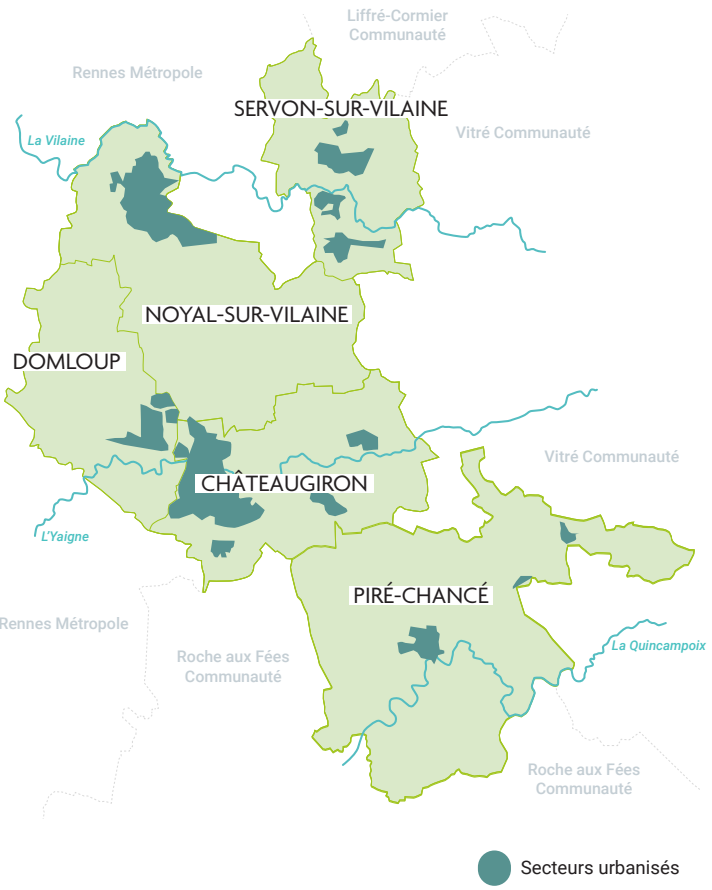
Pays de Châteaugiron Communauté

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Lettre d'information n°1 • juillet 2026

Le territoire en quelques chiffres



5
communes

12 961 ha
soit 129,61 km²

≈ 29 000
habitants • 2026

12 086
logements • 2022

8 %
de logements sociaux



Notre territoire s'est construit au fil des années autour d'une culture de coopération et de projets partagés. Alors que l'intercommunalité est engagée dans son 4e projet de territoire, une nouvelle étape majeure s'ouvre avec l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), initiée en septembre 2025.

Le passage des documents d'urbanisme communaux à un document unique à l'échelle intercommunale constitue bien plus qu'une évolution réglementaire. C'est l'occasion de définir collectivement les grandes orientations qui guideront le développement du territoire pour les années à venir.

Habitat, activités économiques, équipements, agriculture, espaces naturels : le PLUi fixera les équilibres nécessaires à un développement harmonieux et durable, dans le respect de l'identité de nos communes et de l'intérêt général.

Face aux enjeux de transition écologique, d'attractivité et de préservation de notre cadre de vie, ce projet appelle une vision partagée de l'avenir. Sa réussite repose sur l'implication de chacun : habitants, associations, agriculteurs, entreprises et acteurs du territoire.

Cette première lettre d'information a pour objectif de présenter la démarche, ses objectifs et son calendrier. Elle marque également le début d'un dialogue essentiel pour construire ensemble le territoire de demain.

Bonne lecture.

Dominique DENIEUL,
Président du Pays de Châteaugiron Communauté

Qu'est ce qu'un PLUi ?

Le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal** (PLUi) est le document de planification qui définit le projet d'aménagement et les règles d'urbanisme à l'échelle de plusieurs communes. Le PLUi constitue ainsi le cadre de référence pour les projets d'aménagement et les autorisations d'urbanisme.

Le PLUi

- Organise le **développement du territoire**
- Encadre l'**accueil de la population**
- Permet de partager un **projet de territoire à l'échelle intercommunale**
- Permet de **coordonner habitat, développement économique et mobilités**
- Permet de **préserver les espaces naturels les paysages et le patrimoine**
- Détermine les **règles de construction du Pays de Châteaugiron Communauté**

SES DOCUMENTS CONSTITUTIFS

Le PLUi se compose de plusieurs documents qui traduisent le projet politique du territoire.

1 LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le **diagnostic** permet de comprendre les enjeux locaux.

- Partie 1 : Diagnostic de l'état initial de l'environnement
- Partie 2 : Justification des choix
- Partie 3 : Évaluation environnementale

2 LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) fixe les grandes orientations stratégiques.

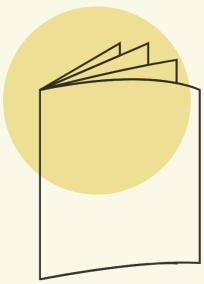
- Clé de voûte du PLUi, il formalise le projet politique sur le territoire

3 PARTIE RÉGLEMENTAIRE

les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) et les **règlements littéral et graphique** traduisent concrètement les objectifs dans les règles d'urbanisme applicables aux communes de l'intercommunalité.

- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Règlement graphique (zonage)
- Règlement littéral (et ses annexes)

4 LES ANNEXES DU PLUI



À SAVOIR

Le PLUi s'inscrit également dans un cadre législatif et réglementaire plus large. Il doit être compatible avec les grandes lois nationales relatives à l'urbanisme, à l'habitat et à l'environnement, ainsi qu'avec les documents de planification, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), qui fixe les grandes orientations d'aménagement à l'échelle du Pays de Rennes.

Pourquoi un PLU à l'échelle intercommunale ?

Le PLUi permet de penser l'aménagement à l'échelle de notre bassin de vie et de mieux coordonner les politiques publiques entre les communes. Les enjeux de déplacements, de logements, d'économie ou d'environnement dépassent aujourd'hui les limites communales. En élaborant un document unique, les communes construisent un projet partagé et cohérent pour accompagner le développement du territoire tout en tenant compte des spécificités locales.

1 PLU intercommunal
Projet de territoire partagé

2025 — **PLU communaux en vigueur**
2028 — **Coordination**
2043 — **Un PLUi en vigueur pour 10-15 ans**

Les grandes priorités pour le futur PLUi

Le futur PLUi devra répondre à plusieurs grands enjeux pour préparer le territoire de demain. Il s'agira notamment de préserver les paysages et les espaces naturels, maîtriser la consommation foncière, accompagner les besoins en logements et équipements, renforcer l'attractivité du territoire et répondre aux défis climatiques. L'objectif est de construire un développement équilibré, durable et adapté aux besoins des habitants.



QUALITÉ
- Cadre de vie
- Développement équilibré entre les communes
- Préservation du patrimoine

SOBRIÉTÉ
- Valorisation des zones déjà urbanisées
- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

ÉQUILIBRE
- Territoire structuré
- Plusieurs pôles de vie

ACCUEIL
- Habitants
- Logements
- Services

TRANSITIONS
- Biodiversité
- Énergie
- Mobilités

LES GRANDES ÉTAPES DE LA DÉMARCHE



L'élaboration du PLUi suit plusieurs étapes successives encadrées par le Code de l'urbanisme. Après le lancement de la procédure, une phase de diagnostic territorial permet d'identifier les enjeux du territoire. Vient ensuite l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui définit les orientations stratégiques du projet.
Le document est ensuite traduit dans un règlement et un zonage avant d'être arrêté, soumis à une consultation et à une enquête publique, puis approuvé par le Conseil communautaire.

2025

LANCEMENT DE LA PROCÉDURE
- Délibération du Conseil communautaire du **18 septembre 2025**

2025-2026

DIAGNOSTIC
- Observation du territoire (atouts/faiblesses) et détermination des enjeux
- Rapport de Présentation

2026-2027

STRATÉGIE
- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Débat en conseil

2027

RÈGLEMENTATION
- Définition du règlement applicable à chaque parcelle

2028

ARRÊT DU PLUi
- Projet figé pour consultations des partenaires et de la population

APPROBATION
- Délibération d'approbation

CONSULTATIONS ET ENQUÊTE PUBLIQUE

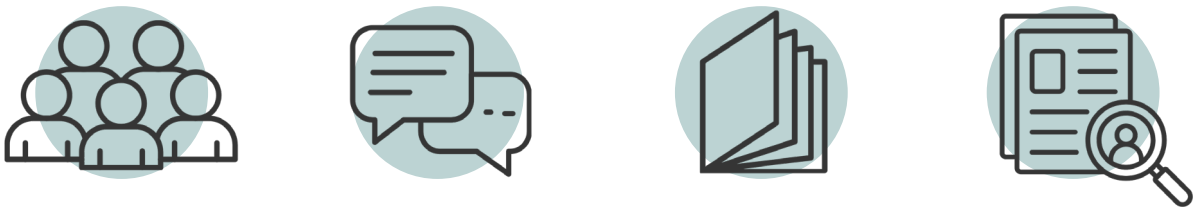
CONCERTATION CONTINUE

ASSOCIER LES HABITANTS TOUT AU LONG DE LA DÉMARCHE

La concertation constitue un élément essentiel de l'élaboration du PLUi. Habitants, associations, partenaires et acteurs locaux sont associés tout au long de la procédure afin de partager les constats, enrichir la réflexion et recueillir les attentes du territoire. Réunions publiques, informations régulières et dispositifs de participation permettront à chacun de suivre l'avancement du projet et de contribuer à la construction du futur PLUi.

La concertation au cœur de la démarche

Écoute • Dialogue • Transparence • Appropriation collective



HABITANTS → **DIALOGUE** → **RÉFLEXION PLUi** → **CONSULTATION DU PUBLIC**

Dossier d'information

Un dossier d'information, dont le contenu s'étoffe tout au long de l'élaboration du PLUi, est accessible en mairie, au Pays de Châteaugiron Communauté et sur le site internet depuis le lancement de la procédure.

Registres papier

Des registres papier, destinés à recueillir les remarques et observations des habitants, sont accessibles en mairie et au Pays de Châteaugiron Communauté depuis le lancement de la procédure.

Registre en ligne

Un registre peut être consulté en ligne :
www.registre-dematerialise.fr/6774/
Pour toutes questions
elaboration.plui@pcc.bzh

Réunions publiques aux étapes clés

La première réunion publique sur le diagnostic du territoire s'est tenue le 1er juillet dernier à la salle Tréma de Noyal-sur-Vilaine.

Site internet

Une page d'information dédiée au PLUi est disponible sur le site internet du Pays de Châteaugiron Communauté.

Ateliers participatifs thématiques

Deux ateliers se sont tenus à Châteaugiron et Servon-sur-Vilaine en novembre 2025. D'autres rendez-vous à venir en 2026.

Communication

Une exposition évolutive dédiée au PLUi est présentée dans les 5 mairies du territoire, à partir du mois de juillet 2026 et jusqu'à la fin de la procédure.

RENSEIGNEMENTS

Service Urbanisme
du Pays de Châteaugiron Communauté
urbanisme@pcc.bzh
02 99 37 67 68
communaute.paysdechateaugiron.bzh