Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

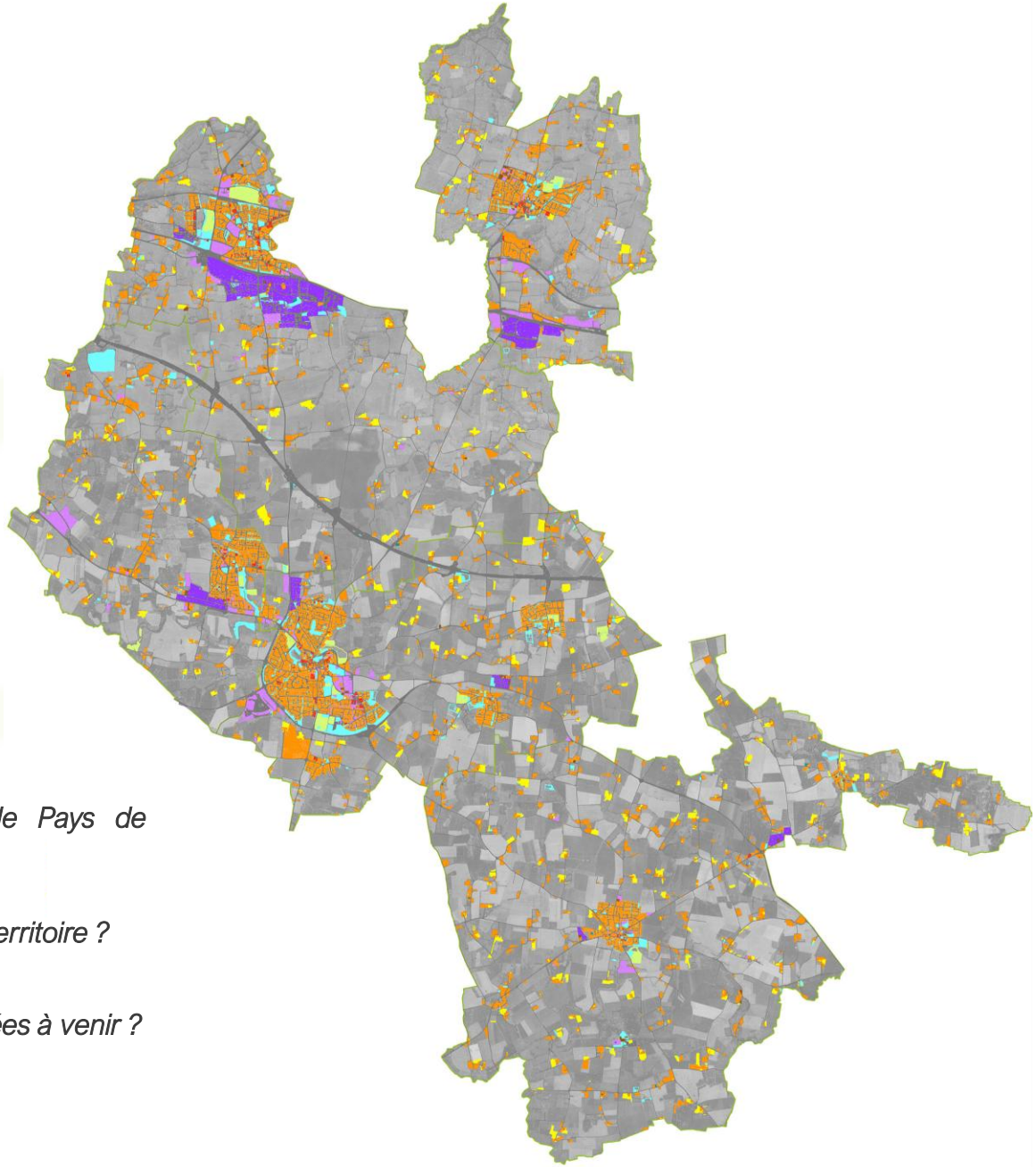
Éléments de diagnostic et premiers enjeux

Réunion publique – 01 juillet 2026

TEC
ATELIER D'URBANISME
TERRITOIRES EN COMMUN

Pays de Châteaugiron
Communauté

Préambule



- *Comment habitons-nous aujourd'hui le Pays de Châteaugiron Communauté ?*
- *Quelles sont les grandes évolutions du territoire ?*
- *Quels enjeux se dessinent pour les années à venir ?*

Table des matières

- Comprendre le PLUi
- Le territoire intercommunal
- Les grandes dynamiques du territoire
- Les enjeux majeurs pour le futur PLUi
- Les habitants et acteurs du territoire associés à l'élaboration du PLUi
- Conclusion

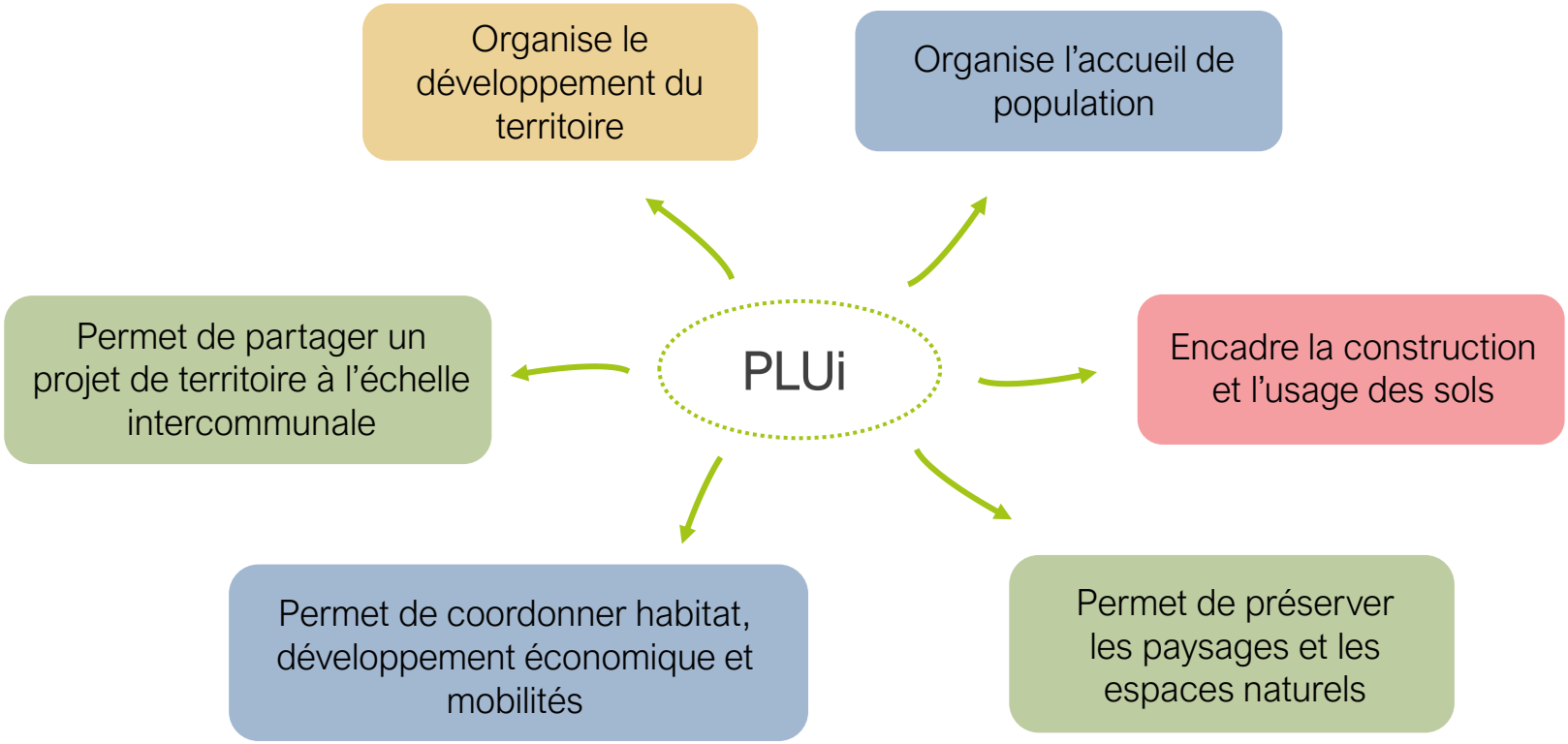
Table des matières

- **Comprendre le PLUi**
- Le territoire intercommunal
- Les grandes dynamiques du territoire
- Les enjeux majeurs pour le futur PLUi
- Les habitants et acteurs du territoire associés à l'élaboration du PLUi
- Conclusion

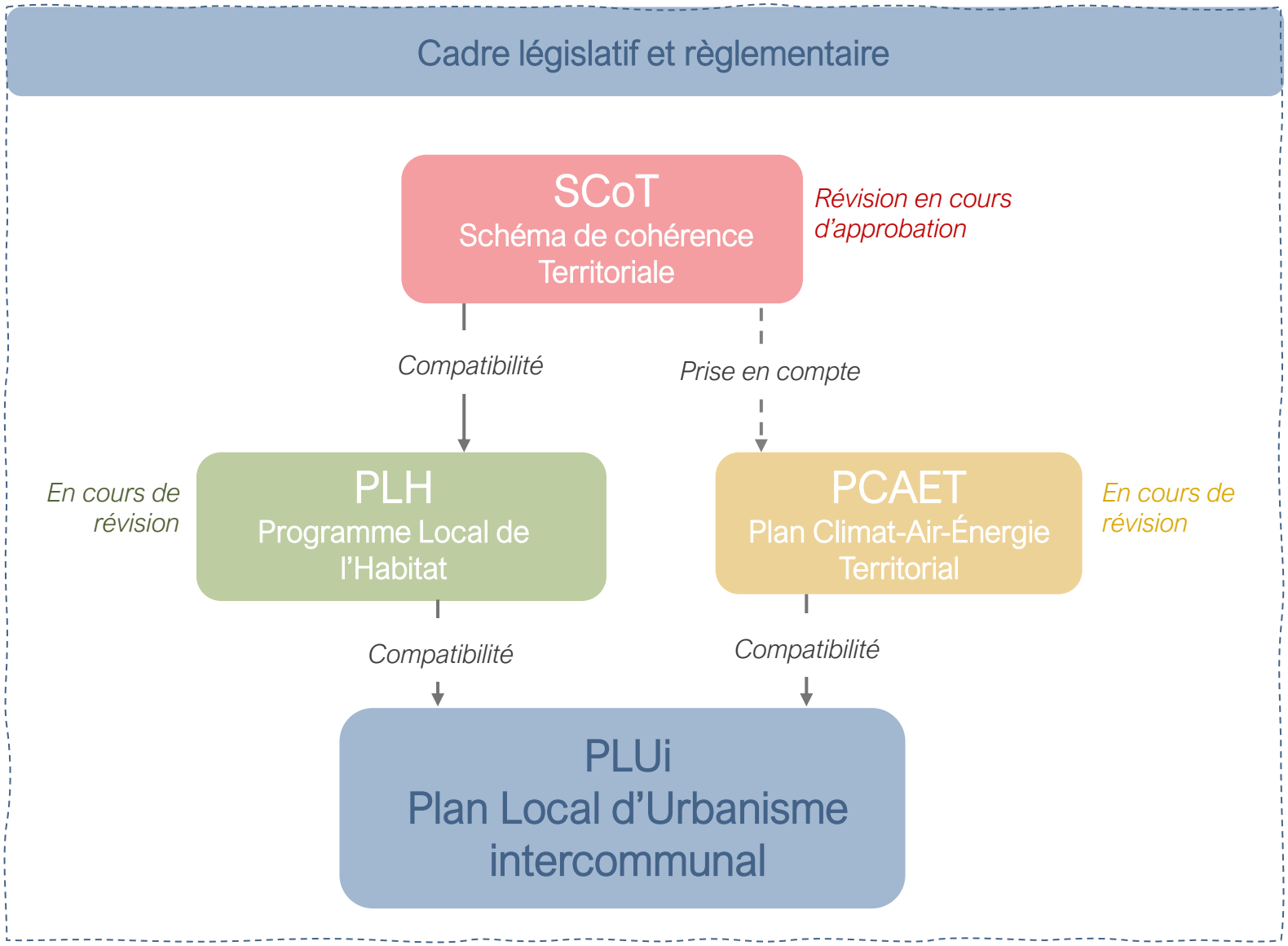
Qu'est-ce qu'un PLUi ?

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.



Un document qui s'inscrit dans un cadre règlementaire



Ses documents constitutifs

Le diagnostic constitue la base de compréhension du territoire à partir de laquelle est défini le projet politique du PLUi.

Le rapport de présentation

- PARTIE 1 — Diagnostic et état initial de l'environnement
- PARTIE 2 — Justification des choix
- PARTIE 3 — Évaluation environnementale

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Clé de voûte du PLUi : Formalise le projet politique (grandes orientations) pour le territoire

Partie règlementaire

- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Règlement graphique (zonage)
- Règlement littéral (et ses annexes)

Les annexes du PLUi

Une évaluation environnementale pensée comme un fil conducteur du projet de territoire

Une démarche qui vise à intégrer le plus en amont possible les préoccupations d'environnement, afin de les traduire tout au long de l'élaboration du PLUI.

Objectifs :

- Prendre en compte l'environnement à chaque étape du projet
- Évaluer les effets des choix d'aménagement sur le territoire
- Adapter le projet pour limiter ses impacts
- Mesurer les résultats à long terme et informer les habitants

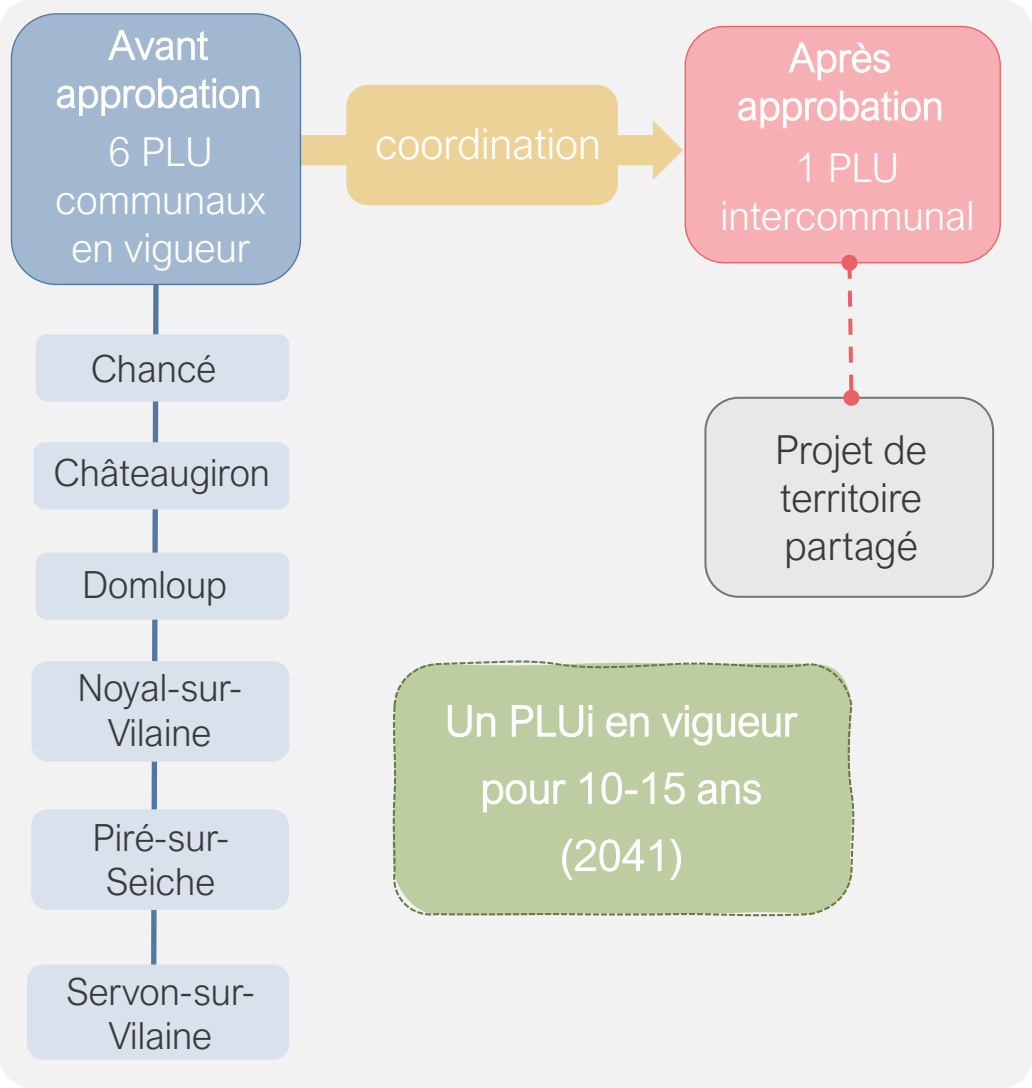
Analyser les sensibilités environnementales

Evaluer les incidences du projet

Intégrer l'environnement au projet de PLUi

Définir des mesures d'évitement et de réduction

Pourquoi un PLU à l'échelle intercommunale ?



Un territoire, des enjeux partagés :

- Habitat
- Mobilités
- Economie
- Environnement

Un projet commun à l'échelle du Pays de Châteaugiron Communauté

Des règles harmonisées et une action coordonnée, tout en valorisant les identités de chacune des 5 communes.

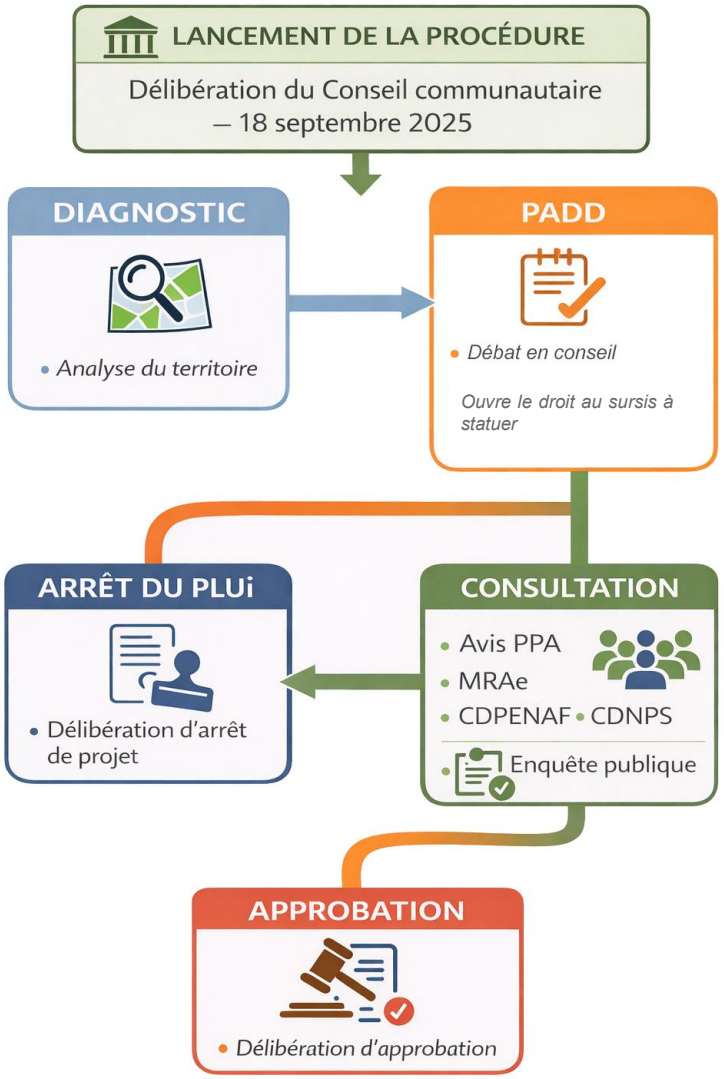
Les grandes étapes de la démarche

Une procédure encadrée par le Code de l'urbanisme.

Plusieurs étapes successives

Plusieurs phases de consultation et de participation

- La procédure a été initiée par une délibération du conseil communautaire du 18 septembre 2025
- Le PLUi devient opposable aux autorisations d'urbanisme après son approbation.



Calendrier prévisionnel de la procédure

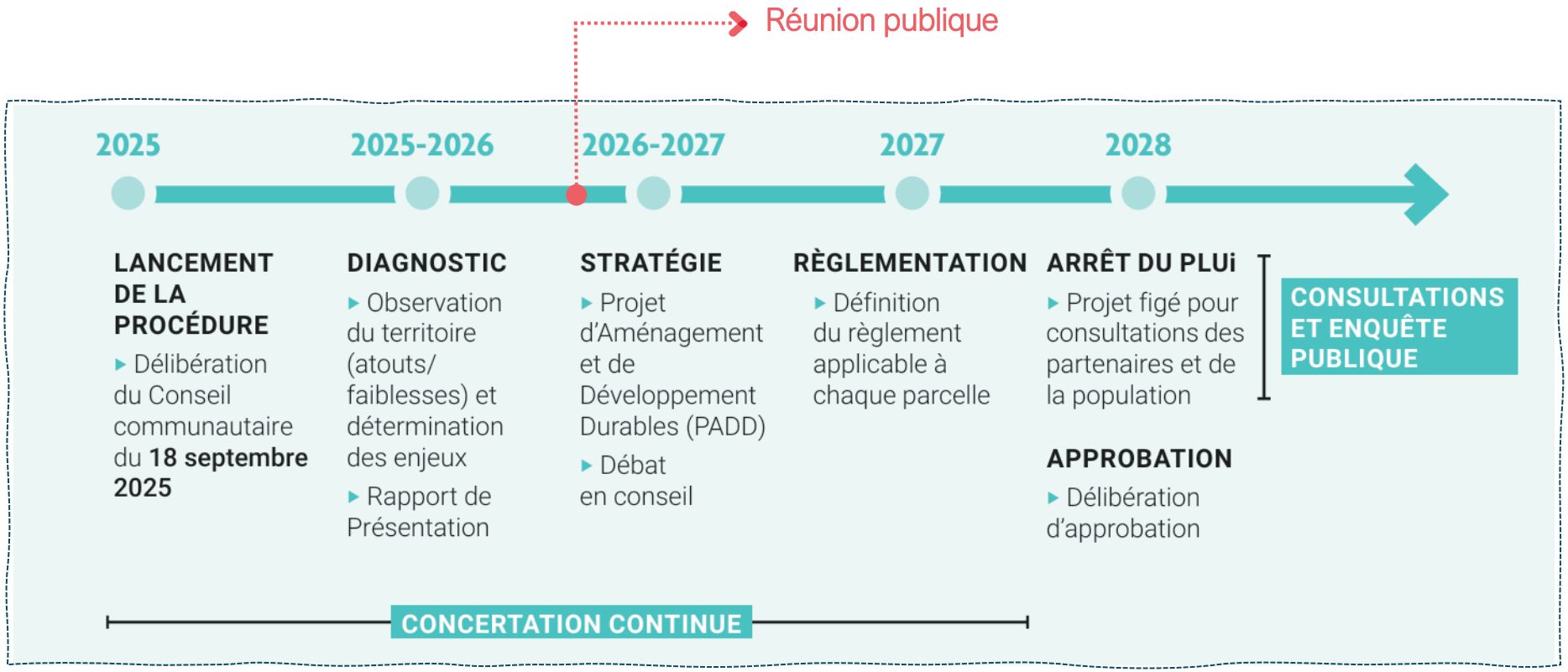
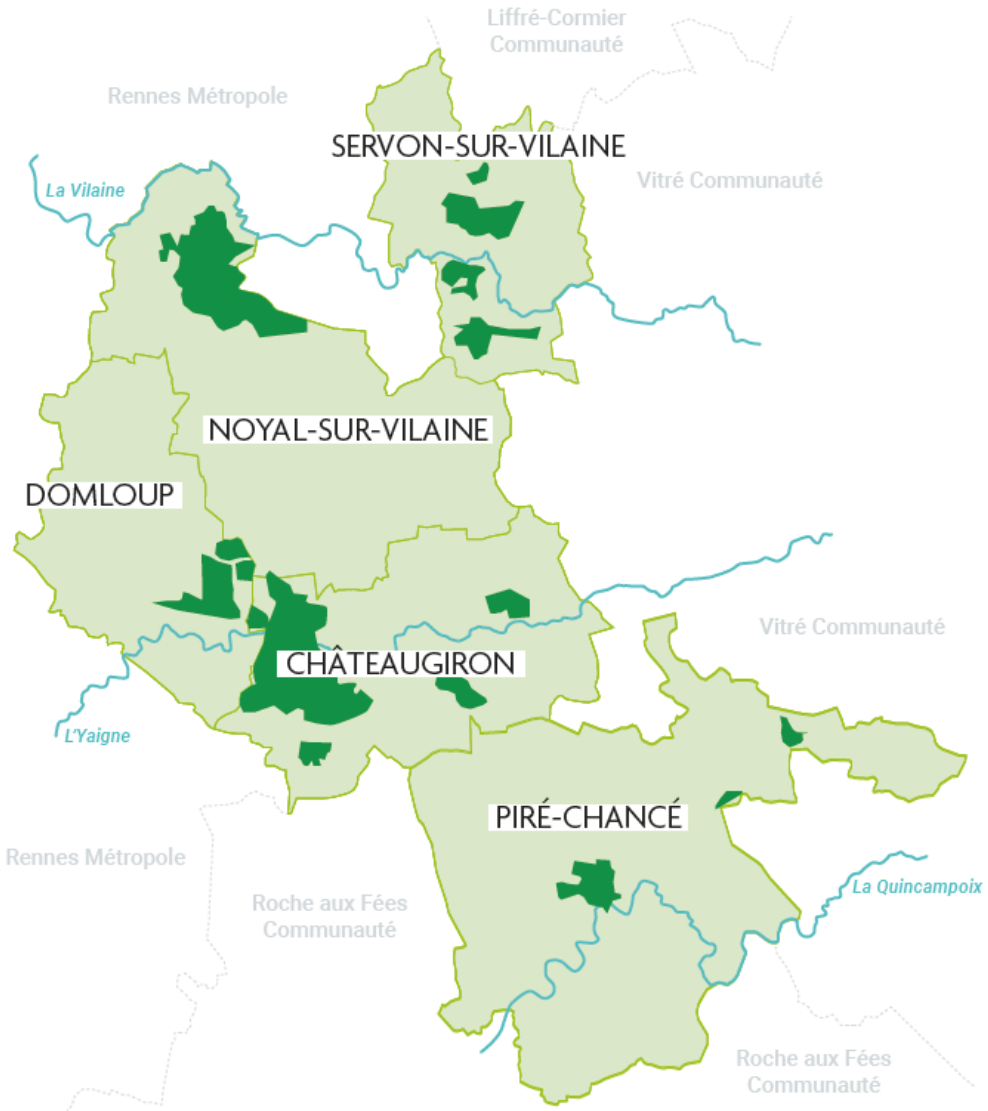


Table des matières

- Comprendre le PLUi
- **Le territoire intercommunal**
- Les grandes dynamiques du territoire
- Les enjeux majeurs pour le futur PLUi
- Les habitants et acteurs du territoire associés à l'élaboration du PLUi
- Conclusion

Le territoire intercommunal

Le territoire en quelques chiffres



5 communes

12 961 ha soit 129,61 km²

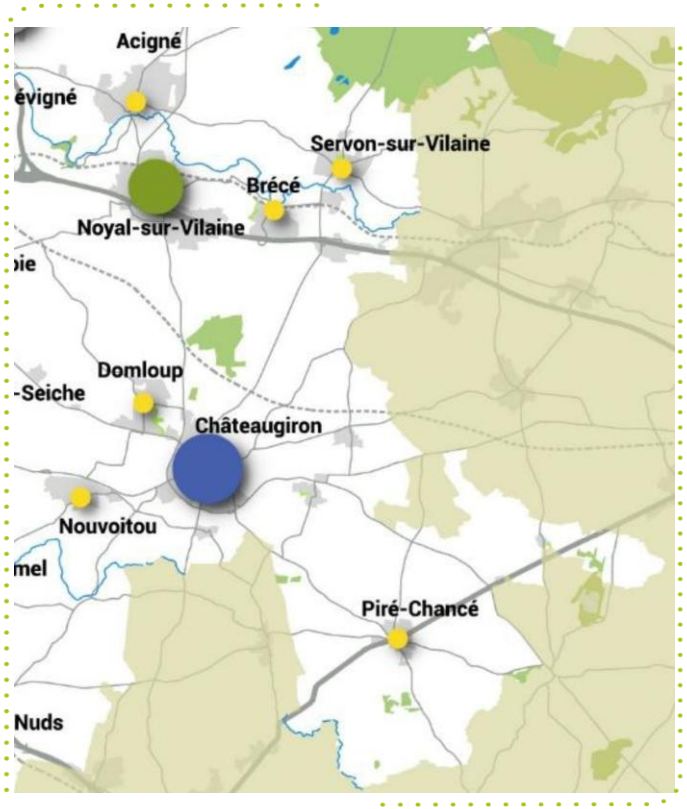
≈ 29 000 habitants (2026)

12 086 logements (2022)

8 % de logements sociaux

Communes	Habitants 2026	Superficie [ha]
Châteaugiron	11 092	2 352
Domloup	4 150	1 854
Noyal-sur-Vilaine	6 384	3 073
Piré-Chancé	3 278	4 156
Servon-sur-Vilaine	4 251	1 526

L'organisation du territoire (SCoT du Pays de Rennes)



Pôle structurant de bassin de vie
Pôle d'appui de secteurs
Pôle de proximité

Une armature territoriale définie par le SCoT du Pays de Rennes, qui organise le développement du territoire selon une hiérarchie de pôles

- **Châteaugiron** : un pôle structurant de bassin de vie, concentrant une part importante des services, équipements et fonctions urbaines du territoire.
- **Noyal-sur-Vilaine** : un pôle d'appui de secteur, participant à l'équilibre territorial et au développement économique.
- **Autres communes :** des pôles de proximité, contribuant à l'animation locale et à l'accueil résidentiel.

Cette armature vise à organiser le développement du territoire de manière équilibrée, en confortant les centralités et en limitant la dispersion de l'urbanisation.

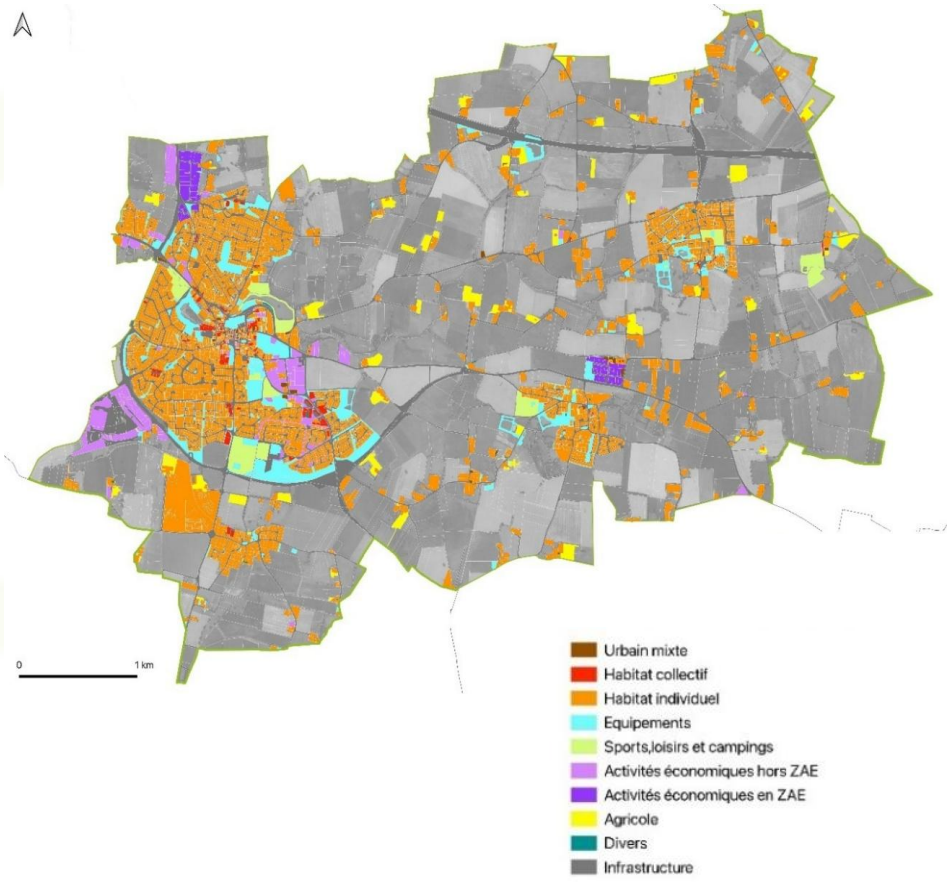
Portrait des communes

Châteaugiron

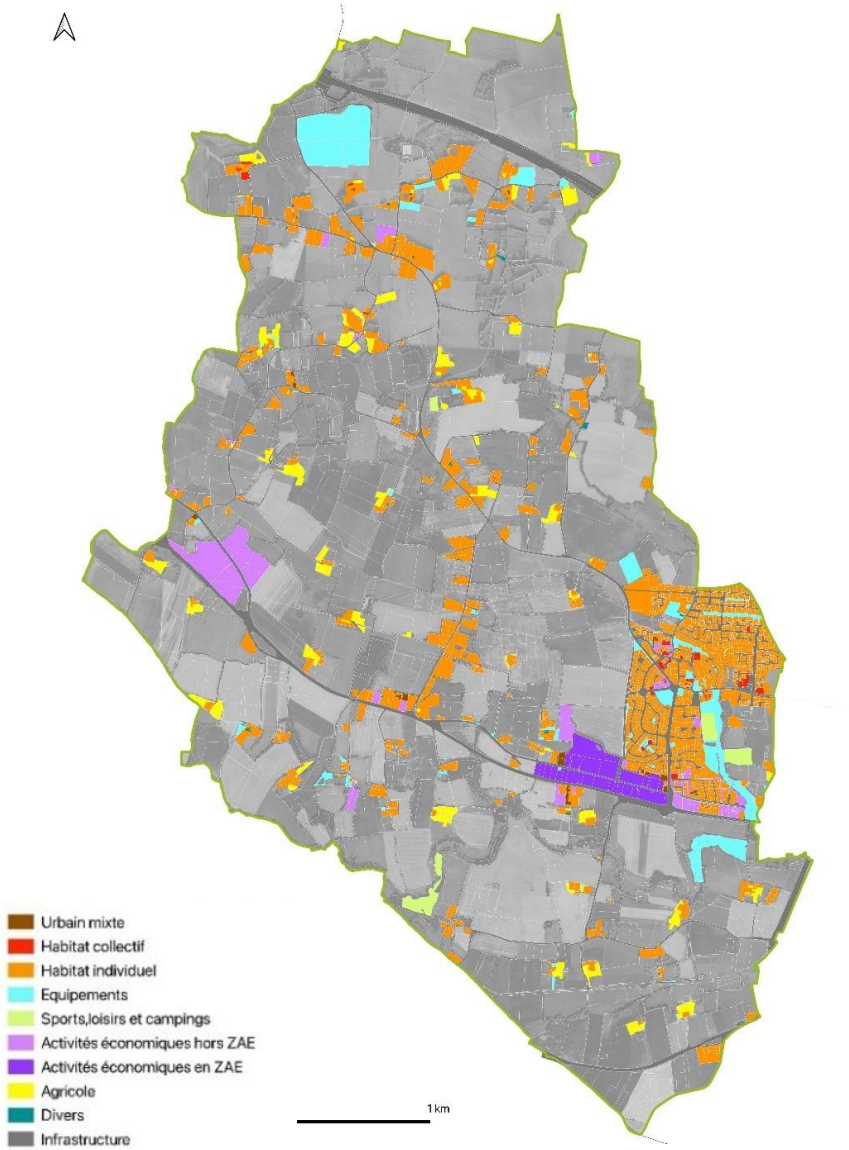
Châteaugiron, **pôle structurant de l'intercommunalité :**

- un centre historique et patrimonial reconnu
- une offre importante de services, commerces et équipements
- une commune attractive pour habiter et travailler
- une centralité majeure à l'échelle intercommunale

Châteaugiron incarne ainsi une polarité majeure, combinant attractivité, patrimoine et fonctions urbaines de premier plan.



Portrait des communes



Domloup

Domloup : **commune d'équilibre :**

- Une commune résidentielle attractive
- Un cadre de vie et des paysages préservés
- Une zone d'activités structurante
- Un rôle clé dans la dynamique métropolitaine rennaise

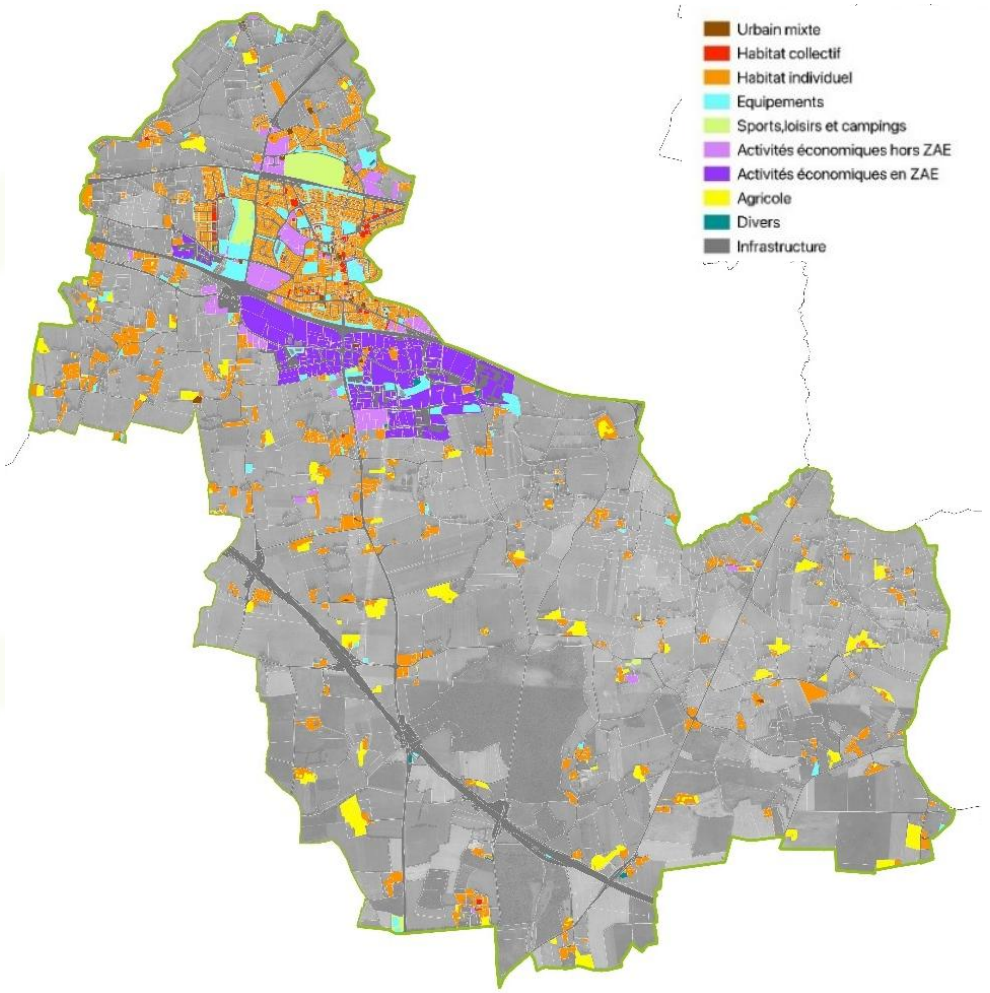
Cette articulation entre fonction résidentielle attractive, paysages préservés et rôle économique secondaire mais affirmé en fait une commune charnière, au positionnement recherché dans la dynamique métropolitaine rennaise.

Portrait des communes

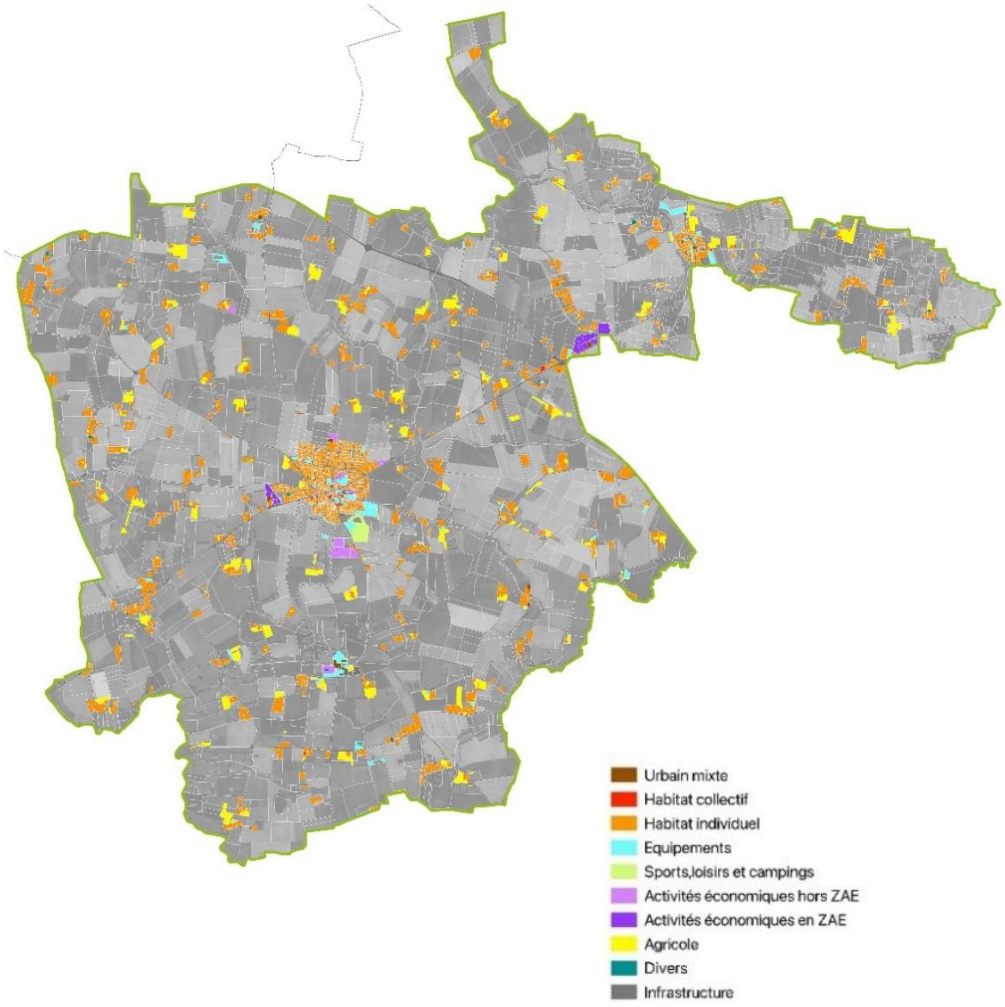
Noyal-sur-Vilaine, un pôle d'appui majeur

- Une commune attractive et bien connectée
- Un pôle économique et logistique structurant
- Une offre importante de services et d'équipements
- Un rôle clé dans la dynamique rennaise

Ce positionnement lui confère une identité de commune active, connectée et multifonctionnelle, articulant habitat, emplois, services et mobilité autour d'une polarité fortement intégrée à la dynamique rennaise.



Portrait des communes



Piré-Chancé

Piré-Chancé, une commune rurale de caractère :

- Deux centralités complémentaires : Piré-sur-Seiche et Chancé
- Un patrimoine et des paysages préservés
- Un développement mesuré et une forte identité villageoise
- Des enjeux de mobilité et de renforcement des centralités

Cette situation renforce la vocation de Piré-Chancé comme commune résidentielle rurale, dont les enjeux majeurs portent sur la consolidation des centralités, la valorisation du patrimoine bâti et l'amélioration des mobilités internes et douces.

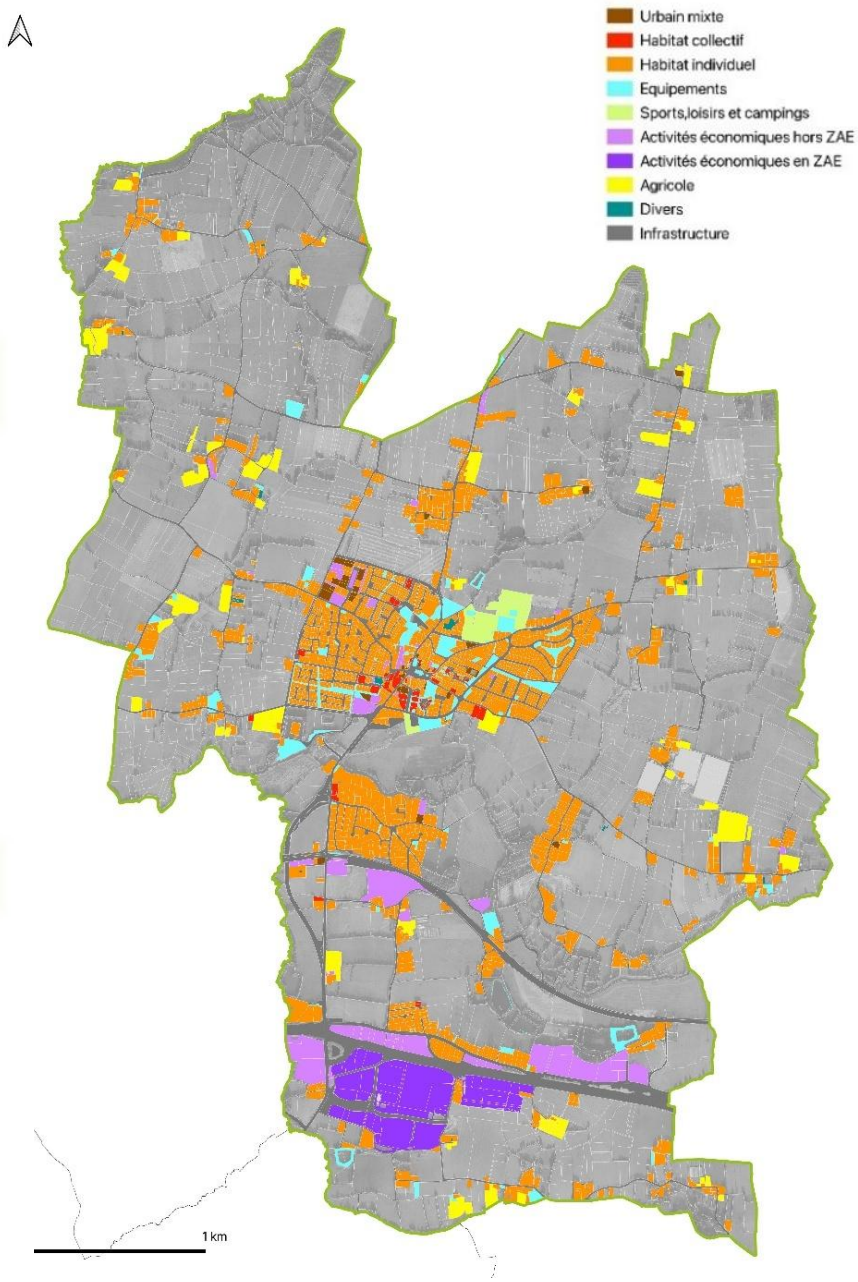
Portrait des communes

Servon-sur-Vilaine

Servon-sur-Vilaine, une porte d'entrée du territoire :

- Une commune bien connectée à Rennes
- Un pôle économique et logistique important
- Une forte dynamique résidentielle
- Des enjeux de mobilité et de renouvellement urbain

Servon-sur-Vilaine affirme ainsi une identité hybride : commune active, structurée par la mobilité et ancrée dans les grands flux métropolitains.



Portrait des communes

Les cinq communes du Pays de Châteaugiron Communauté présentent **des identités, des fonctions et des dynamiques complémentaires**, qui participent à l'équilibre et à l'attractivité du territoire.

Châteaugiron et Noyal-sur-Vilaine structurent l'armature territoriale par leurs fonctions de centralité, d'équipements et d'emplois, tandis que Domloup, Piré-Chancé et Servon-sur-Vilaine jouent un rôle essentiel de proximité, d'accueil résidentiel et de relais local.

Cette diversité constitue une richesse pour le territoire. Elle permet **d'organiser le développement de manière équilibrée, en s'appuyant sur les spécificités de chaque commune** tout en renforçant leur complémentarité à l'échelle intercommunale.

Elle fait émerger plusieurs enjeux pour le PLUi, qui devront nourrir la réflexion collective à venir : rôle des polarités, organisation des mobilités, équilibre résidentiel, développement économique et préservation du cadre de vie.

- Comprendre le PLUi
- Le territoire intercommunal
- **Les grandes dynamiques du territoire**
- Les enjeux majeurs pour le futur PLUi
- Les habitants et acteurs du territoire associés à l'élaboration du PLUi
- Conclusion

Un territoire façonné par ses paysages

Des paysages et un patrimoine qui font l'identité du territoire

- Bourgs et centralités de caractère
- Bocage et espaces agricoles
- Patrimoine bâti et rural remarquable
- Un héritage à préserver et valoriser pour l'avenir

Dans un contexte d'évolution urbaine, la valorisation de ces éléments constitue un enjeu important pour accompagner les transformations du territoire.



Grand paysage agricole ouvert favorisant les covisibilités

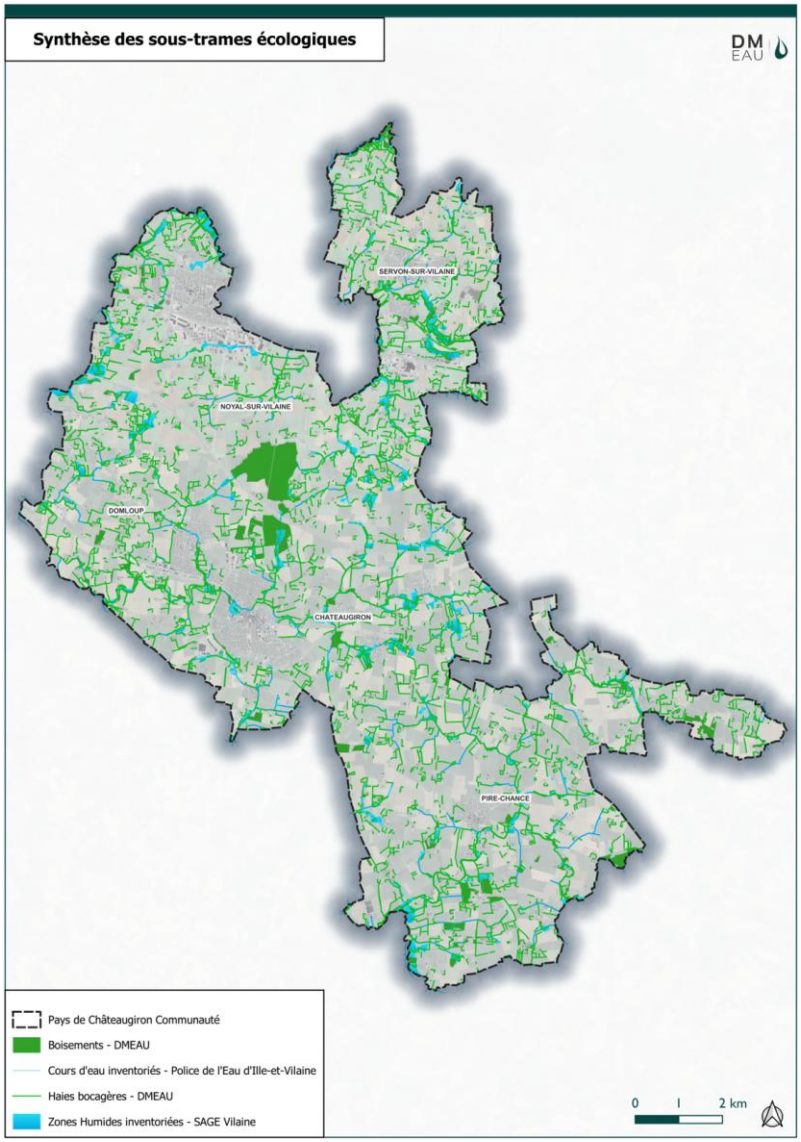


Église de Noyal-sur-Vilaine, élément marquant du territoire



Rives du Rimon à Domloup

Un cadre de vie entre nature et patrimoine



Un cadre de vie attractif et de qualité

- Des paysages et une nature préservés
- Des centres-bourgs vivants et qualitatifs
- Un patrimoine qui forge l'identité des communes
- Des services et équipements de proximité

Cette qualité du cadre de vie constitue un atout majeur, mais elle soulève également **des enjeux** en matière de **préservation, de renouvellement urbain et d'intégration des futurs projets** dans leur environnement.

Un territoire de nature aux équilibres à préserver

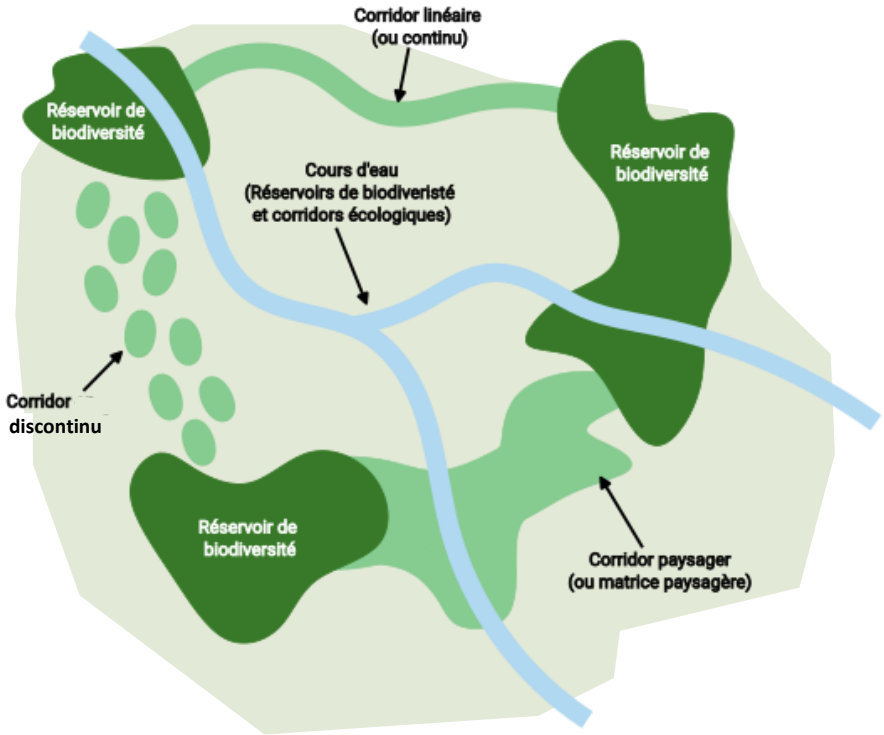


Schéma issu du Parc Naturel Régional du Vercors

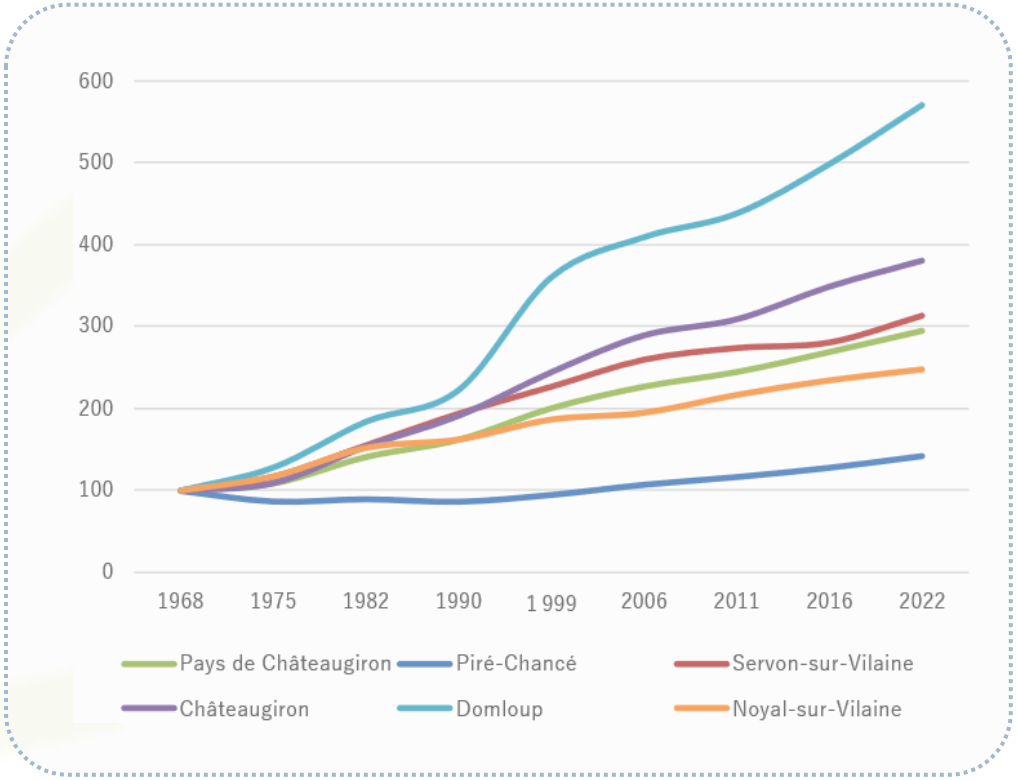
Un patrimoine naturel à préserver

- Vallées, cours d'eau et zones humides
- Bocage et continuités écologiques
- Biodiversité et qualité du cadre de vie
- Des enjeux liés à l'eau, au climat et aux risques

Le PLUi devra ainsi prendre en compte ces équilibres environnementaux dans les choix futurs d'aménagement et de développement

Un territoire attractif du Pays de Rennes

- Une population en forte progression
- Un cadre de vie recherché
- Une bonne accessibilité aux emplois
- Des liens étroits avec Rennes Métropole

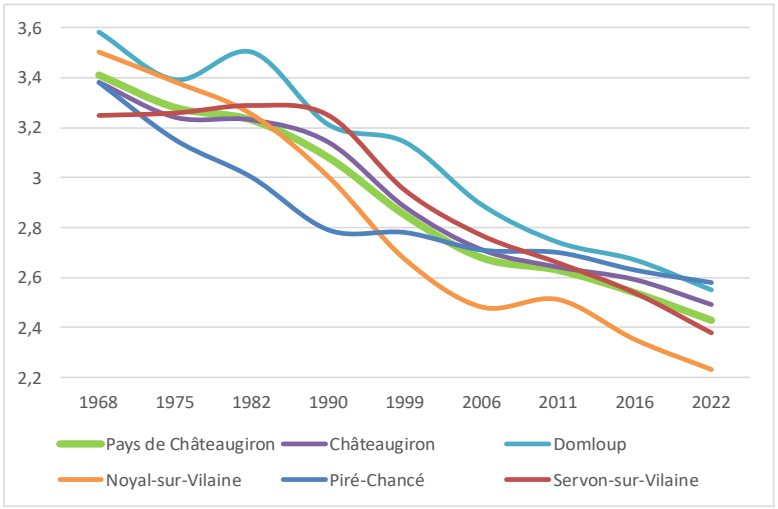


Évolution de la population entre 1968 et 2022 (en base 100)

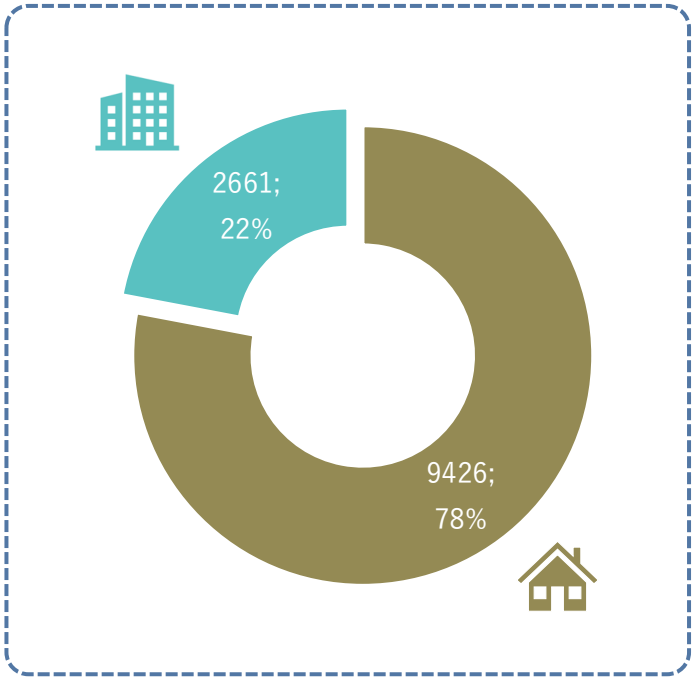
Des modes d'habiter en évolution

- forte attractivité résidentielle,
- modèle d'habitat largement dominé par la maison individuelle
- Diversification progressive récente des profils de ménages et des parcours résidentiels.

La part des personnes seules, des jeunes ménages, mais également des seniors tend à progresser, traduisant des besoins plus variés en matière de logements, de proximité des services et de mobilités.



Nombre moyen d'occupants des résidences principales

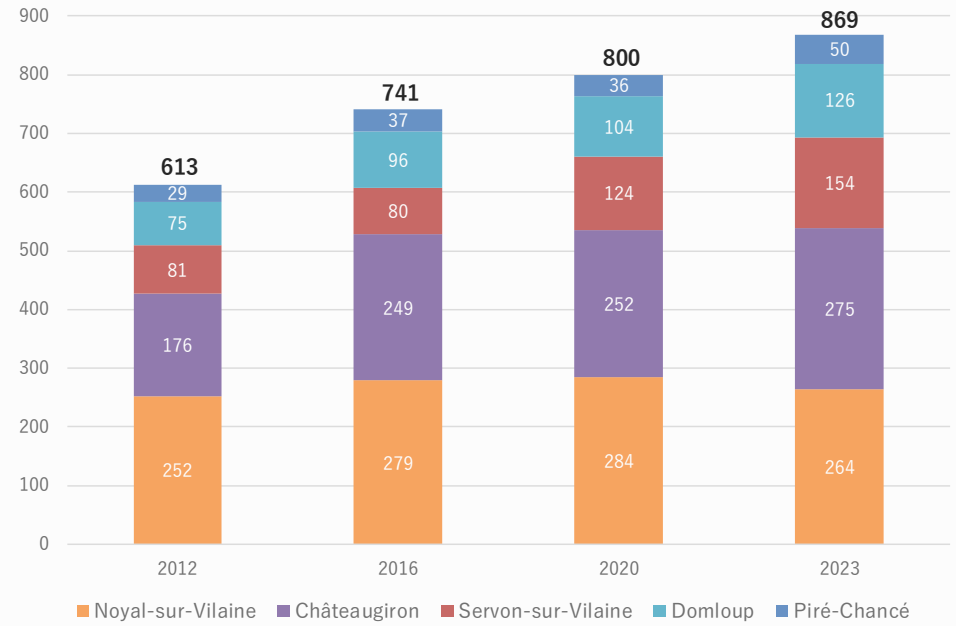


Proportions de maisons et appartements sur le Pays de Châteaugiron Communauté

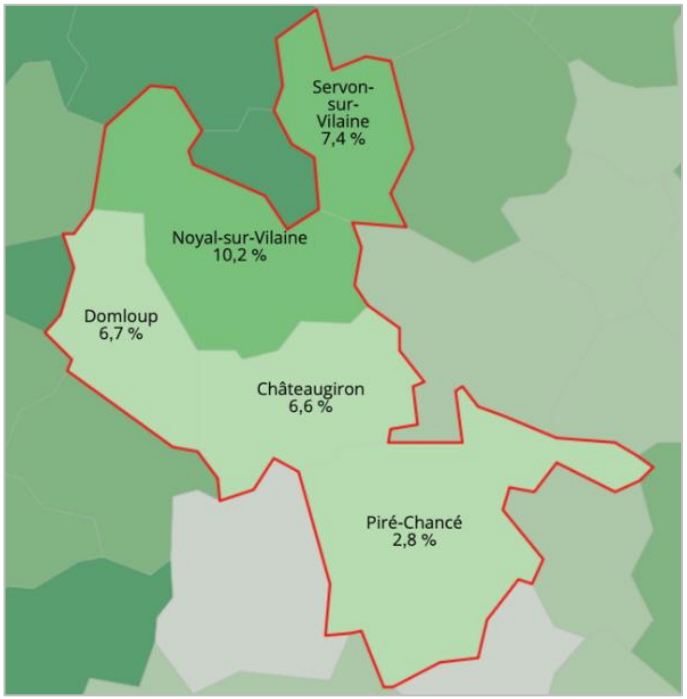
Un parc de logements sociaux à conforter

- un levier essentiel de mixité sociale et de fluidité des parcours résidentiels à l'échelle du territoire.
- permet de répondre aux besoins de ménages aux profils variés : jeunes actifs, familles, personnes âgées, ménages monoparentaux ou habitants en situation de fragilité.

Cette évolution des modes d'habiter interroge les formes urbaines, la diversité de l'offre résidentielle et l'équilibre entre développement résidentiel, qualité du cadre de vie et sobriété foncière.

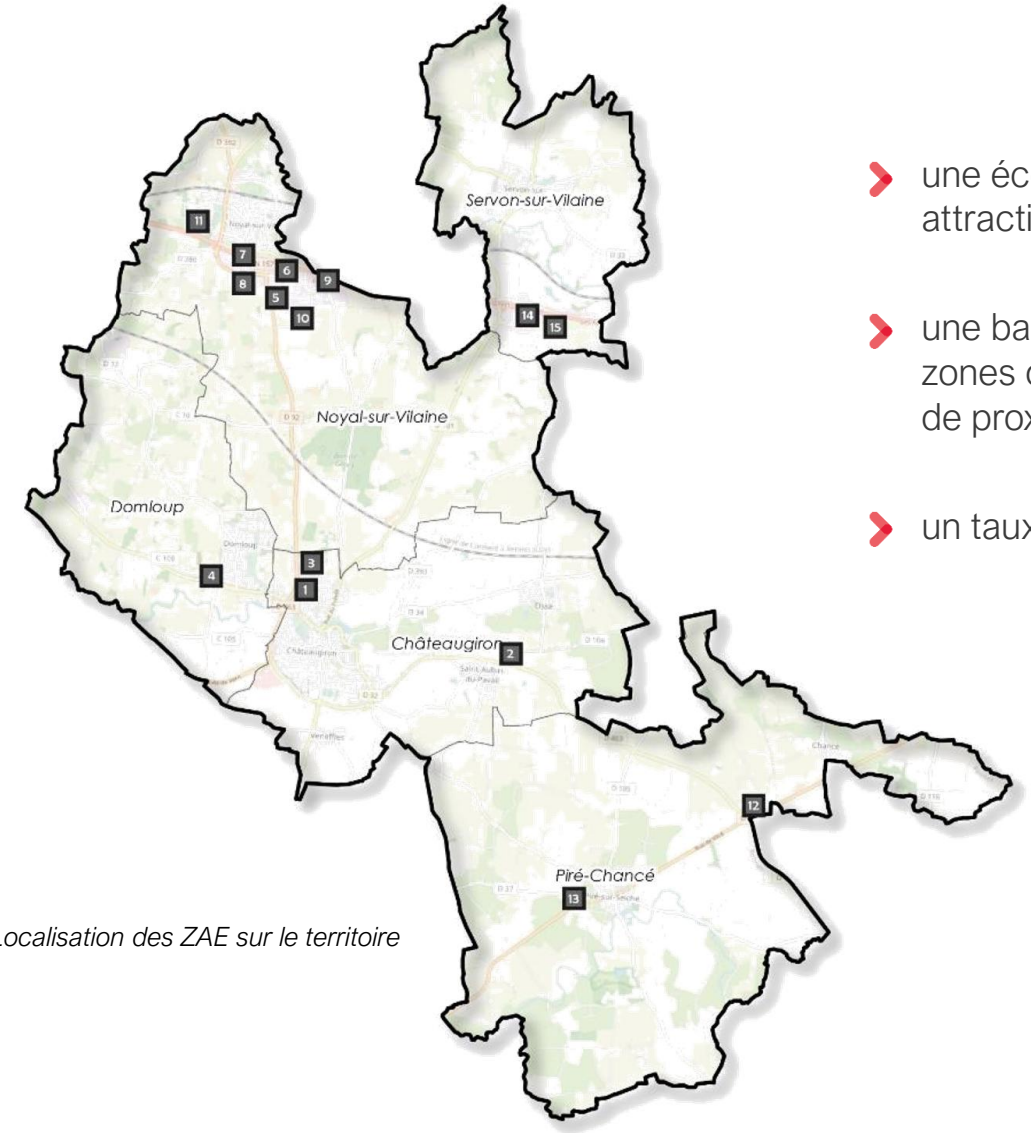


Évolution du nombre de logements sociaux entre 2012 et 2023



Part des logements locatifs sociaux au sein du parc

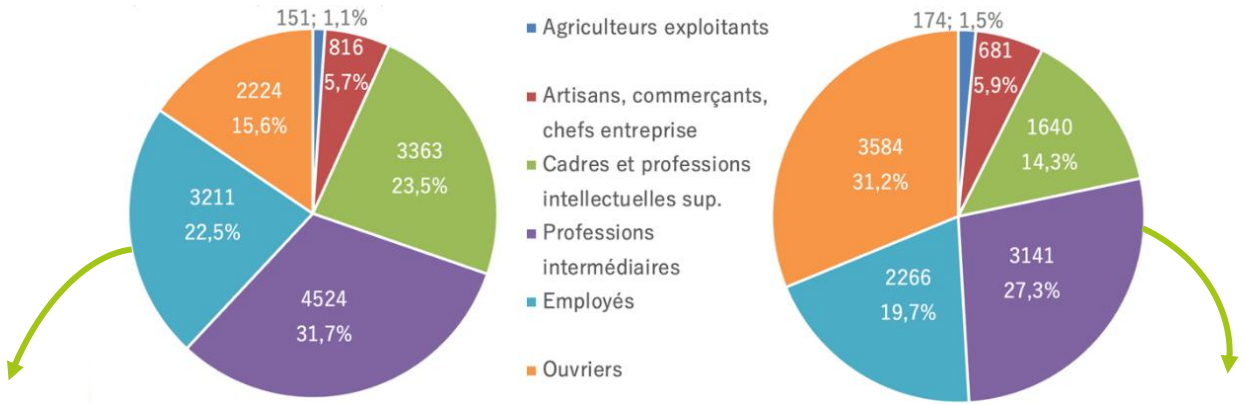
Une économie locale diversifiée et ancrée dans le territoire



Localisation des ZAE sur le territoire

- une économie diversifiée, qui contribue à son attractivité et à son équilibre territorial.
- une base d'emplois locale dynamique, portée par les zones d'activités, le tissu artisanal, les commerces de proximité et les services.
- un taux d'emploi élevé

Une économie locale diversifiée et ancrée dans le territoire



Population active ayant un emploi selon la catégorie socioprofessionnelle

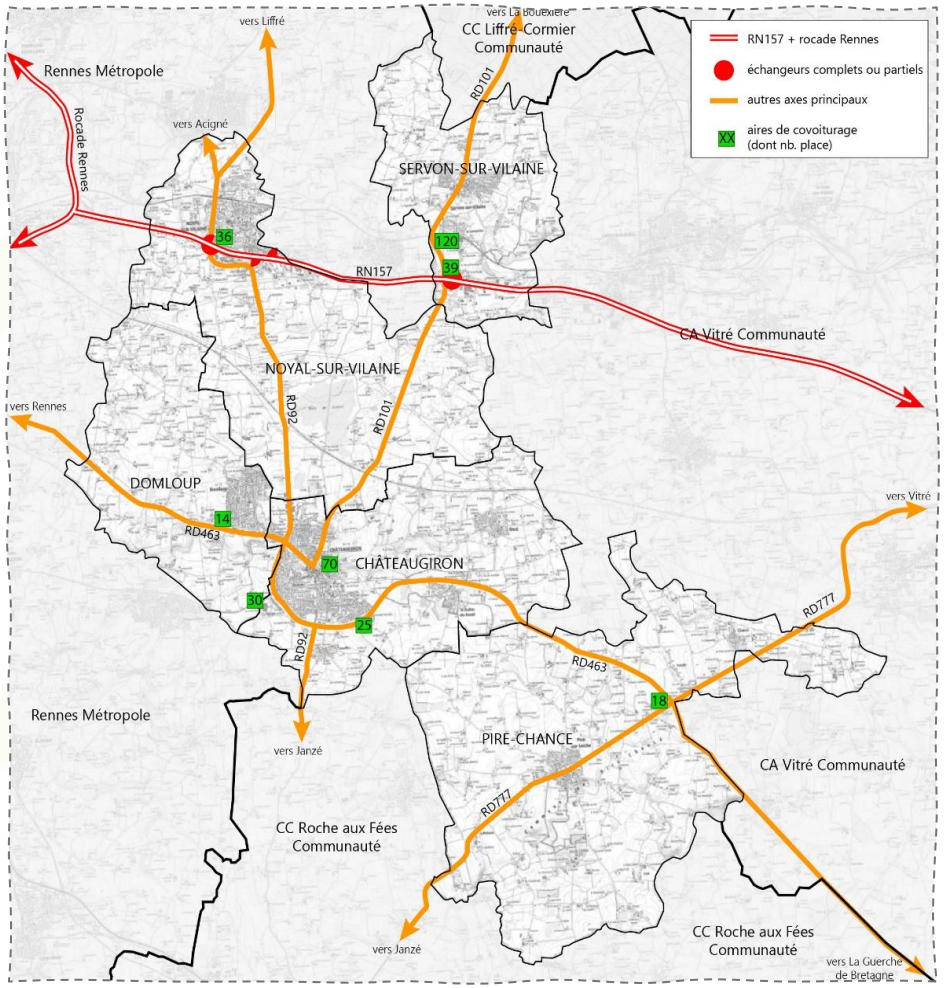
Emplois sur le territoire selon la catégorie socioprofessionnelle

L'activité agricole constitue également **une composante majeure du territoire**. Elle participe non seulement à l'économie locale, mais aussi à l'identité paysagère et à l'organisation des espaces ouverts. Bien que le nombre d'exploitations tende à diminuer, l'agriculture demeure un **élément structurant du fonctionnement territorial** et **un enjeu fort** dans un contexte de pression foncière.

Cette diversité économique met en évidence **plusieurs enjeux** pour le PLUi : **articulation entre habitat et emploi, maintien de l'activité agricole, vitalité des centralités commerciales et préservation des espaces productifs**.

Un territoire rythmé par les mobilités du quotidien

- Le fonctionnement quotidien structuré par les déplacements domicile-travail, domicile-école et accès aux services.
- des flux quotidiens importants vers Rennes Métropole, mais également vers Vitré et son bassin d'emplois.
- Les déplacements restent largement dominés par la voiture individuelle.

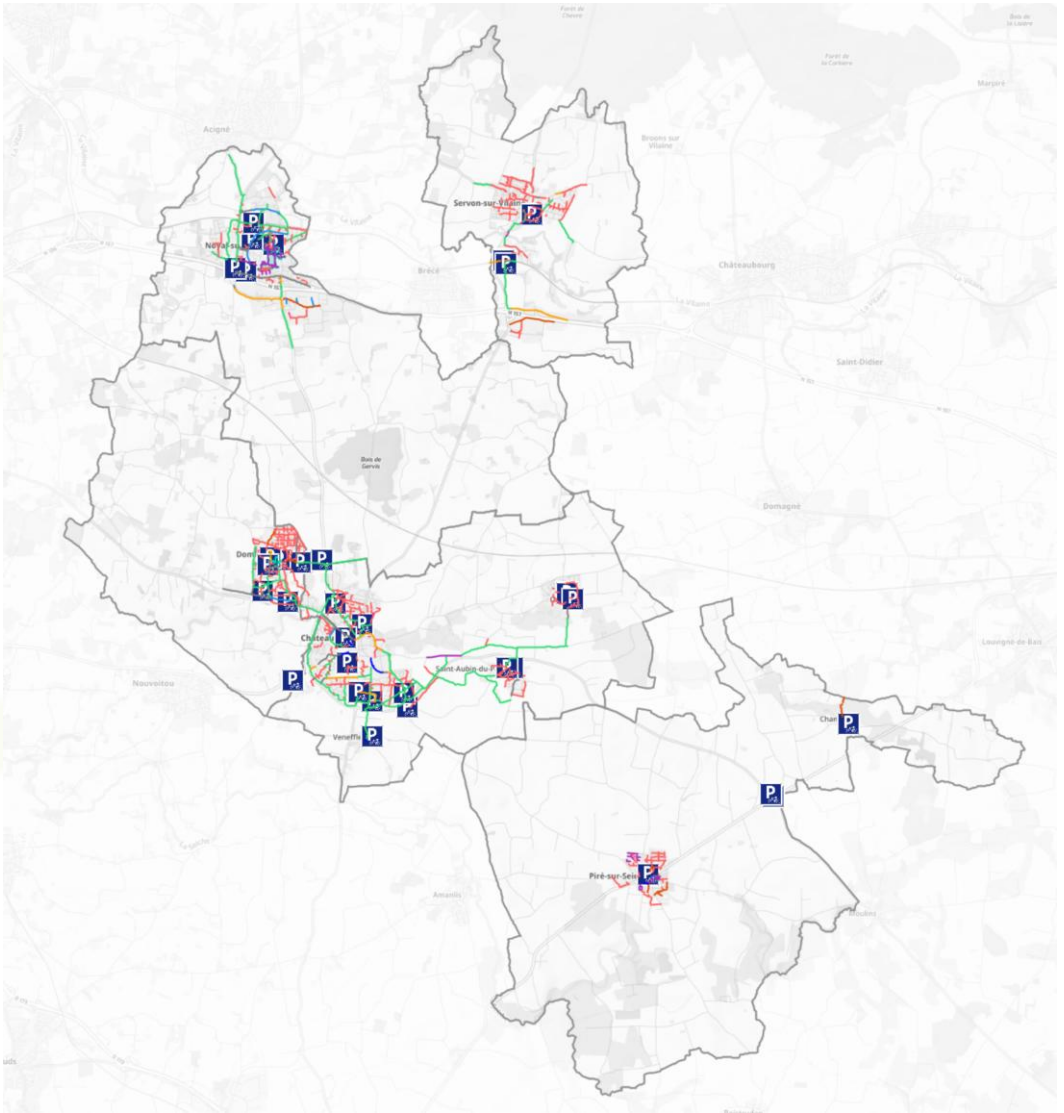


Cette organisation met en évidence plusieurs enjeux pour le PLUi : accessibilité aux centralités, développement des alternatives à la voiture individuelle et amélioration des liaisons entre les communes et les pôles extérieurs.

Des mobilités du quotidien en évolution

- des modes de déplacement alternatifs qui participent au fonctionnement quotidien.
- La gare de Noyal-sur-Vilaine, organisée autour d'un pôle d'échanges multimodal, constitue un point structurant à l'échelle intercommunale.
- Les mobilités actives occupent également une place croissante dans les pratiques quotidiennes.

Cette diversité des modes de déplacement illustre l'évolution progressive des pratiques de mobilité à l'échelle du territoire et alimente la réflexion sur l'accessibilité, les centralités et les déplacements du quotidien.



Itinéraires cyclables communaux et communautaires

Table des matières

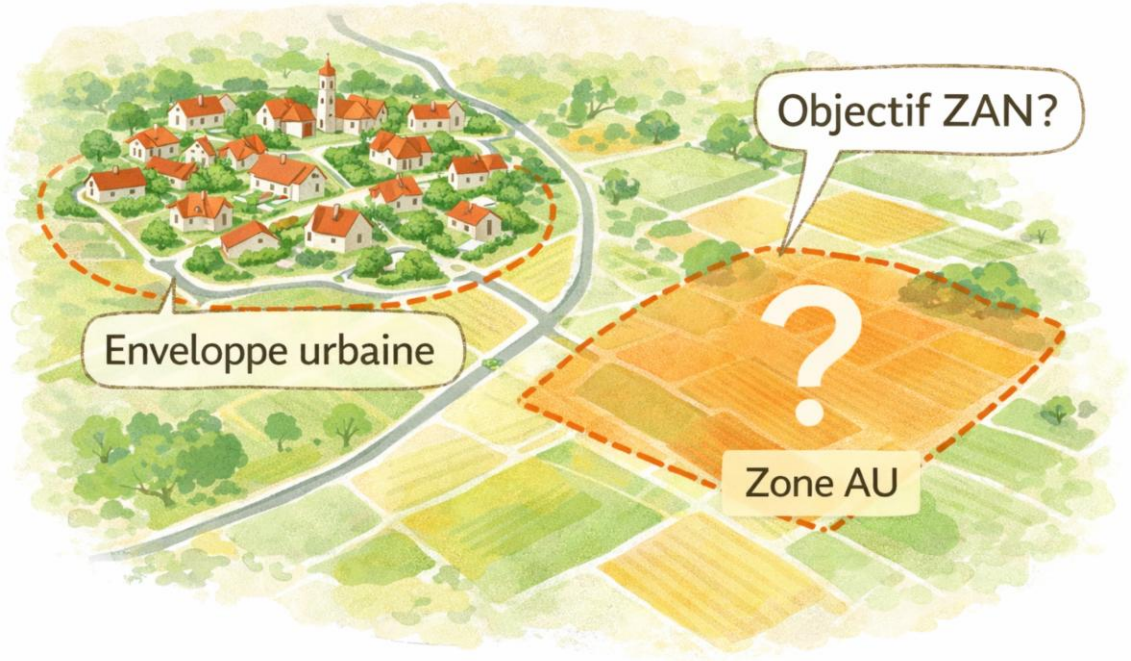
- Comprendre le PLUi
- Le territoire intercommunal
- Les grandes dynamiques du territoire
- **Les enjeux majeurs pour le futur PLUi**
- Les habitants et acteurs du territoire associés à l'élaboration du PLUi
- Conclusion

Un cadre de vie entre nature et patrimoine

Dans un contexte d'attractivité résidentielle et de croissance démographique, la **maîtrise de la consommation foncière** constitue un **enjeu majeur** pour le territoire.

Le PLUi devra s'inscrire dans les objectifs de **sobriété foncière** et de **réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)**, conformément au cadre fixé par le SCoT du Pays de Rennes et aux orientations nationales.

- Cette trajectoire suppose le **respect des enveloppes d'extensions urbaines** possibles définies par le SCoT, qui encadrent les possibilités de développement des communes et visent à limiter l'étalement urbain.



Un cadre de vie entre nature et patrimoine

Cette réflexion invite à privilégier en priorité :

- la densification des tissus déjà urbanisés,
- le renouvellement urbain,
- la mobilisation des dents creuses et des friches,
- l'optimisation des espaces déjà équipés.

L'enjeu est d'accompagner le développement du territoire tout en préservant les espaces agricoles, naturels et paysagers qui participent à son identité.

Organiser la croissance démographique

Le Pays de Châteaugiron Communauté connaît **une croissance démographique soutenue**, portée par son attractivité résidentielle et sa proximité avec les bassins d'emplois de Rennes et de Vitré.

Cette dynamique constitue **un atout pour le territoire**, mais elle suppose **une réflexion collective sur les conditions d'accueil des futurs habitants à l'horizon du PLUi**.

L'enjeu consiste à **organiser cette croissance de manière équilibrée entre les communes**, en cohérence avec l'armature territoriale définie par le SCoT, le rôle des centralités et les capacités d'accueil des tissus urbains.

Cette réflexion devra prendre en compte :

- l'équilibre entre les communes et leurs polarités,
- la proximité des équipements, services et mobilités,
- la diversité des besoins en logements,
- la capacité des espaces urbanisés à accueillir de nouveaux habitants.

L'objectif est d'accompagner la croissance démographique tout en préservant la qualité du cadre de vie et la cohérence du développement territorial.

Conforter les centralités et la qualité du cadre de vie

Le développement du territoire repose également sur la capacité à **conforter les centralités existantes** et à **préserver la qualité du cadre de vie**.

Les centres-bourgs et les polarités locales jouent un rôle essentiel dans l'accès aux commerces, aux services, aux équipements publics et aux lieux de sociabilité du quotidien.

Dans un contexte de croissance démographique et de sobriété foncière, l'**enjeu consiste à renforcer l'attractivité et le fonctionnement de ces centralités, tout en valorisant le patrimoine bâti, les espaces publics et les ambiances paysagères qui participent à l'identité des communes**.

Cette réflexion devra également intégrer la qualité des cheminements piétons et cyclables, la proximité des services et le rôle des centralités dans la vie locale.



Réussir la transition écologique du territoire



La transition écologique constitue **un enjeu structurant pour l'avenir du Pays de Châteaugiron Communauté**.

Elle invite à penser conjointement la préservation de la biodiversité, l'évolution des mobilités du quotidien et la maîtrise des consommations énergétiques, dans une logique de territoire plus résilient.

La préservation des continuités écologiques, des espaces naturels et de la trame bocagère participe à la qualité environnementale et au cadre de vie.

En parallèle, le développement des alternatives à la voiture individuelle, la place des mobilités actives et l'amélioration des connexions aux pôles d'échanges constituent des leviers importants.

Enfin, la question énergétique interroge à la fois les formes urbaines, la performance du bâti, les réseaux et le développement des énergies renouvelables.

Cet enjeu transversal devra nourrir l'ensemble de la réflexion du PLUi.

- Comprendre le PLUi
- Le territoire intercommunal
- Les grandes dynamiques du territoire
- Les enjeux majeurs pour le futur PLUi
- **Les habitants et acteurs du territoire associés à l'élaboration du PLUi**
- Conclusion

Les habitants et acteurs du territoire associés à l'élaboration du PLUi

L'élaboration du PLUi repose sur **une démarche d'échange et de dialogue avec les habitants**, les acteurs locaux et les usagers du territoire.

Associer les habitants permet de mieux **comprendre les usages du quotidien**, les perceptions du territoire et les attentes locales, afin d'enrichir la réflexion portée par les élus.

Cette participation s'inscrit à plusieurs moments de la procédure, avec un temps de **concertation en amont** de l'élaboration du projet, puis une phase réglementaire de **consultation du public (enquête publique)** avant l'approbation du document.

La concertation constitue ainsi un levier essentiel pour partager la connaissance du territoire, nourrir les orientations du PLUi et garantir la bonne appropriation du projet.



Les habitants et acteurs du territoire associés à l'élaboration du PLUi

La concertation préalable : un cadre règlementaire et une démarche ouverte

La concertation préalable constitue une étape obligatoire de l'élaboration du PLUi, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Elle vise à **associer les habitants, acteurs locaux et usagers du territoire dès les premières phases de la démarche**, afin de

- Informer sur l'avancement du projet,
- Partager le diagnostic,
- Recueillir les besoins et les attentes,
- Enrichir progressivement les orientations du document et la réflexion des élus.

Les modalités de cette concertation ci-contre ont été fixées par délibération du Conseil communautaire du 18 septembre 2025, actant le lancement de la procédure.

Un bilan de la concertation préalable sera tiré avant l'enquête publique.



L'enquête publique : une étape obligatoire

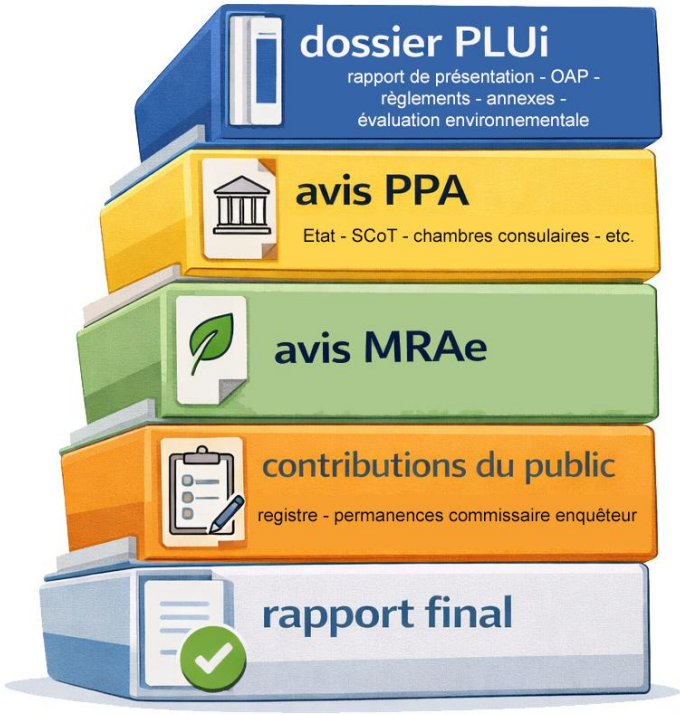
L'enquête publique constitue une étape obligatoire avant l'approbation du PLUi.

Elle intervient **après l'arrêt du projet** et permet à toute personne intéressée de **prendre connaissance du dossier, de formuler des observations et de contribuer à la décision finale**.

Cette procédure est encadrée par le Code de l'urbanisme (articles L.153-19 à L.153-21) et le Code de l'environnement (articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27).

Le dossier soumis à enquête comprendra notamment :

- le projet de PLUi arrêté (rapport de présentation, PADD, OAP, règlement, zonage, annexes),
- les avis des personnes publiques associées (PPA),
- les éléments relatifs à l'évaluation environnementale,
- l'avis de l'autorité environnementale,
- le mémoire en réponse de la collectivité à cet avis.



À l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur remet son rapport et ses conclusions motivées, qui pourront conduire à des ajustements avant l'approbation du PLUi.

Table des matières

- Comprendre le PLUi
- Le territoire intercommunal
- Les grandes dynamiques du territoire
- Les enjeux majeurs pour le futur PLUi
- Les habitants et acteurs du territoire associés à l'élaboration du PLUi
- **Conclusion**

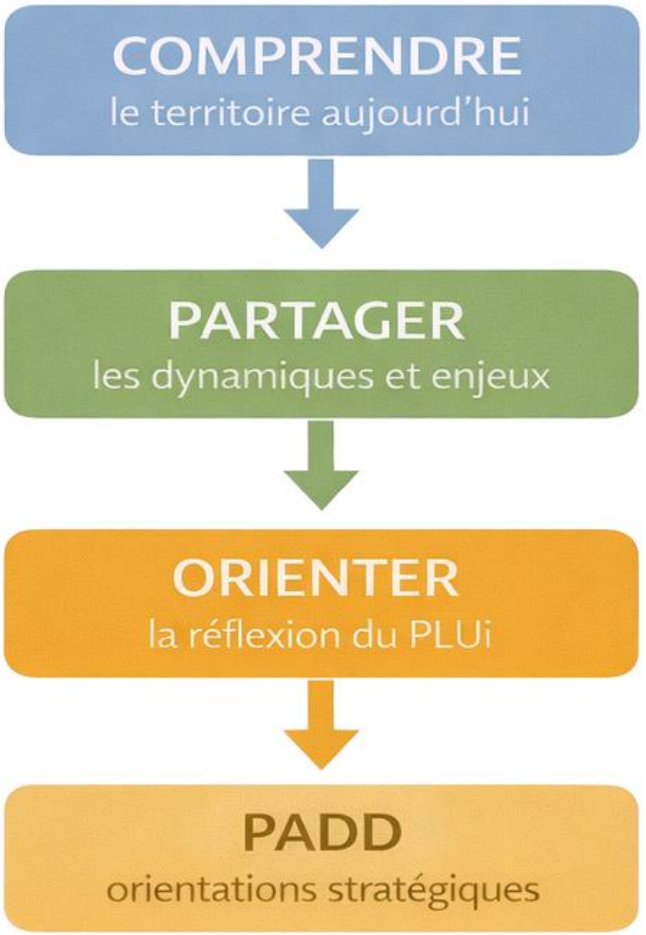
Du diagnostic aux orientations du PLUi

Le diagnostic partagé du Pays de Châteaugiron Communauté met en évidence les grandes dynamiques qui structurent aujourd'hui le territoire : attractivité résidentielle, évolution des modes d'habiter, mobilités, cadre de vie, économie et transitions environnementales.

Il ne constitue pas un document de décision, mais un socle de connaissance et d'analyse destiné à éclairer les choix à venir.

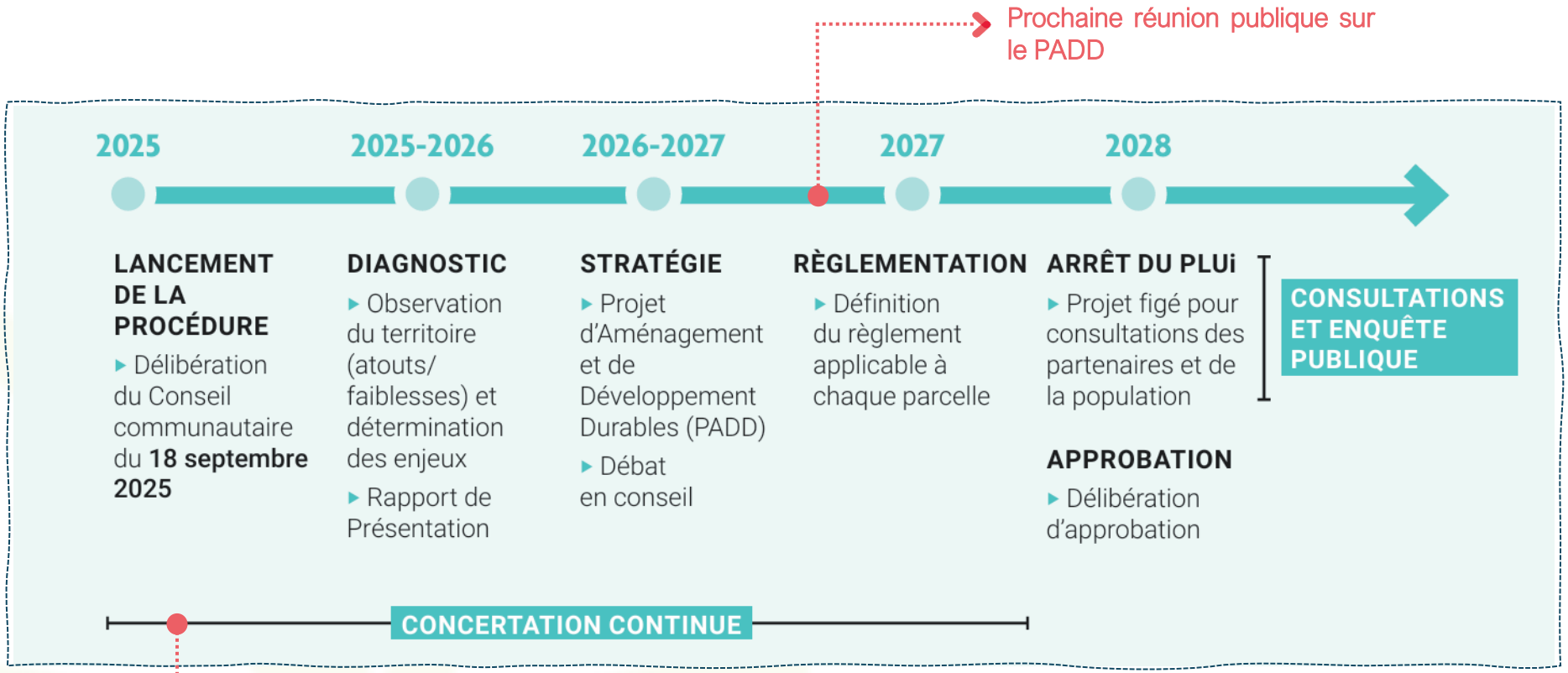
Les enjeux identifiés dans cette synthèse nourriront désormais la réflexion collective portée par les élus, en vue de définir les grandes orientations du futur PLUi.

La prochaine étape consistera à traduire cette lecture partagée du territoire en orientations stratégiques, dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).



Conclusion

Prochaines étapes et concertation à venir



- Un questionnaire en ligne sur le PLUi accessible jusqu'au 10 juillet prochain ;
- Une exposition évolutive sur le PLUi en mairies dans les prochains jours ;
- Une lettre d'information PLUi dans le n° de juillet du Mag du Pays de Châteaugiron. Communauté.