers**

##### **Marge de recul figurant sur le règlement graphique**

Tout projet de construction ou d'installation devra être implanté en retrait des marges de recul de manière à limiter les incidences sur la fonctionnalité écologique des lisières boisées et bocagères.

##### **En l'absence de marge de recul graphique, les dispositions suivantes s'appliquent :**

##### **Espace Boisé Classé à préserver ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme**

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour tout bâtiment nouveau, un recul minimal de 7 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques du règlement.

##### **Haie protégée au titre du L.151-23 ou du L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 5 mètres de l'axe des haies. Cette distance est portée à 10 mètres par rapport aux arbres de grand développement (arbres de haute tige).

##### **Arbre protégé au titre de l'article L.151-23 ou du L.151-19 du code de l'urbanisme**

Les nouvelles constructions et installation (hors équipements et infrastructures d'intérêt général ou collectifs) doivent être éloignées d'un minimum de 7 mètres du centre des éléments identifiés sur les documents graphiques du règlement.