

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

1.2. Justifications du projet et choix retenus

Révision allégée n°2 du PLUi :
version arrêt du projet du 05 mars 2026

Le présent extrait du Rapport de présentation - Justification du projet et des choix retenus met en exergue la page 336 impactée par la révision allégée n°2 du PLUi. La page 336 ici présentée comprend les évolutions envisagées par cette procédure de révision allégée.

1. LES INFORMATIONS APPARAISSANT AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE



335

Le règlement graphique comprend à la fois le découpage des zones, des prescriptions graphiques, mais également des informations. Celles-ci peuvent être surfaciques ou linéaires, et sont retranscrites sur le règlement graphique dans l'objectif de porter à connaissance certains éléments qui impactent l'aménagement du territoire mais qui ne dépendent pas du PLUi. Autrement dit, ces informations s'appliquent hors du cadre réglementaire défini par le PLUi.

1. 1. LES INFORMATIONS SURFACIQUES

10.1.1. LES PÉRIMÈTRES DE 500 MÈTRES AUTOUR DES GARES

Les périmètres de 500m autour des gares sont soumis à des obligations différentes que le reste du territoire en matière de stationnement notamment. Ces périmètres ont été ajoutés au règlement graphique.

10.1.2. LE PÉRIMÈTRE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR) DE COMBOURG (SERVITUDE AC4)

Un SPR est un espace «*dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public*» selon l'article L631-6 du Code de l'urbanisme. Ce SPR comporte un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur qui fixe des règles relatives à la qualité architecturale des constructions. Ces règles s'appliquent en parallèle des règles définies par le PLUi.

10.1.3. LES PÉRIMÈTRES DE ZONES D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

Les ZAC sont des zones «*à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis, ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés*» (article L.311-1 du Code de l'urbanisme). Il en existe deux sur le territoire de la Communauté de Communes Bretagne Romantique : à Tinténiac et à Hédé-Bazouges. Leur périmètres ont été reportés à titre informatif sur le règlement graphique.

10.1.4. LA SERVITUDE T1 RELATIVE AUX CHEMINS DE FER

La servitude T1 concerne les parcelles riveraines des chemins de fer. Elle a vocation à protéger le domaine public ferroviaire, notamment en interdisant certains travaux à proximité des emprises ferroviaires.

10.1.5. LES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DE CAPTAGES D'EAU (SERVITUDE AS1)

La servitude AS1 établit des périmètres de protection des eaux potables et minérales. En leur sein, certains travaux peuvent être réglementés pour protéger la ressource en eau. Ces périmètres ont été ajoutés au règlement graphique.



10.2.1. LA VOIE DE CONTOURNEMENT DE COMBOURG

Le règlement graphique intègre le tracé du projet de voie de contournement de Combours. Ce projet est porté par le département Ille-et-Vilaine et a pour objectif de détourner le trafic routier, notamment les poids-lourds, du bourg de Combours afin d'en fluidifier le trafic. Ce projet de contournement a donc vocation à apaiser la circulation pour éviter aux riverains les nuisances mais également pour augmenter la sécurité routière.

10.2.1. LES MARGES DE REcul À RESPECTER VIS-À-VIS DES ROUTES DÉPARTEMENTALES

Le règlement de la voirie départementale hiérarchise le réseau routier départemental et peut définir des marges de recul dans lesquelles les nouvelles constructions sont interdites. **Les marges de recul apparaissent** ~~Apparaissent~~ sur le règlement graphique du PLUi ~~les marges de recul qui étaient représentées dans les PLU communaux antérieurs.~~

