

PLAN LOCAL D'URBANISME

N°1 - Rapport de présentation

Date d'approbation du PLU : 27 novembre 2025



COMMUNE D'IRODOUËR

SOMMAIRE

Préambule	Page 1
Présentation de la commune d'IRODOUËR	Page 3
CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE	Page 4
1 L'évolution démographique	Page 5
2 L'habitat	Page 9
3 La situation socio-économique	Page 15
4 Les déplacements	Page 23
5 Le fonctionnement urbain	Page 27
 CHAPITRE 2 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	 Page 32
1 L'environnement physique	Page 33
2 L'environnement biologique	Page 39
3 L'analyse paysagère	Page 54
4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale	Page 58
5 La gestion des ressources	Page 74
6 L'occupation des sols	Page 77
7 Les pollutions	Page 81
8 Les risques majeurs	Page 87
 CHAPITRE 3 : IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS	 Page 93
1 Rappel réglementaire	Page 94
2 Identification du potentiel de densification et de mutation	Page 95
 CHAPITRE 4 : BILAN DU PRÉCÉDENT PLU	 Page 101

CHAPITRE 5 : TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	Page 103
1 Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs	Page 104
2 Le développement de l'habitat	Page 107
3 Le développement de l'activité économique	Page 120
4 La préservation du cadre de vie	Page 129
5 La prise en compte du patrimoine naturel et paysager	Page 131
 CHAPITRE 6 : JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL	 Page 139
1 Le règlement graphique	Page 140
2 Les règlement littéral	Page 141
 CHAPITRE 7 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES	 Page 159
1 L'analyse comparative de la consommation d'espaces	Page 160
2 L'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	Page 165
 CHAPITRE 8 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR	 Page 168
1 L'impact du plan sur le site Natura 2000 le plus proche	Page 169
2 L'impact sur les milieux naturels et les écosystèmes	Page 171
3 L'impact sur la ressource en eau	Page 174
4 L'impact sur le foncier agricole et naturel	Page 176
5 L'impact sur le paysage	Page 177
6 L'impact sur les déplacements	Page 178
7 L'impact sur la qualité de l'air	Page 179
8 L'impact sur les risques, pollutions et nuisances	Page 180
9 Les scénarios alternatifs	Page 181
 CHAPITRE 9 : COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS	 Page 183
1 Le SDAGE Loire-Bretagne	Page 184
2 Le SAGE Rance, Frémur, Baie de Beaussais	Page 185
3 Le SCoT du Pays de Brocéliande	Page 185

4 Le PCAET du Pays de Brocéliande

Page 186

5 Le SDTAN du département d'Ille-et-Vilaine

Page 186

CHAPITRE 10 : INDICATEURS DE SUIVI

Page 187

PRÉAMBULE

Le rapport de présentation

L'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme précise que le « *rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Le présent rapport de présentation comprend plusieurs parties, ayant pour objectif de :

- rappeler le contexte de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- rappeler le contexte législatif et réglementaire supra-communal.
- présenter les éléments de diagnostic (démographie, habitat, fonctionnement urbain, déplacements, économie et agriculture, histoire, géographie, état initial de l'environnement).
- expliquer les choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et leur traduction réglementaire.
- expliquer les incidences des orientations du PLU sur l'environnement, ainsi que les mesures de préservation et de mise en valeur.

La procédure de révision d'un PLU

Le PLU est révisé à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Les services de l'État sont associés à la révision du PLU. Cette association peut s'effectuer à l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet.

Le Conseil Régional, le Conseil Départemental, les établissements publics chargés du SCoT, de l'organisation des transports urbains, du PLH, les chambres consulaires (de Commerce et d'Industrie, des Métiers, d'Agriculture) sont également associés à la révision.

Les établissements publics voisins, les communes voisines, les associations d'usagers agréées par la Préfecture et celles agréées pour la protection de l'environnement peuvent être consultés, à leur demande.

Le Préfet est chargé de porter à la connaissance du Maire les dispositions particulières applicables au territoire communal, notamment les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), ainsi que les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national s'ils existent. Il fournit également les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement (tel qu'un Plan de Prévention du Risque « inondation » ou « technologique » par exemple), ainsi que, au cours de la révision, tout élément nouveau utile à la mise en forme du document.

La délibération prescrivant la révision du PLU précise les modalités de la concertation du public. La concertation se déroule pendant toute la phase d'élaboration du projet.

Un débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit se tenir au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet.

Le projet arrêté est soumis pour avis pendant 3 mois aux personnes publiques associées ainsi qu'à celles qui ont demandé à être consultées.

Le projet arrêté, accompagné des avis des personnes publiques associées, est soumis à enquête publique durant un mois minimum.

Le PLU est ensuite approuvé par délibération du conseil municipal et tenu à la disposition du public à la mairie.

Le contenu du PLU

Le contenu du PLU est fixé par le code de l'urbanisme. Il comprend obligatoirement :

- un rapport de présentation.
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- un règlement (graphique et littéral).
- des annexes.

Il comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Le PLU et son PADD constituent un cadre de référence aux différentes actions d'aménagement et d'urbanisme engagées par la collectivité.

Les règles (zonages et règlement) doivent servir un projet de territoire, exprimé dans le PADD sur la base des éléments de diagnostic du rapport de présentation.

Les effets du PLU

Sauf si la commune est couverte par un SCoT approuvé¹, la délibération d'approbation du PLU devient exécutoire un mois suivant sa transmission au Préfet si celui-ci n'a pas demandé d'apporter des modifications au document et si les autres formalités (affichage en mairie et mention dans un journal) ont été effectuées.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques.

¹ Auquel cas la date exécutoire est la dernière des dates suivantes :

- date de réception en (sous-)préfecture de la délibération et des dossiers au titre du contrôle de légalité.
- 1er jour de l'affichage en mairie.
- date de parution du journal dans lequel mention a été faite de l'affichage de la délibération.

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE D'IRODOUËR

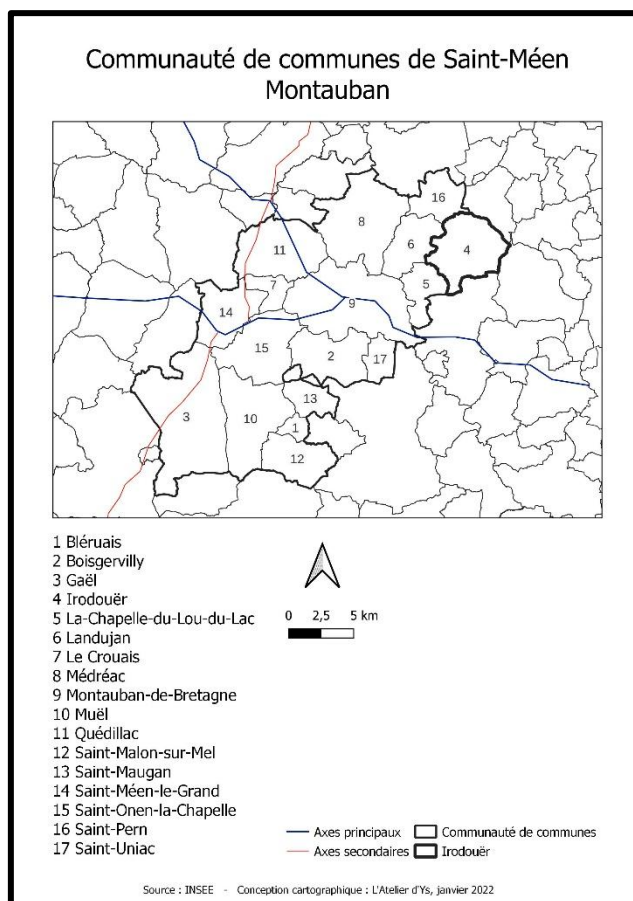
IRODOUËR se situe à l'ouest du département de l'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

À une trentaine de kilomètres de Rennes, le territoire communal s'étend sur 2 354 hectares. Sa population est de 2 284 habitants en 2021.

Les communes limitrophes d'IRODOUËR sont :

- Saint-Pern et Miniac-sous-Bécherel au nord,
- Landujan à l'ouest,
- Bédée et La Chapelle du Lou du Lac au sud.
- Romillé à l'est.

IRODOUËR fait partie de la Communauté de Communes Saint-Méen Montauban, établissement public de coopération intercommunale regroupant 17 communes pour un total d'environ 26 000 habitants.



Administrativement, IRODOUËR est rattachée à l'arrondissement de Rennes.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 100 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 144 mètres.

Ce Plan Local d'Urbanisme doit notamment permettre à la commune de mieux anticiper un développement harmonieux et durable de son territoire.

CHAPITRE 1

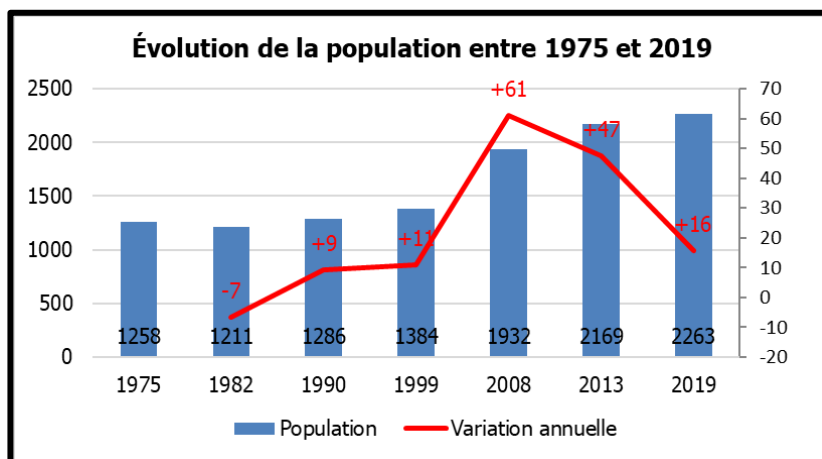
DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

1 L'évolution démographique

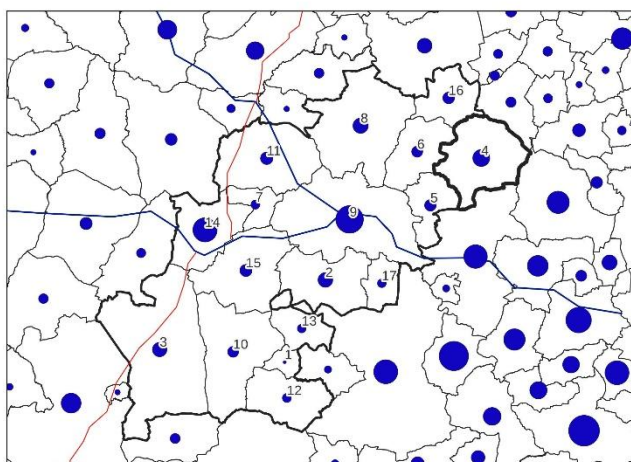
1.1 Une population en hausse...

Depuis 1975, la population d'IRODOUËR a connu plusieurs cycles démographiques contrastés :

- une baisse de population limitée de 1975 à 1982.
- une augmentation de population moyenne entre 1982 et 1999 puis dernièrement, entre 2013 et 2019.
- une croissance très soutenue entre 1999 et 2013.



Population en 2019



- 1 Bléruais
- 2 Boisgervilly
- 3 Gaël
- 4 Irodoùër
- 5 La-Chapelle-du-Lou-du-Lac
- 6 Landujan
- 7 Le Crouais
- 8 Médréac
- 9 Montauban-de-Bretagne
- 10 Muël
- 11 Quédillac
- 12 Saint-Malon-sur-Mel
- 13 Saint-Maugan
- 14 Saint-Méen-le-Grand
- 15 Saint-Onen-la-Chapelle
- 16 Saint-Pern
- 17 Saint-Uniac



0 2,5 5 km

Population
 ● 2000
 ● 4000
 ● 6000

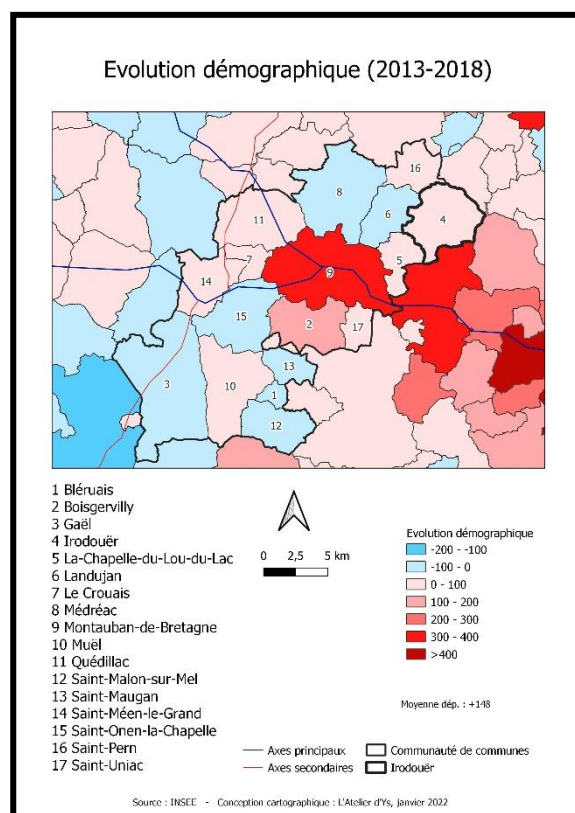
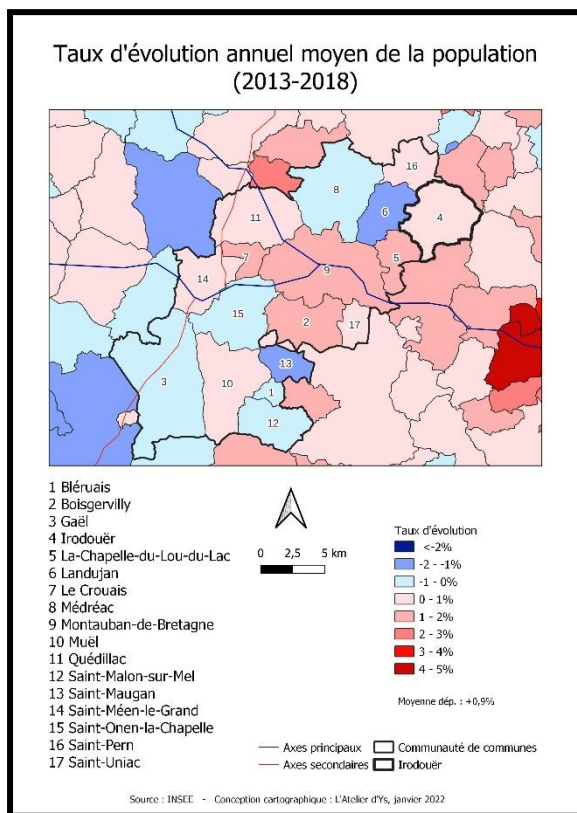
Moyenne dép. : 3 211 hab.

— Axes principaux □ Communauté de communes
 — Axes secondaires □ Irodoùër

Source : INSEE - Conception cartographique : L'Atelier d'Ys, janvier 2022

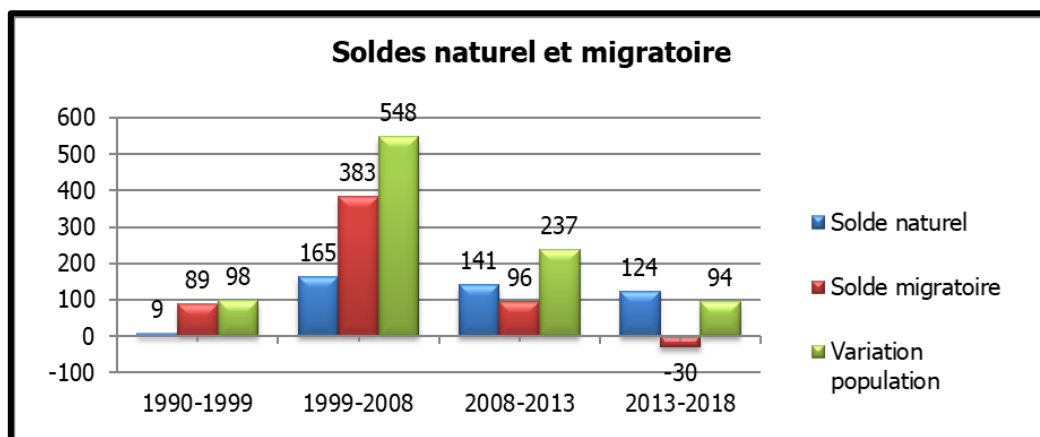
Avec 2 263 habitants en 2019, IRODOUËR constitue la troisième commune la plus peuplée de la Communauté de Communes, derrière Montauban-de-Bretagne et Saint-Méen-le-Grand.

Comme 9 autres communes de la Communauté de Communes, IRODOUËR a gagné des habitants entre 2013 et 2018. Le taux d'évolution annuel moyen de la population communale est de +0,8% lors de la dernière période intercensitaire, comparable à la tendance départementale.



1.2 ...en raison d'un solde naturel excédentaire

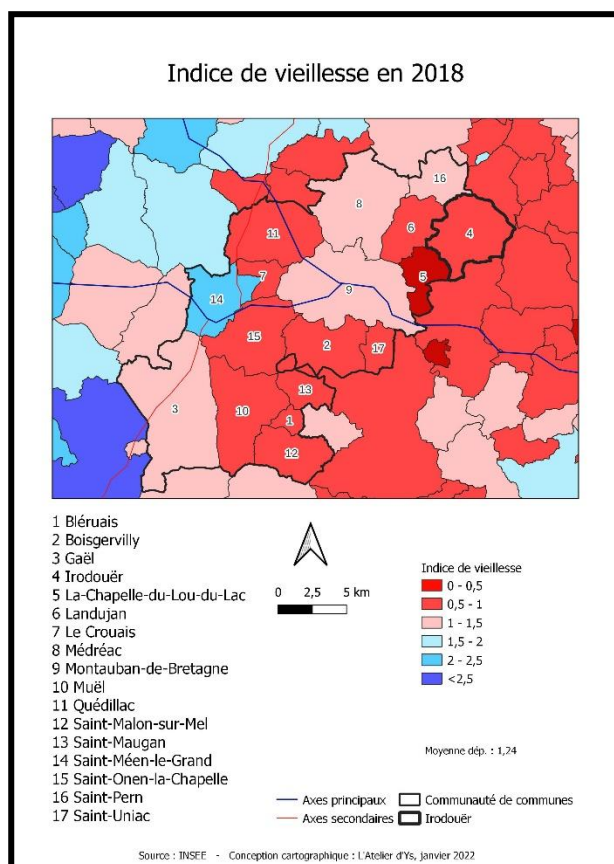
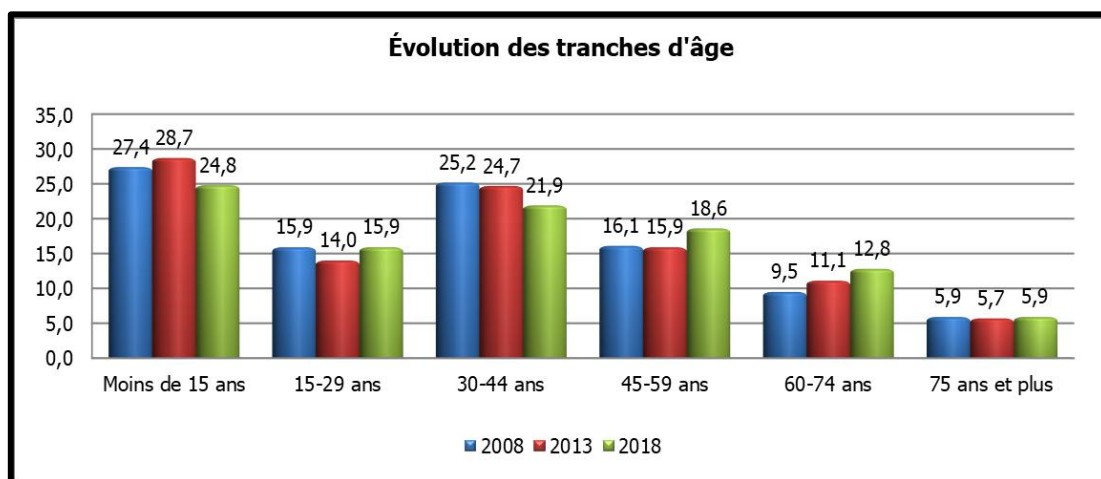
Depuis 1990, la variation du solde migratoire (différence arrivées-départs) est plus importante que celle du solde naturel (différence naissances-décès). Ainsi, lorsqu'il est largement positif comme c'est le cas entre 1999 et 2008, il accélère la croissance démographique. A l'inverse, quand il est négatif comme dernièrement, il ralentit le gain de population.



1.3 Une population très jeune

D'une manière générale, la population d'IRODOUËR est très jeune : les moins de 45 ans représentent quasiment les deux tiers de la population.

Mais on observe un léger vieillissement de la population. Les catégories des moins de 15 ans et des 30-44 ans sont moins représentatives qu'elles ne l'étaient ; à l'opposé, celles des 45-59 ans et des 60-74 ans le sont davantage.



A l'échelle intercommunale, on remarque des indices de vieillesse² assez homogènes : seule la commune de Saint-Méen-le-Grand présente un indice supérieur à 1,5.

IRODOUËR possède un indice de 0,76, nettement inférieur à la moyenne intercommunale (1,09).

² Indice de vieillesse : ratio de personnes de 60 ans et plus sur le nombre de personnes de moins de 15 ans.

1.4 Le desserrement des ménages

Le nombre de ménages³ recensés en 2018 s'élève à 870 contre 817 en 2013.

La taille moyenne des ménages Irodouériens a fortement diminué entre 1975 et 2008, passant de 3,31 à 2,59 personnes par logement.

Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par la proportion de plus en plus importante des personnes seules (célibataires, divorces, personnes âgées seules...) et des foyers monoparentaux.

Cependant, il est à noter que depuis 1999, on observe une stabilisation de la taille des ménages au-dessus de 2,5 personnes par logement.

SYNTHÈSE

La population d'IRODOUËR augmente plus vite qu'à l'échelle intercommunale, quasiment au même rythme que la moyenne départementale.

L'indice de vieillesse communal est nettement moins élevé que ceux de la Communauté de Communes de Saint-Méen Montauban et du département.

Symbole d'une population jeune, les moins de 15 ans représentent un quart de la population et la proportion de ménages unipersonnels est moins élevée que les moyennes intercommunale et départementale.

Quelques chiffres-clés :

	Commune d'IRODOUËR	Communauté de Communes de Saint-Méen Montauban	Département d'Ile-et-Vilaine
Taux d'évolution annuel moyen de la population (2013-2018)	+0,8%	+0,5%	+0,9%
Indice de vieillesse en 2018	0,76	1,09	1,24
Part des moins de 15 ans en 2018	24,8%	21,5%	18,8%
Part des ménages d'une personne en 2018	25,3%	29,4%	37,8%

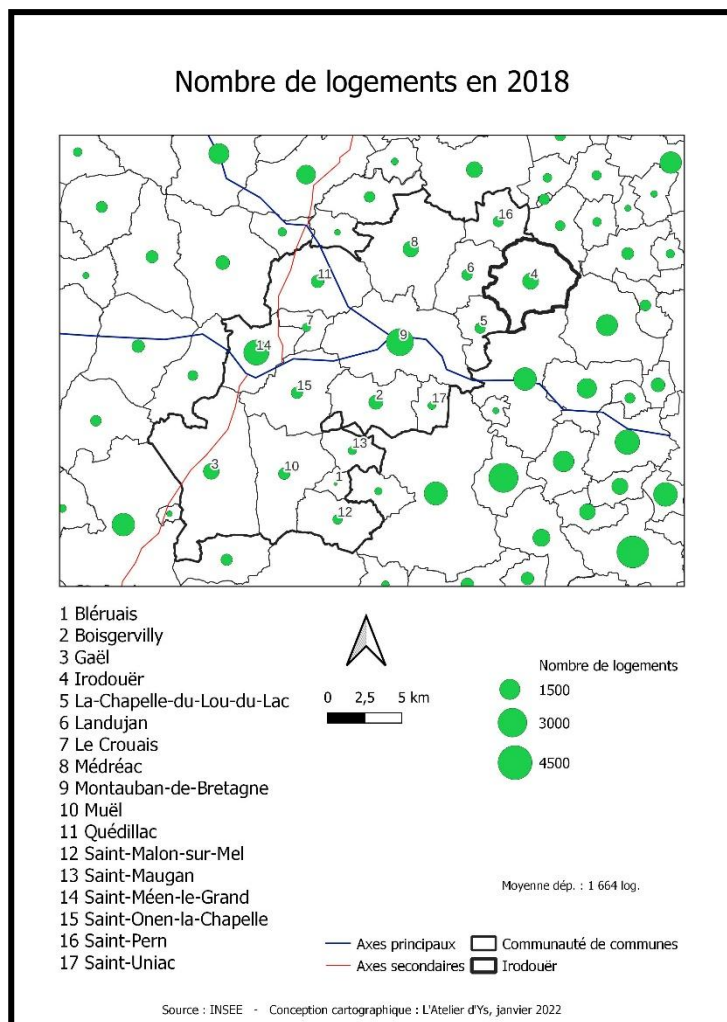
Enjeux :

- **Favoriser le renouvellement de population jeune pour assurer la pérennité des écoles.**
- **Conforter l'hébergement des personnes âgées qui recherchent l'accessibilité des commerces et services de proximité, notamment de santé (pharmacie, maison de santé...).**

³ Un ménage, au sens du recensement, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne.

2 L'habitat

2.1 Composition du parc de logements

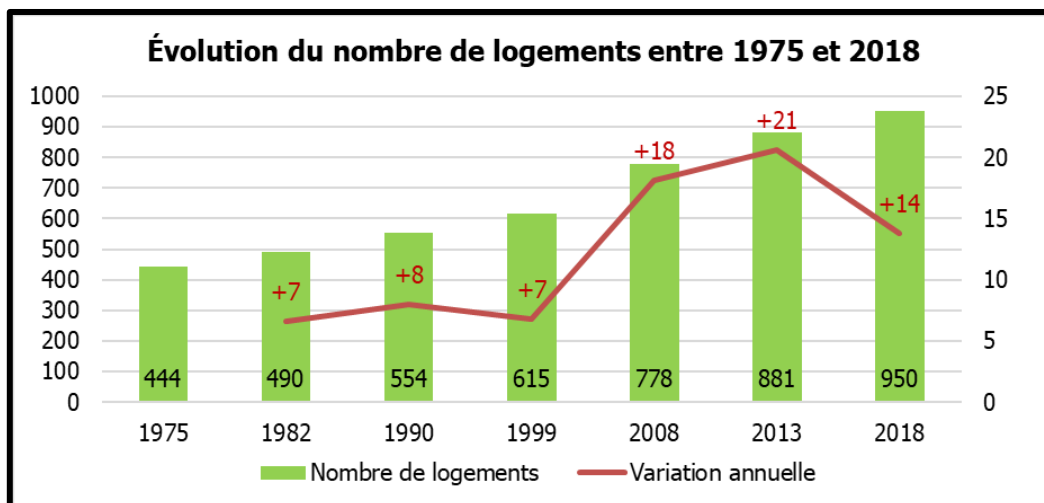


En 2018, IRODOUËR compte 950 logements, dont 874 résidences principales.

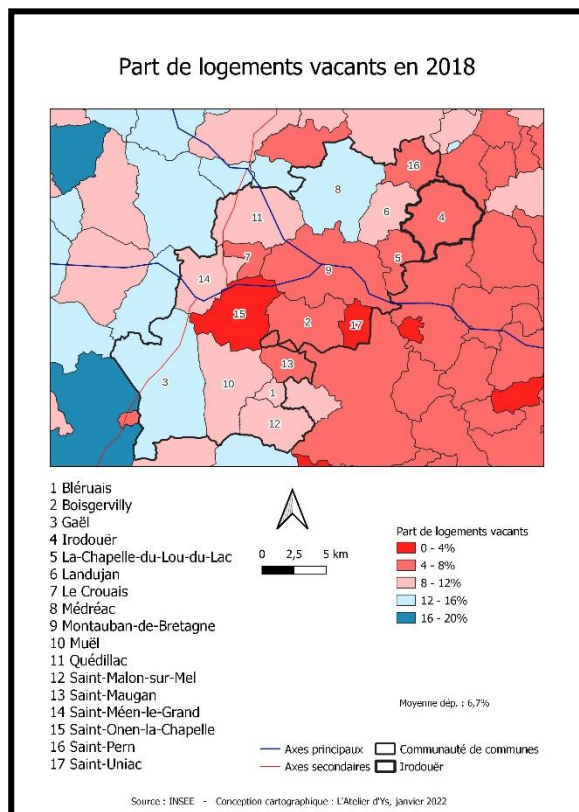
Parmi ces 950 logements Irodouëriens, on dénombre 858 maisons individuelles, soit 90,3% du parc. La maison individuelle, mitoyenne ou non, est donc le mode d'habitation largement majoritaire sur la commune. Le développement de l'habitat sous forme pavillonnaire, s'il répond à la demande des acquéreurs, participe néanmoins à une banalisation des paysages urbains et est synonyme de forte consommation foncière.

Entre 1975 et 2018, le nombre de logements a été multiplié par plus de 2 sur la commune. Le parc s'est enrichi de 506 nouvelles habitations, soit une augmentation moyenne de quasiment 12 unités par an.

On remarque que le nombre de logements Irodouëriens est en forte hausse depuis 1999.



La part des résidences secondaires ou logements occasionnels est très faible puisqu'elle ne représente que 1,6% des logements.



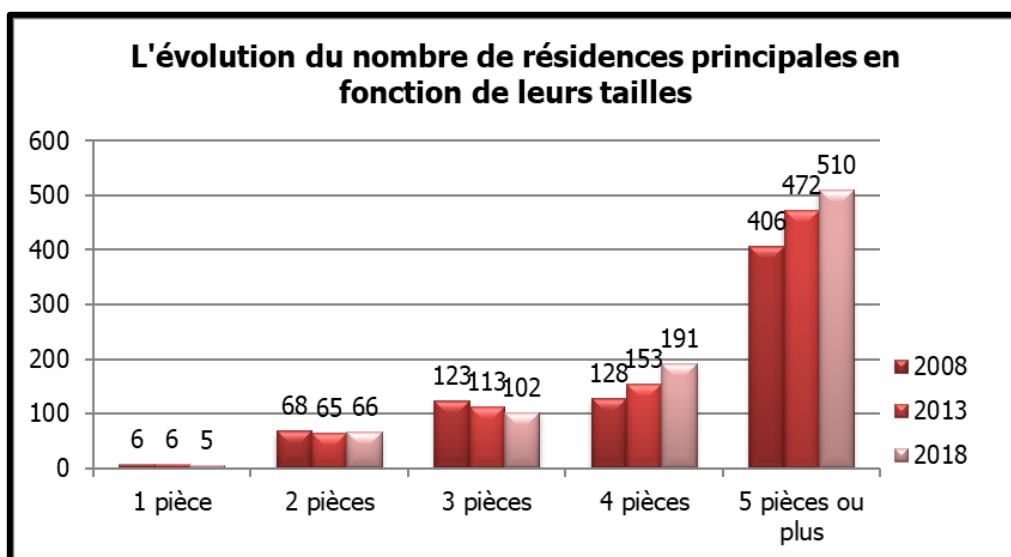
La vacance augmente continuellement depuis 2008 et atteint 6,5%, un niveau désormais comparable à la moyenne départementale.

61 logements sont concernés.

Les facteurs de la vacance peuvent être de plusieurs natures : rotation normale des locataires, problème de succession, soucis structurels qui occasionnent de lourds travaux, faiblesse de la demande (inadaptation du marché, crise économique...).

2.2 Une large majorité de grands logements

Les très grands logements sont nombreux à IRODOUËR : quasiment 60% des résidences principales possèdent au moins 5 pièces. Et leur nombre continue d'augmenter fortement, contrairement aux autres typologies de logements, excepté les T4.



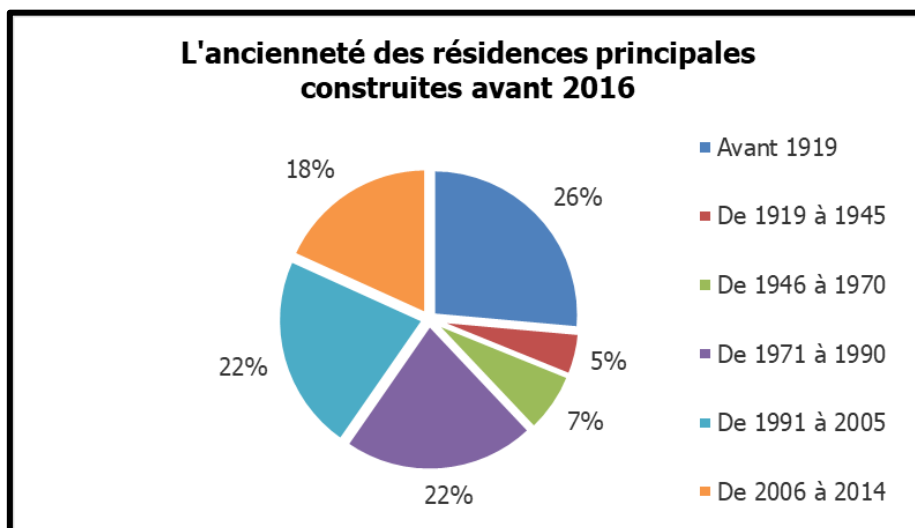
En 2018, en moyenne, une résidence principale Irodouérienne comporte 4,8 pièces contre 4,2 au niveau départemental.

Pour rappel, construire uniquement des grands logements peut entraîner, à terme, un risque d'inadéquation entre l'offre et la demande de logements allant à l'encontre de deux phénomènes :

- le desserrement des ménages.
- le parcours résidentiel, qui consiste à accompagner les habitants tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès...) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements.

2.3 Une ancienneté de logements variable

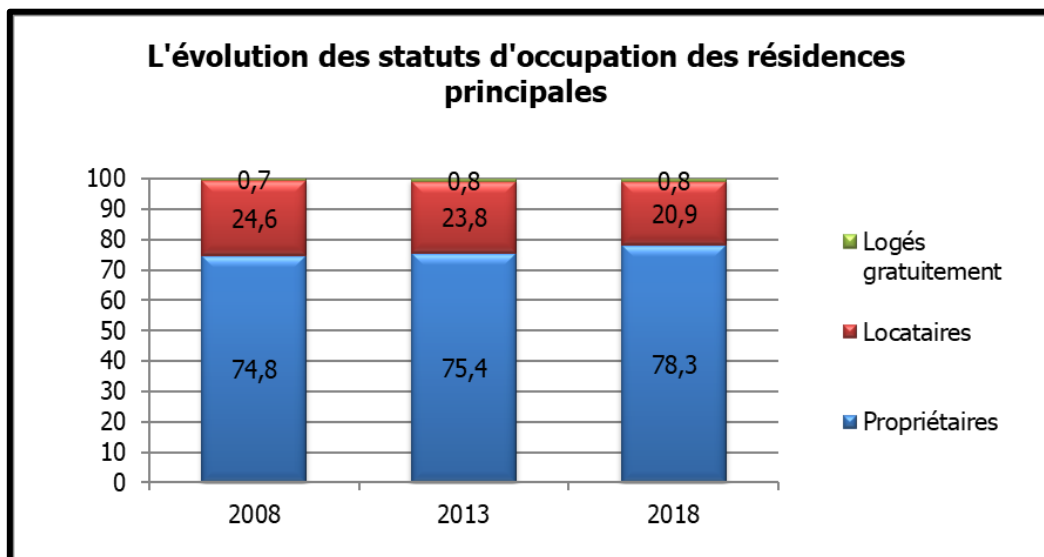
L'ancienneté du parc de logements Irodouérien est variable : un quart date d'avant 1919, un tiers d'entre 1919 et 1990 et 40% d'après 1990.



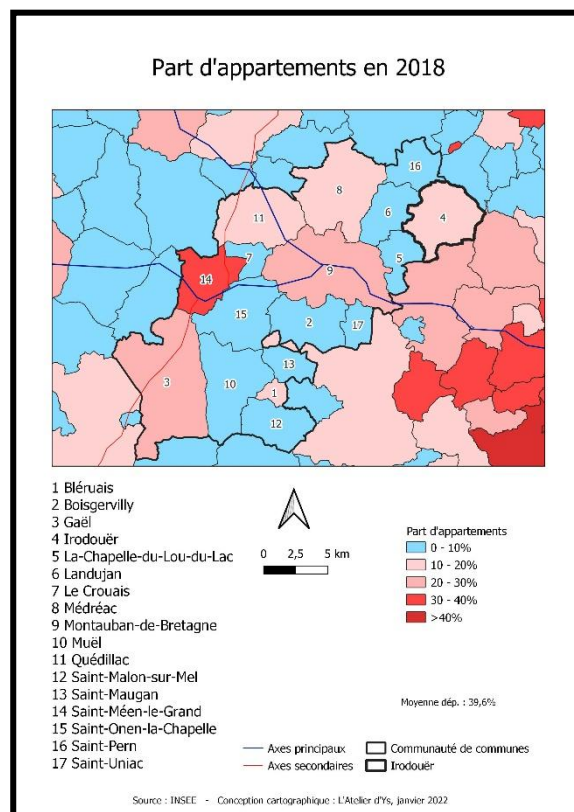
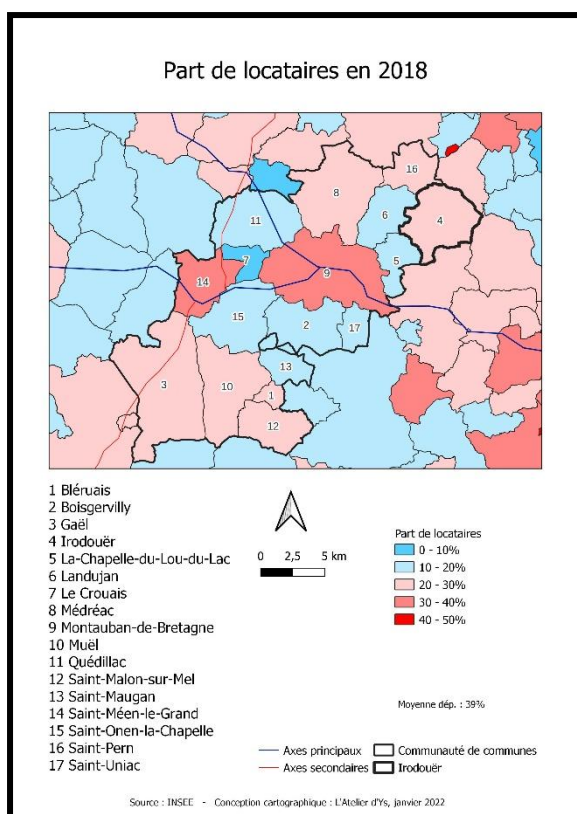
En termes de confort, on ne dénombre, en 2018, que 39 résidences principales (sur 874) ne disposant pas de salle de bain avec baignoire ou douche.

2.4 Une proportion de propriétaires largement majoritaire

En 2018, la proportion des résidences principales occupées par des propriétaires est largement majoritaire (78,3%). Ce chiffre augmente depuis 2008 (+3,5 points), au détriment de la part de locataires.

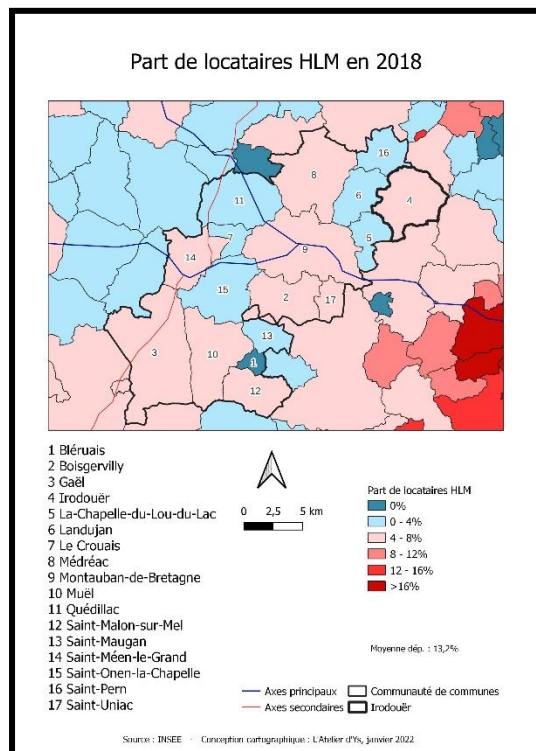


Ce taux de locataires est désormais nettement inférieur à la moyenne de la Communauté de Communes (26,2%), malgré un nombre d'appartements relativement élevé sur la commune (87).



Soulignons que le maintien d'un taux de logements locatifs significatif sur une commune est garant d'un dynamisme démographique, car il permet d'accueillir de jeunes ménages.

2.5 Le parc locatif social



Globalement, à l'échelle de la Communauté de Communes de Saint-Méen Montauban, la part de résidences principales occupées par des locataires de logements HLM est de 4,9%.

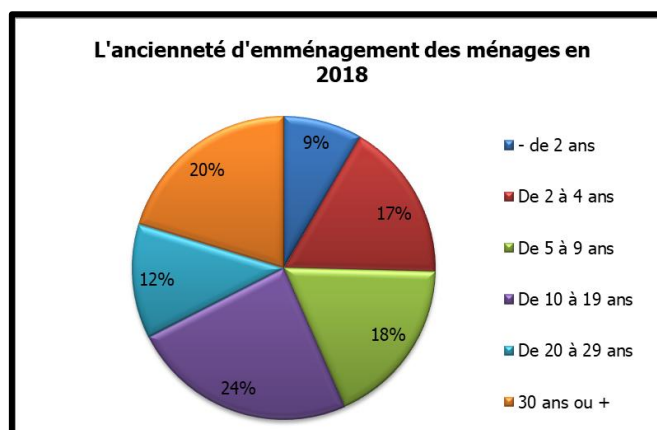
IRODOUËR possède un taux similaire (4,8%).

On dénombre 44 logements sociaux⁴ sur la commune en 2020 :

- 14 dans la rue des Chênes.
- 10 dans le lotissement du Placis Plisson.
- 8 dans la rue Molène.
- 6 dans la résidence de Bellevue.
- 4 dans la rue de la Mairie.
- 2 dans la rue des Cailleuls.

2.6 L'ancienneté d'emménagement

En 2018, l'ancienneté moyenne d'emménagement est de 17 ans à IRODOUËR. La proportion des ménages dans leurs logements depuis au moins 30 ans s'élève à 20,3%.



⁴ Les logements sociaux regroupent :

- les logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte- SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer.
- les logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM.

SYNTHÈSE

IRODOUËR concentre 8% des logements de toute l'intercommunalité.

Entre 2013 et 2018, le rythme de construction Irodouérien suit la cadence départementale.

La proportion de logements vacants est de 2 points inférieure à celle de la Communauté de Communes de Saint-Méen Montauban.

Quant au statut d'occupation des ménages, on remarque que la part de locataires est très nettement inférieure aux moyennes intercommunale et départementale.

Quelques chiffres-clés :

	Commune d'IRODOUËR	Communauté de Communes de Saint- Méen Montauban	Département d'Ille-et-Vilaine
Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements (2013-2018)	+1,5%	+1,0%	+1,5%
Part de logements vacants en 2018	6,5%	8,5%	6,7%
Taille moyenne des résidences principales en 2018	4,8	4,7	4,2
Part de locataires en 2018	20,9%	26,2%	39,0%

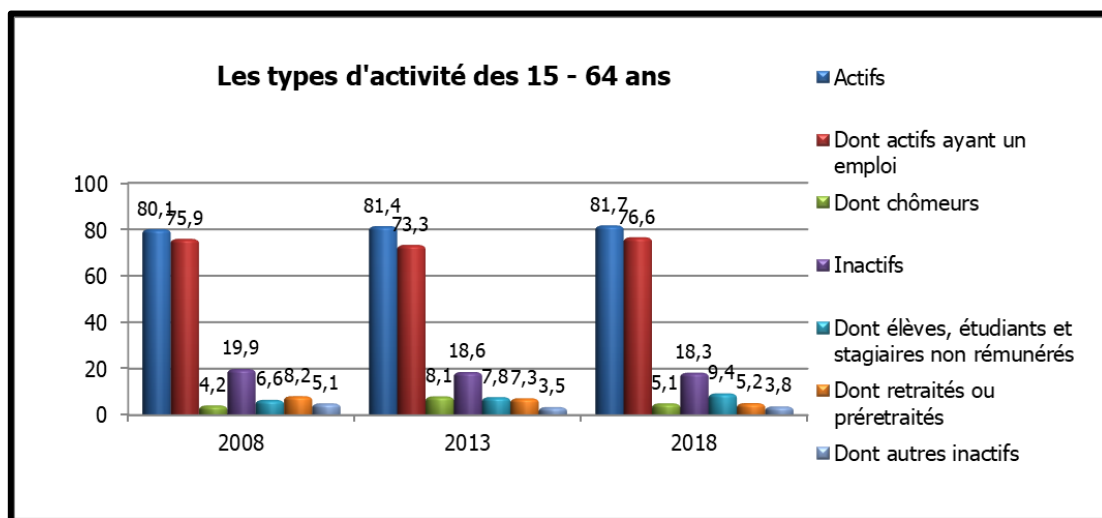
Enjeux :

- **Proposer une offre de logements adaptés aux jeunes ménages pour faciliter leur installation à long terme sur la commune.**
- **Anticiper le vieillissement de la population par l'adaptation des logements et le développement de structures spécialisées.**
- **Diversifier l'offre de logements en proposant, dans les futures opérations, une variété de tailles de logements afin de minimiser les effets de "vagues" générationnelles.**
- **Prendre en compte les besoins en logements des nouveaux ménages (familles monoparentales, personnes seules, ménages précaires...).**
- **Privilégier une densification de l'habitat afin de créer une véritable centralité autour du bourg et de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels.**

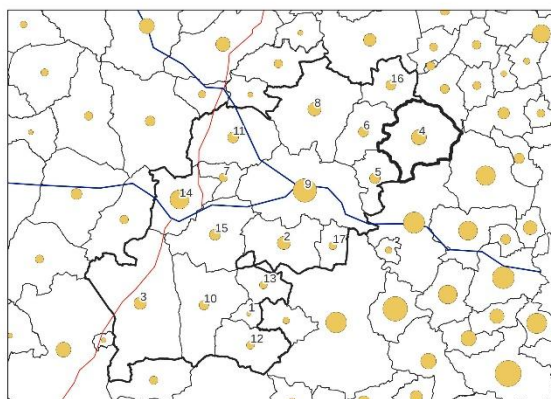
3 La situation socio-économique

3.1 La population active

En 2018, la population active représente 81,7% des 15-64 ans, en légère hausse par rapport à 2008 (+1,6 point). Cette proportion est désormais largement supérieure à la moyenne départementale (74,7%).



Nombre d'actifs occupés parmi les 15-64 ans en 2018



- 1 Bléruais
- 2 Boisgervilly
- 3 Gaël
- 4 Irodoùër
- 5 La-Chapelle-du-Lou-du-Lac
- 6 Landujan
- 7 Le Crouais
- 8 Médréac
- 9 Montauban-de-Bretagne
- 10 Muël
- 11 Quedillac
- 12 Saint-Malon-sur-Mel
- 13 Saint-Maugan
- 14 Saint-Méen-le-Grand
- 15 Saint-Onen-la-Chapelle
- 16 Saint-Pern
- 17 Saint-Uniac



0 2,5 5 km

Actifs occupés
 ● 1500
 ● 3000
 ● 4500

Moyenne dép. : 1 306 actifs occ.

— Axes principaux — Communauté de communes
 — Axes secondaires — Irodoùër

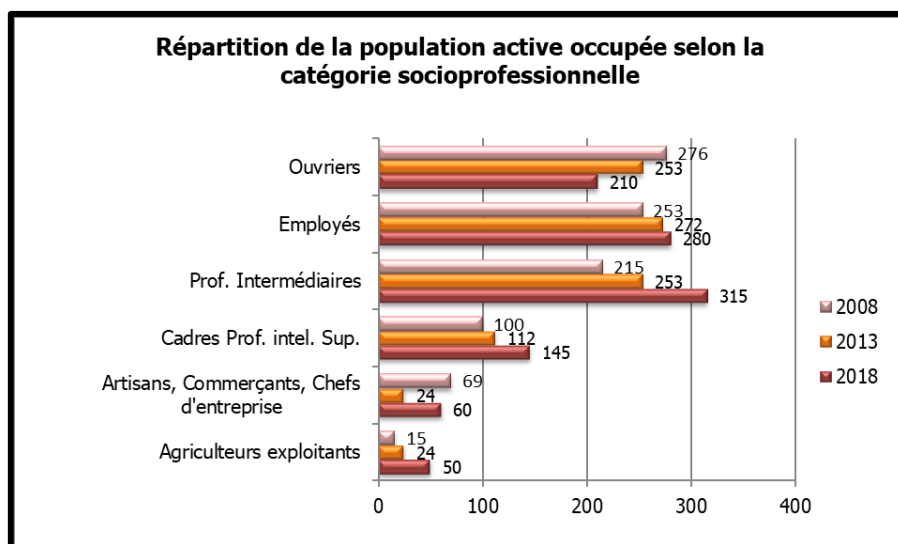
Source : INSEE - Conception cartographique : L'Atelier d'Ys, Janvier 2022

En 2018, IRODOUËR compte 1 060 actifs occupés parmi ses habitants, soit 122 de plus qu'au précédent recensement de 2013.

Parmi ces 1 060 actifs ayant un emploi, on remarque une prédominance des catégories « professions intermédiaires » et « employés » qui représentent plus d'1 actif occupé sur 2.

Au niveau des tendances, on observe entre 2008 et 2018 :

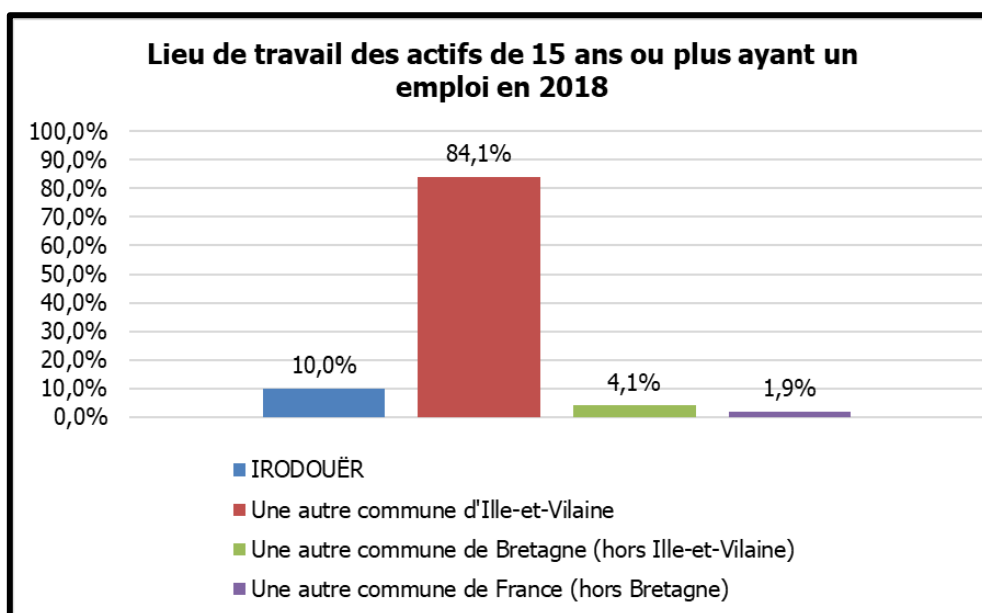
- une progression du nombre de professions intermédiaires (+100), de cadres et professions intellectuelles supérieures (+45), d'agriculteurs exploitants (+35) et d'employés (+27).
- une baisse du nombre d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise (-9) et surtout d'ouvriers (-66).

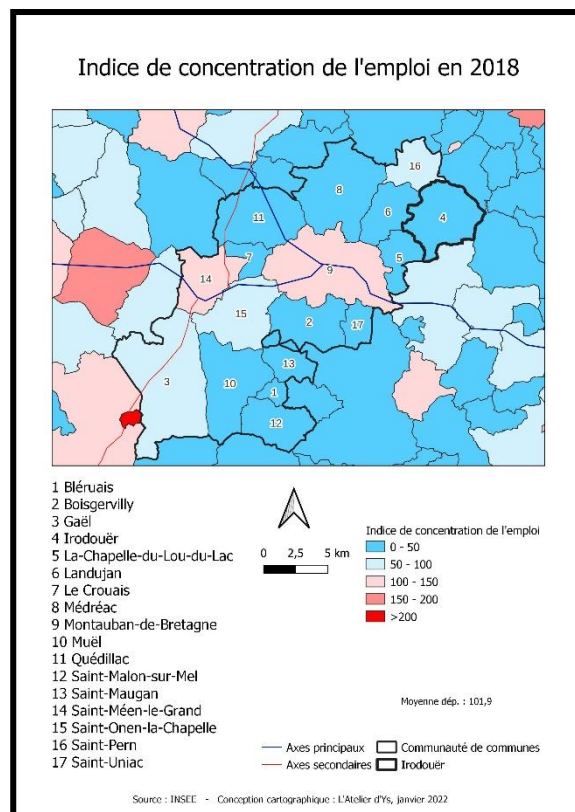
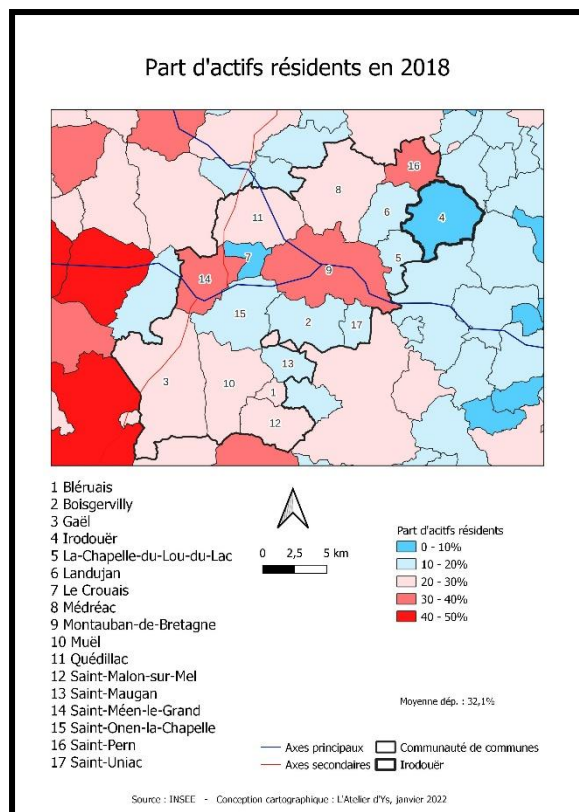


3.2 Une très forte mobilité professionnelle

Parmi les actifs ayant un emploi en 2018, seuls 10% travaillent à IRODOUËR. Les autres travaillent en grande majorité dans le département.

La commune attirant le plus d'actifs Irodouëriens ayant un emploi est Rennes (310).



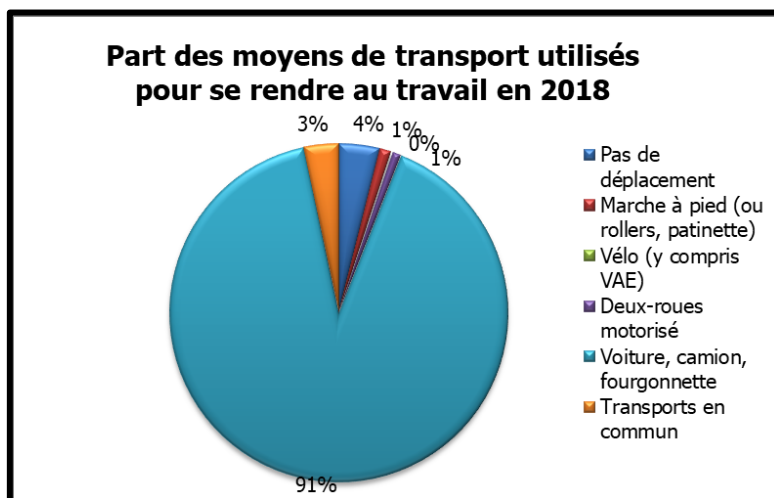


Cette part d'actifs résidents est plus de trois fois inférieure à la moyenne départementale (32,1%).

En ce qui concerne l'indice de concentration de l'emploi⁵, deux communes peuvent être qualifiées de pôles d'emplois et se démarquent avec un nombre d'emplois supérieur au nombre de résidents y ayant un emploi : Montauban-de-Bretagne et Saint-Méen-le-Grand.

A l'inverse, les autres communes, dont IRODOUËR, peuvent être qualifiées de résidentielles.

A noter que pour aller sur leur lieu de travail, les actifs Irodouëriens utilisent dans 90,7% des cas une voiture (ou un camion ou une fourgonnette).

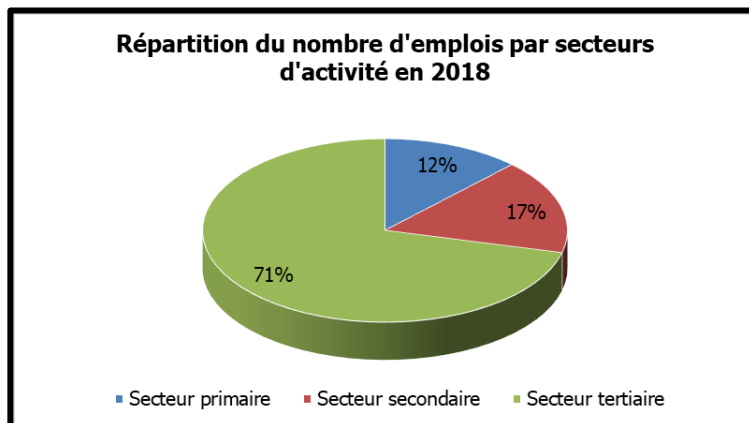


⁵ L'indice de concentration de l'emploi ou taux d'attraction de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune.

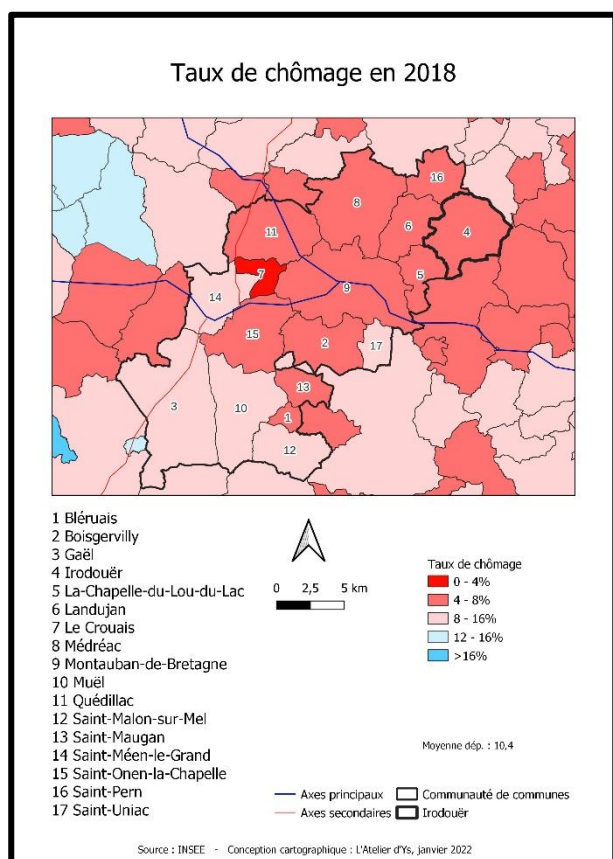
3.3 Une majorité d'emplois tertiaires

En 2018, sur la commune d'IRODOUËR, on dénombre 204 emplois. A noter que :

- le secteur tertiaire (qui regroupe le commerce, les transports, les services divers, l'administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale) concentre 71% de ces emplois.
- le secteur secondaire (qui regroupe l'industrie et la construction) représente 17% de ces emplois.
- le secteur primaire 12%.



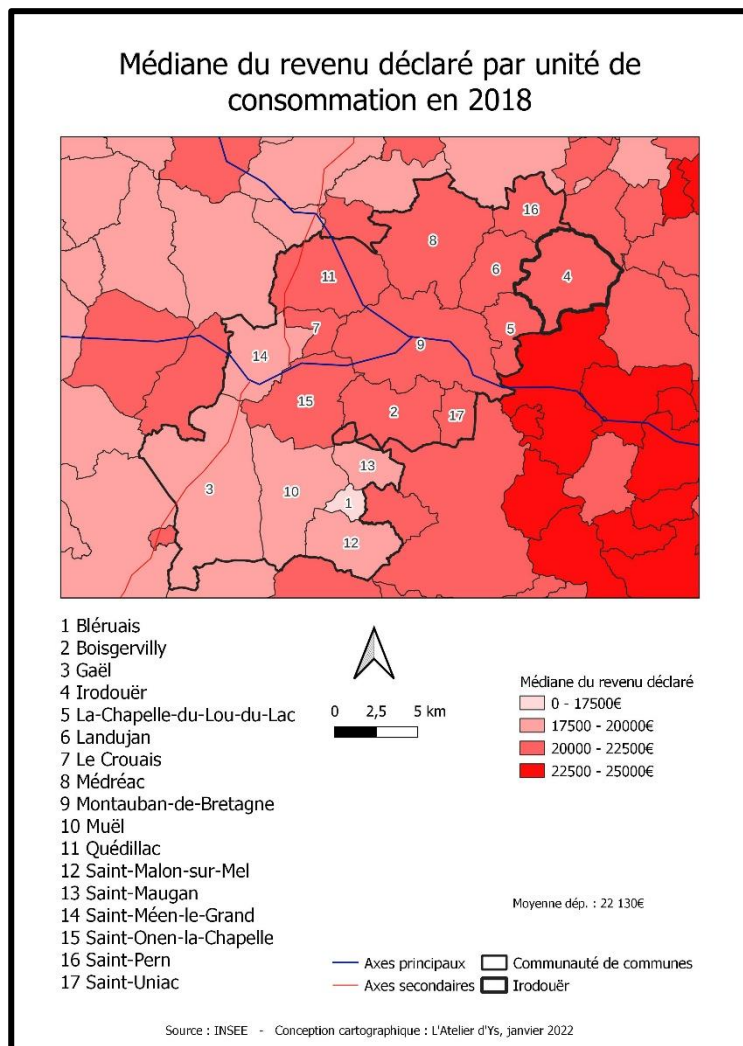
3.4 Un très faible taux de chômage



Le taux de chômage⁶ à IRODOUËR est en baisse de 3,7 points par rapport à 2013, à 6,2%. Ce taux est désormais nettement inférieur à la moyenne départementale (10,4%).

⁶ Le taux de chômage au sens du recensement de la population est la proportion du nombre de chômeurs (personnes de 15 ans ou plus qui se sont déclarées chômeurs sauf si elles ont déclaré explicitement ne pas rechercher de travail) dans la population active (la population active comprend les personnes qui déclarent exercer une profession ; aider un membre de la famille dans son travail ; être apprenti, stagiaire rémunéré ; être chômeur à la recherche d'un emploi ; être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ou être militaire du contingent).

3.5 Des revenus médians relativement faibles



Cette structure de la population active implique une médiane du revenu par unité de consommation⁷ légèrement inférieure à la médiane départementale (20 910 € contre 22 130 €).

3.6 Le parc d'activités

IRODOUËR dispose d'un parc d'activités sur sa commune : le PA de l'Hôtel Neuf.

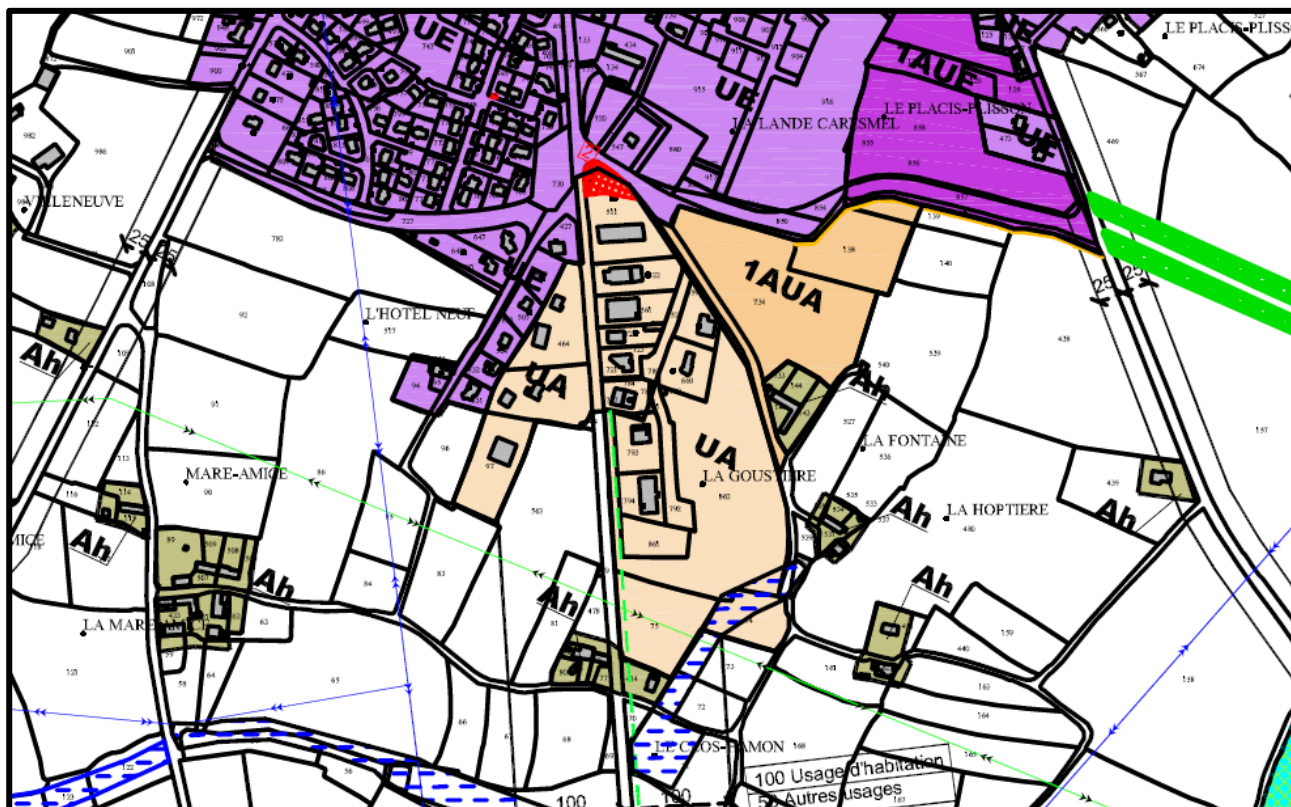
Situé au sud du bourg, il est occupé principalement par des artisans.

D'une superficie de 4 hectares, il accueille 11 entreprises.

Une zone d'extension de 1,6 ha a été définie dans le PLU en vigueur.

⁷ Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené au nombre d'unités de consommation (UC) suivant :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage.
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus.
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.



Périmètre des zones UA et 1AUA du PA de l'Hôtel Neuf dans le PLU en vigueur

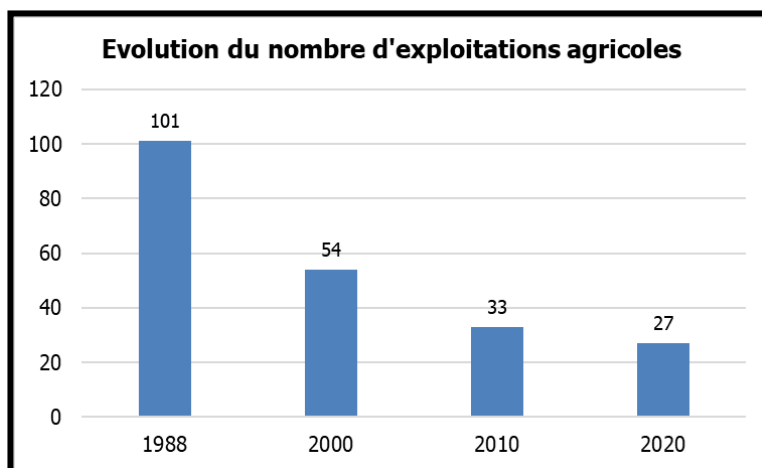
3.7 Le secteur agricole

Données générales

Au recensement agricole de 2020, on dénombre 27 exploitations agricoles à IRODOUËR.

Le nombre d'exploitations professionnelles sur la commune diminue régulièrement depuis 1988.

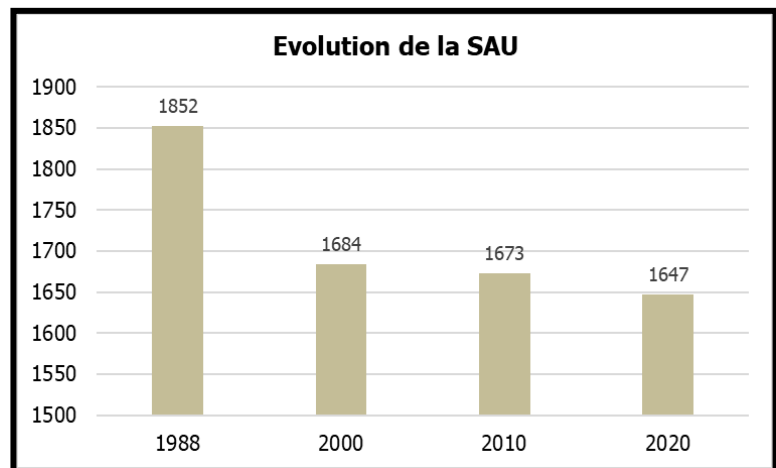
Ce mouvement de déprise touche la quasi-totalité des communes françaises depuis les années 1960.



Surfaces agricoles

La surface agricole a légèrement diminué entre 2010 et 2020, passant de 1 673 ha à 1 647 ha.

La superficie moyenne d'une exploitation d'IRODOUËR est de 61 hectares, comparable à la taille moyenne départementale (63 ha) et régionale (62 ha).



SYNTHÈSE

La proportion d'actifs ayant un emploi est supérieure aux niveaux intercommunal et départemental.

Par ailleurs, la commune est marquée par une mobilité professionnelle très importante.

Enfin, le taux de chômage d'IRODOUËR se situe au-dessous de la moyenne intercommunale et de la moyenne départementale.

Quelques chiffres-clés :

	Commune d'IRODOUËR	Communauté de Communes de Saint- Méen Montauban	Département d'Ille-et-Vilaine
Proportion d'actifs ayant un emploi parmi les 15-64 ans en 2018	76,6%	72,8%	66,9%
Part d'actifs résidents en 2018	10,0%	23,6%	32,1%
Taux de chômage en 2018	6,2%	7,5%	10,4%

Enjeux :

- **Proposer des possibilités d'implantation pour des entreprises locales ou de nouvelles entreprises afin d'accroître le nombre d'emplois sur la commune, disposer de nouvelles ressources financières, dynamiser la vie locale mais aussi limiter les navettes domicile-travail.**
- **Respecter les principes d'équilibre entre le développement, l'activité agricole et la protection des espaces naturels ainsi que des paysages.**
- **Maintenir et développer les activités, les services et les commerces pour assurer la diversité des fonctions urbaines d'IRODOUËR.**

4 Les déplacements

4.1 Le réseau de voiries

Le bourg d'IRODOUËR est traversé par :

- la RD 21, reliant vers l'ouest Landujan et vers le sud-est Romillé.
- la RD 70, reliant vers le nord Bécherel (via la RD 20).
- la RD 72, reliant vers le sud Bédée.
- la RD 221, reliant vers le sud-ouest Montauban-de-Bretagne (via les RD 62 et 262) et vers le nord-est Les Iffs.

Le maillage viaire du bourg se fait principalement autour de ces RD, qui traversent le bourg dans toute sa longueur. En effet, le réseau de voiries secondaires, destiné à desservir les différents quartiers du bourg, se raccorde essentiellement à ces axes.

4.2 Les déplacements automobiles

L'automobile reste prépondérante dans les moyens de déplacement : en effet, en 2018, sur 874 ménages recensés, 825 (soit 94,4%) possèdent au moins une voiture.

Ce taux de motorisation des ménages Irodouëriens est supérieur à la moyenne intercommunale (92,4%).

4.3 Les transports collectifs

Les bus

IRODOUËR figure sur la ligne n°19 Saint-Pern-Bédée-Rennes du réseau de transports en commun (autocars) BreizhGo, géré par la Région Bretagne. D'IRODOUËR, celle-ci relie Rennes plusieurs fois par jour en une quarantaine de minutes. Un arrêt existe sur la commune : « Eglise ».

Le ramassage scolaire

Le ramassage scolaire est assuré, dans les hameaux et dans le bourg, par la Région Bretagne.

La desserte ferroviaire

La commune n'est pas desservie par le train. Cependant, depuis la gare de Montauban-de-Bretagne, à 11 km au sud-ouest d'IRODOUËR, plusieurs trains relient quotidiennement Rennes ou encore Saint-Brieuc.

Le covoiturage

Il existe une aire de covoiturage sur la commune, d'une capacité de 12 places et située sur la Place des anciens combattants d'Algérie. A noter que cette place dispose également d'une borne de recharge de véhicules électriques.

4.4 Les mobilités douces

4.4.1 Les liaisons fonctionnelles

Au sein du bourg, les trottoirs sont globalement bien dimensionnés pour permettre une circulation piétonne entre les zones d'habitat, les écoles et les autres équipements structurants.



Localisation des chemins piétons du bourg (pointillés rouges) – Source : OpenStreetMap

Les liaisons entre les hameaux et le bourg ne sont pas aménagées pour permettre une circulation douce en sécurité. Il s'agit essentiellement de routes à double sens qui présentent sur quelques tronçons des accotements enherbés.

4.4.2 Les sentiers de randonnée

En matière de randonnée, de nombreux circuits pédestres ont été aménagés sur la commune. Plus globalement, plus de 42 km de chemins inscrits au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) traversent le territoire communal.



Chemins inscrits au PDIPR

4.5 Le plan de mobilité simplifié

Un plan de mobilité simplifié (PMS) a été établi à l'échelle de la Communauté de Communes Saint-Méen Montauban.

Le diagnostic du PMS a fait émerger divers enjeux et objectifs pour l'amélioration des mobilités sur le territoire et vers les territoires voisins :

- Améliorer l'offre de transports en commun vers Rennes Métropole et Montfort Communauté qui représentent les pôles d'emploi les plus importants pour les actifs sortants.
- Permettre des alternatives à la voiture individuelle entre les communes du territoire ou voisines dépourvues de liaisons en transport en commun, étant précisé les flux importants internes au territoire (43 % des actifs du territoire travaillent sur la CCSMM).
- Favoriser l'essor de la pratique du vélo là où les distances sont crédibles, notamment pour relier les communes aux pôles historiques définis dans le SCoT.
- Renforcer les conditions d'intermodalité dans les gares, les aires de covoiturage et le rabattement vers ces équipements depuis les communes rurales.
- Maîtriser et réduire les mobilités afin de diminuer les émissions de gaz à effet de serre en lien avec les transports.
- Inciter au changement de comportement en faisant connaître l'offre de mobilités alternative, notamment à destination des employeurs, des scolaires et des publics en insertion.
- Répondre au vieillissement de la population par des services de mobilités adaptés.
- Désenclaver les publics les plus fragiles, précaires.

Les 4 axes définis dans le plan d'actions répondent à ces objectifs :

- Axe 1 : Renforcer l'offre de transports collectifs et l'intermodalité
- Axe 2 : Encourager un usage partagé de la voiture
- Axe 3 : Intensifier le recours aux modes actifs
- Axe 4 : Renforcer la communication, l'information et la sensibilisation

Trois actions sont particulièrement envisagées à IRODOUËR :

- Action 1.2 : Expérimenter une ligne régulière entre les principales communes du territoire : Ligne Irodouër <> Landujan <> Montauban-de-Bretagne
- Action 2.1 : Densifier le maillage d'aires de covoiturage via un Schéma de développement : 4 places à déplacer et à signaler rue de Rabuan.
- Action 2.2 : Expérimenter des lignes de covoiturage dynamique à l'instar des territoires limitrophes : Montauban-de-Bretagne <> Médréac / Saint-Pern / Landujan / Irodouër / La Chapelle-du-Lou-du-Lac.

Enjeux :

- **Favoriser les dispositifs qui permettent de réduire l'utilisation de l'automobile.**
- **Privilégier une urbanisation future proche du bourg pour encourager la marche vers les écoles.**
- **Consolider et développer le réseau de continuités douces tant pour faciliter ce mode de déplacement pour les habitants que pour valoriser le cadre de vie dans l'esprit du développement durable.**

5 Le fonctionnement urbain

5.1 Les équipements administratifs

La mairie se situe en cœur de bourg, 3 rue de la Mairie. L'extension et la rénovation de la mairie avec l'intégration de l'agence postale et du PAE (pôle accueil emploi) sont projetées en 2022-23.



La mairie

L'agence postale se situe au 18 rue de Dinan.



L'agence postale

5.2 Les équipements scolaires et périscolaires

IRODOUËR est dotée de deux écoles primaires (maternelle et élémentaire) : une publique et une privée. À la rentrée de l'année scolaire 2021-2022, ces établissements accueillent environ 330 élèves, répartis ainsi :

- école primaire publique Henri Dès (15 rue de la Mairie) > 189 élèves.
- école primaire privée Saint-Joseph (10 rue du Stade) > 141 élèves.



L'école primaire privée

La commune dispose également :

- d'une garderie périscolaire.
- d'un accueil de loisirs accueillant les enfants de 3 à 12 ans (ALSH La Marelle).
- d'un restaurant scolaire.
- d'une Maison de l'Enfance, qui propose une crèche de 18 places et des locaux partagés entre différents services de la petite enfance.



La garderie

5.3 Les équipements culturels, sportifs et de loisirs

Sur son territoire communal, IRODOUËR dispose :

- d'une bibliothèque, située rue des Cailleuls.
- d'équipements sportifs (terrains de football, complexe sportif Goulvent, salle de sports) regroupés dans la partie est du bourg, entre la rue du Stade et la rue de la Mairie.
- d'une salle multifonctions disponible à la location.



La bibliothèque



Le terrain de football synthétique



Le complexe sportif Goulvent



La salle multifonctions

5.4 Les équipements de santé

En matière d'équipements de santé, on trouve sur la commune une pharmacie et plusieurs professions médicales et paramédicales. Un projet de maison de santé est à l'étude.

5.5 La vie associative

On dénombre une trentaine d'associations sur la commune d'IRODOUËR, touchant essentiellement les secteurs des sports, de la culture et des loisirs.

Enjeu :

- **Offrir les moyens aux associations de fonctionner grâce à des équipements appropriés.**

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

	ATOUTS	CONTRAINTES
Démographie	- Solde naturel positif. - Population très jeune. - Absence de desserrement des ménages.	- Solde migratoire négatif.
Habitat	- Parc locatif social récent dans le lotissement du Placis Plisson.	- Taux de vacance en hausse. - Prédominance des très grands logements.
Activité économique	- Faible taux de chômage. - Présence d'une zone d'activités.	- Nombre d'emplois limité sur la commune.
Déplacements	- Nombreuses liaisons douces. - Desserte par les transports en commun (Breizhgo).	- Très forte mobilité professionnelle.
Fonctionnement urbain	- Très bon niveau d'équipements.	- Risque de perte d'attractivité du bourg en cas d'éloignement de l'habitat.

CHAPITRE 2

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 L'environnement physique

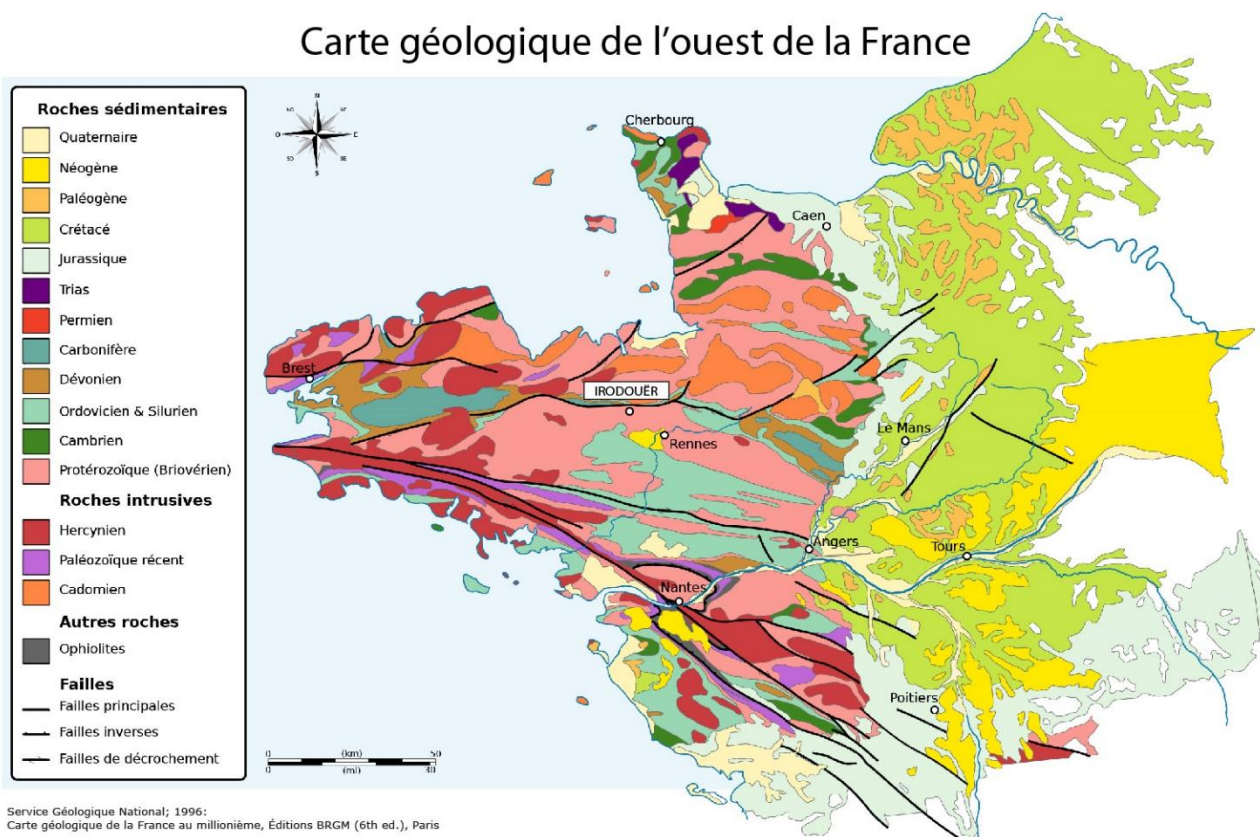
1.1 Une commune au cœur du Massif armoricain

Le sous-sol du département d'Ille-et-Vilaine est tout entier contenu dans une entité géologique connue sous le nom de Massif armoricain qui représente une des parties les plus anciennes et les plus complexes du territoire français.

Ce sous-sol est constitué de roches variées qui caractérisent une ancienne chaîne de montagne aujourd'hui fortement érodée : la Chaîne Hercynienne qui s'est formée au Paléozoïque (ère primaire) entre 450 et 300 millions d'années.

Cette chaîne de montagne, à l'origine continue sur plus de 3 000 km, occupait une grande partie du territoire de l'Europe de l'Ouest, et affleure actuellement en massifs isolés (comme le Massif armoricain).

Carte géologique de l'ouest de la France

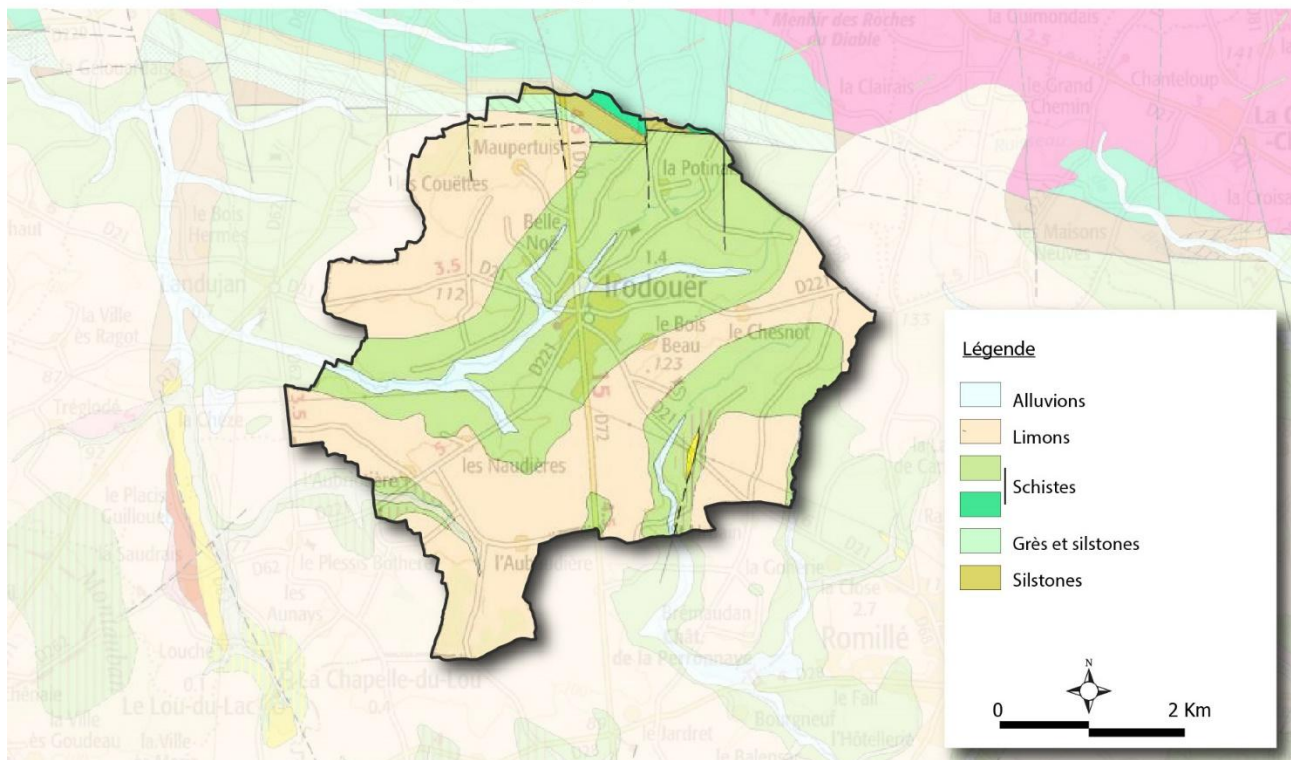


Les roches variées du sous-sol Irodouérien sont le résultat de l'action de phénomènes géologiques complexes où interviennent des paramètres comme la composition chimique, la profondeur, la pression, la température, la déformation, etc...

La structure géologique et les mouvements qui l'ont animé ont façonné le relief du territoire communal.

La commune d'IRODOUËR est située dans le Massif armoricain.

Carte géologique d'IRODOUËR



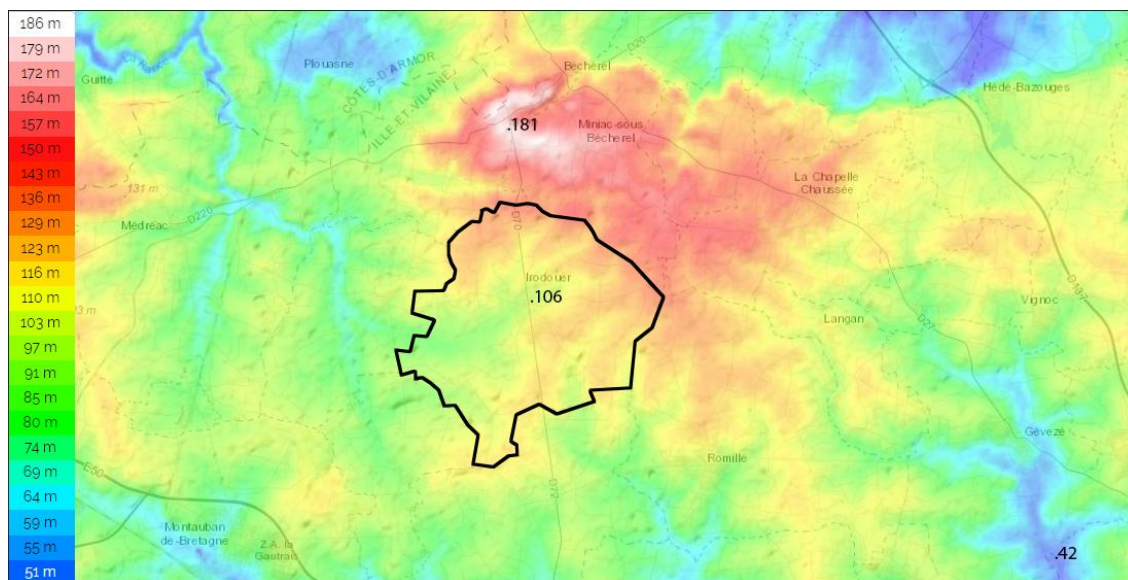
Source : BRGM

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2022

Le sous-sol d'IRODOUËR est composé principalement de roches sédimentaires : alluvions, limons, schistes, grès et silstones.

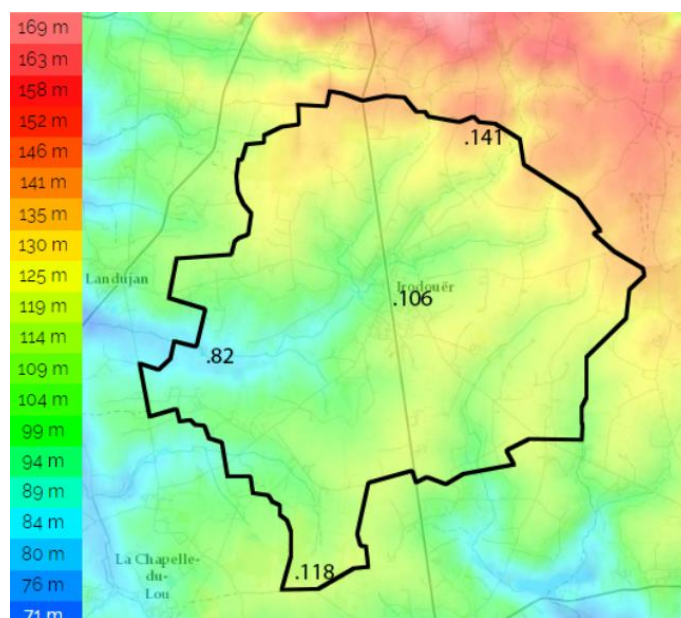
1.2 La charpente naturelle d'IRODOUËR

L'observation du contexte géomorphologique de la région d'IRODOUËR montre la portion de territoire qu'occupe la commune. La conception de ce document permet de « modéliser » le socle tellurique de la commune.



Source : *topographic-map.com*, conception cartographique : L'Atelier d'Ys

La commune fait partie de l'entité paysagère des collines de Bécherel. Le relief de cette zone est assez varié.



Source : *topographic-map.com*, conception cartographique : L'Atelier d'Ys

Au sein de la commune, on constate un dénivelé de 59 mètres entre le point le plus bas (La Mauvaisinière) et le point le plus haut (Le Champ Loisel).

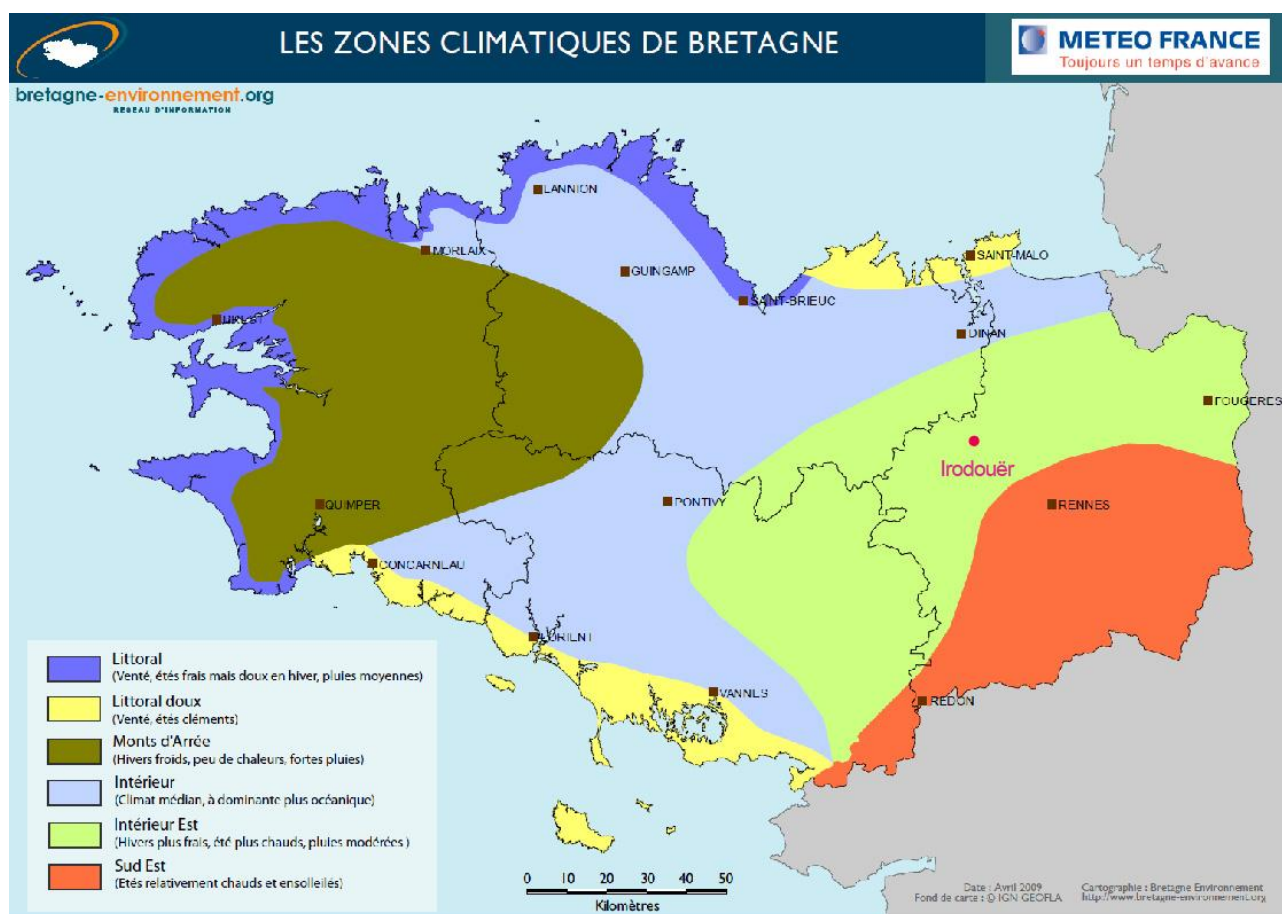
1.3 Un climat tempéré océanique

Le climat de la région d'IRODOUËR est de type tempéré océanique. Il est caractérisé par des températures estivales moyennes et des hivers peu rigoureux.

Les précipitations présentent un maximum en automne-hiver et un minimum en été. Elles représentent en moyenne 800 mm par an. Elles sont fréquentes en toutes saisons mais peu intenses (environ 120 jours de pluies par an).

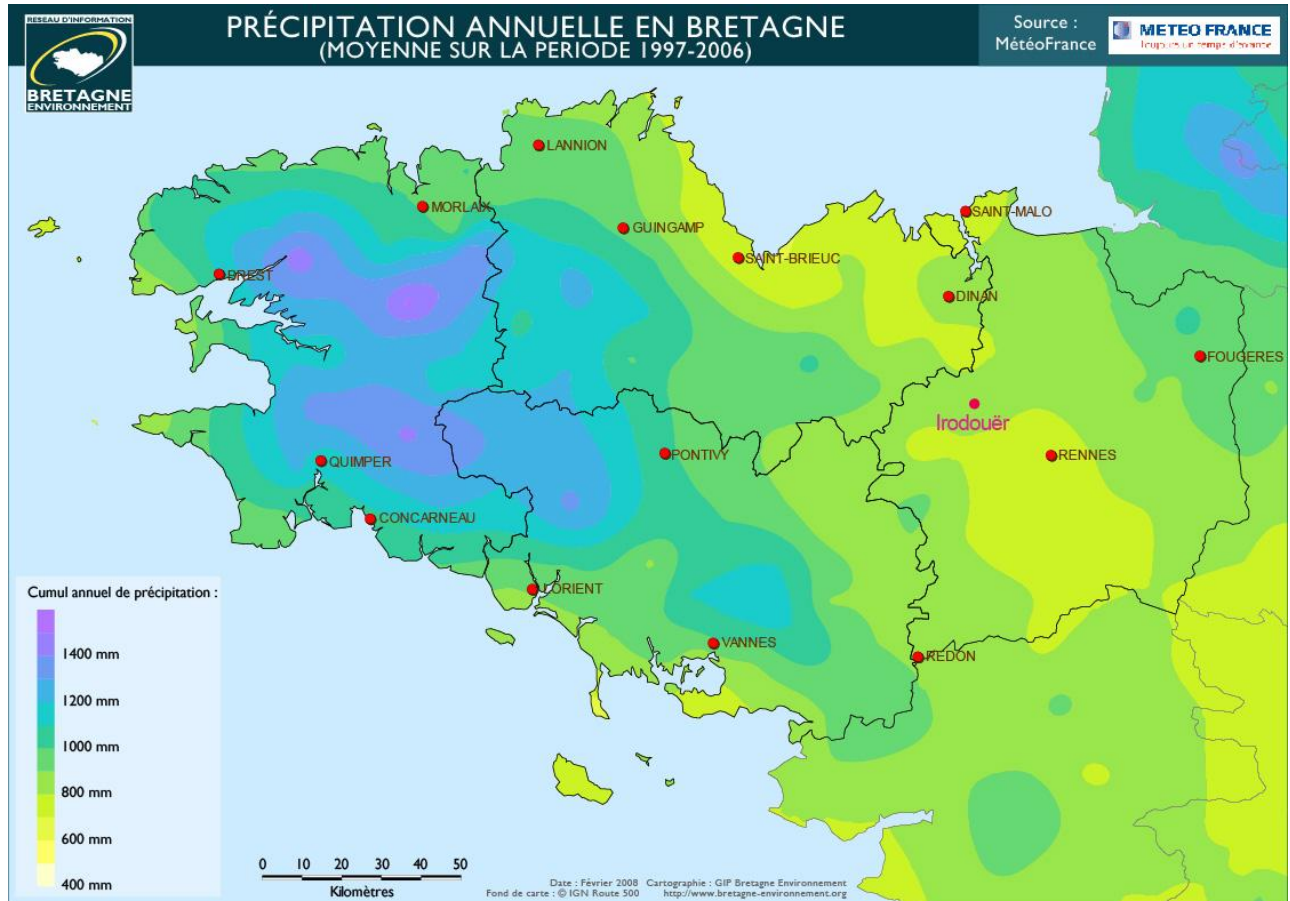
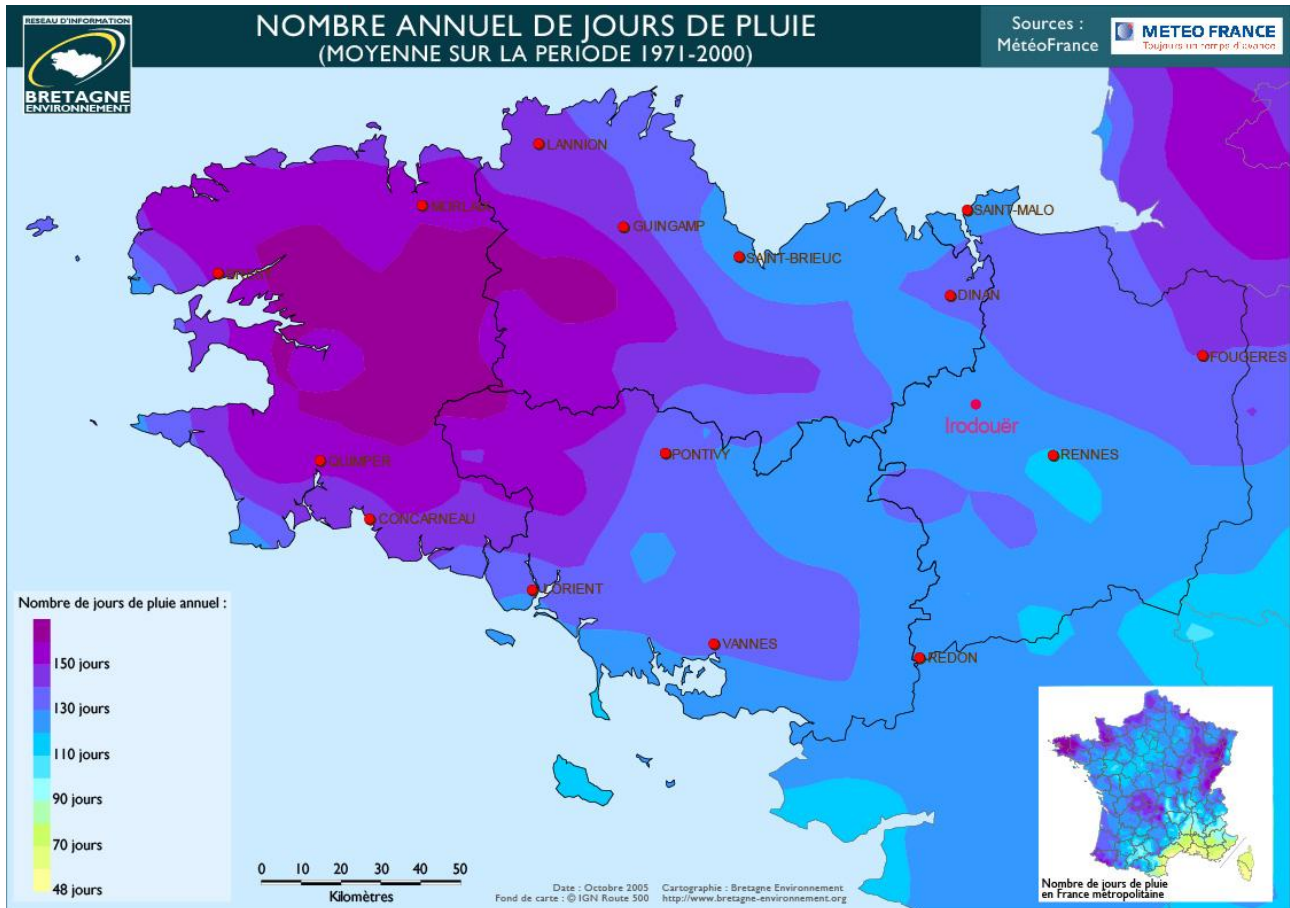
La région d'IRODOUËR enregistre environ 45 jours de gel par an.

La température moyenne annuelle est de 10,5°C et l'ensoleillement d'environ 1 800 heures par an.



Durée annuelle d'insolation en heures

Villes	Lille	Strasbourg	Région de RENNES	Paris	Bordeaux	Marseille
Durée annuelle d'insolation en heures	1641	1696	1835	1814	2076	2866



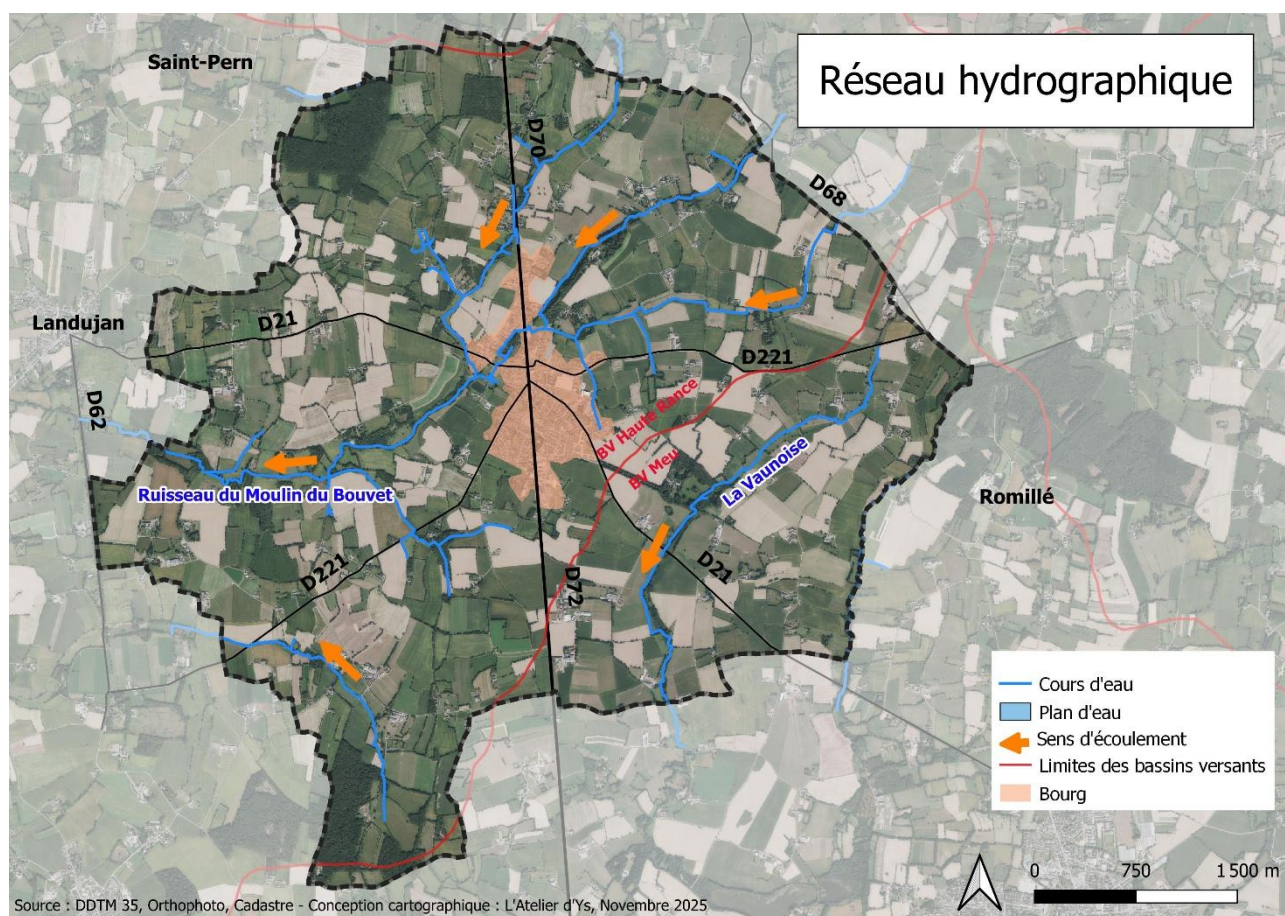
1.4 Le réseau hydrographique

La commune d'IRODOUËR fait partie du SDAGE Loire-Bretagne, du SAGE Rance Frémur Baie de Beussais (bassin versant de la Haute Rance) et du SAGE Vilaine (bassin versant du Meu).

Les eaux communales sont drainées en direction du Néal qui se jette dans la Rance.

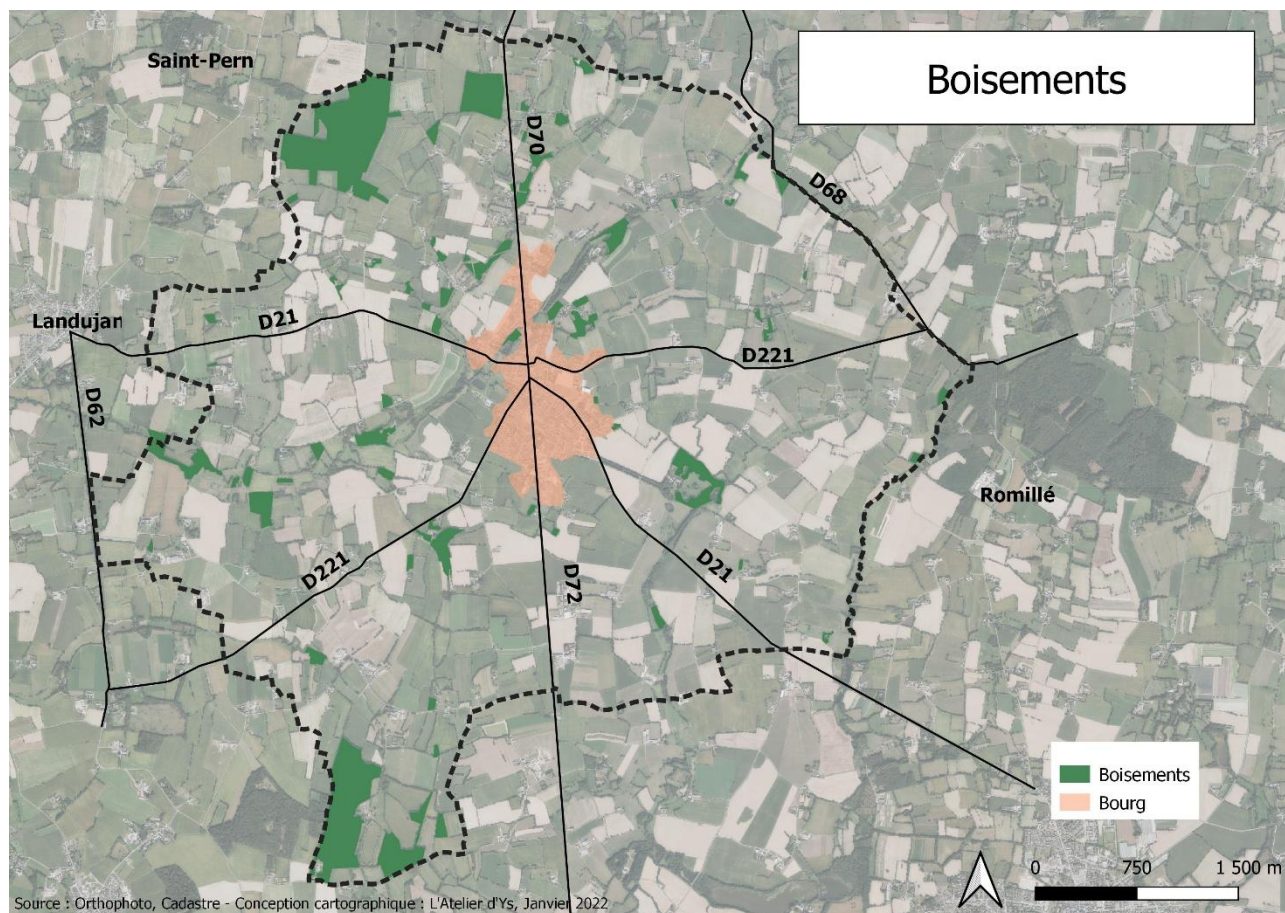
La commune possède un réseau hydrographique plutôt fourni : elle est sillonnée par environ **24 km** de cours d'eau. Elle est située en début de bassin versant : c'est pourquoi la plupart des cours d'eau communaux sont des ruisseaux.

L'état écologique des masses d'eau est moyen pour le Garun et médiocre pour la Vaunoise.



2 L'environnement biologique

2.1 La structure végétale



Les boisements d'IRODOUËR constituent un patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : les bois, les haies bocagères, les ripisylves (gaines boisées qui accompagnent les ruisseaux).

Les boisements couvrent **138 ha** du territoire, soit **6%** d'IRODOUËR.

Les boisements sont rares et fragmentés sur l'entièreté du territoire communal.

Enfin, le réseau bocager couvre environ **150 km** linéaires.

Le classement en loi paysage est préférable à l'EBC pour éviter la surprotection de structures pas toujours qualitatives. Cette protection semble néanmoins essentielle afin de prévenir des excès, tels que la disparition des haies du bocage constatée depuis une soixantaine d'années.

Les continuités vertes que composent les unités boisées serviront de trames pour les corridors écologiques.



IRODOUËR, de 1950 à nos jours. Regroupement de parcelles et disparition des haies bocagères – Le Chesnot (source : Géo-Bretagne)



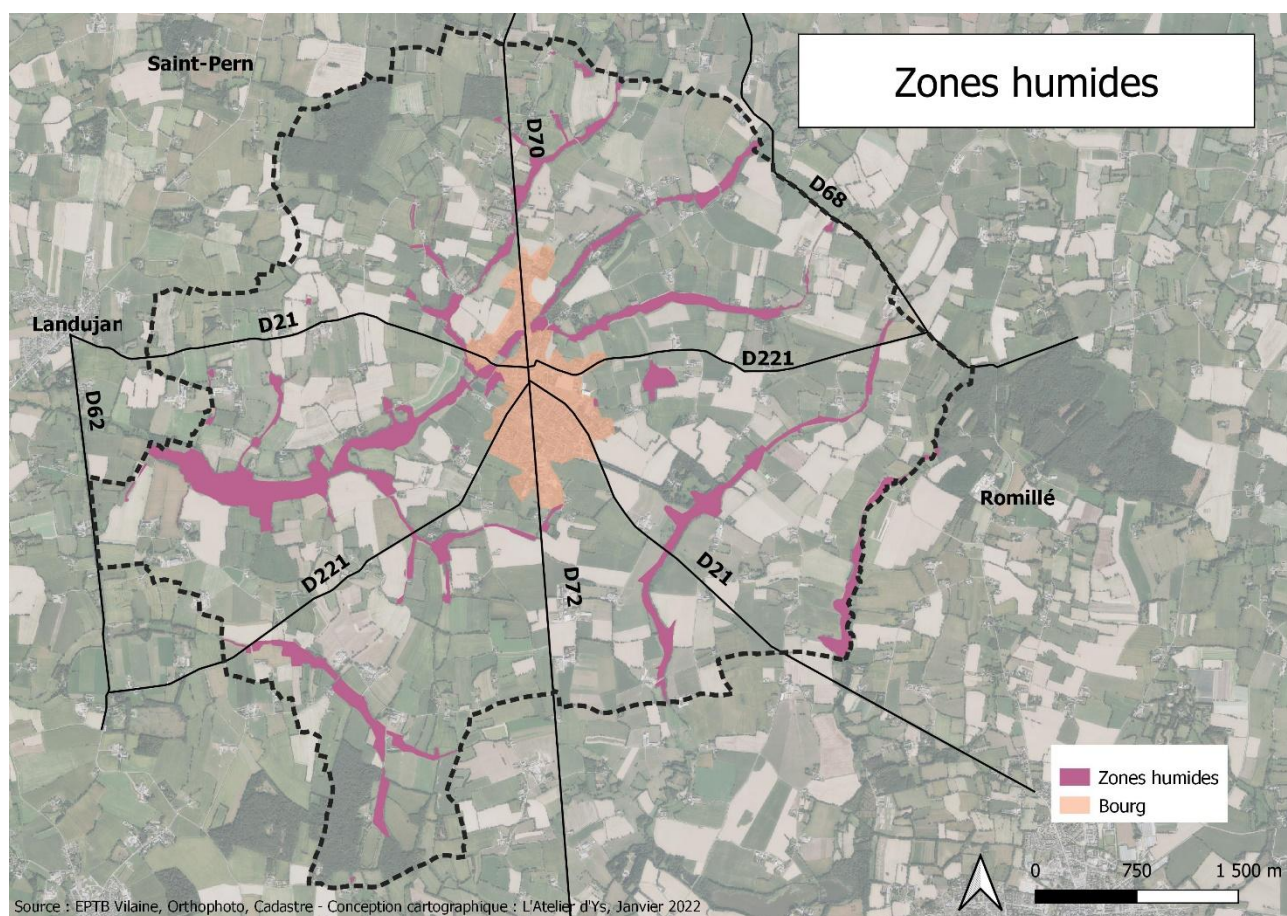
IRODOUËR, de 1950 à nos jours. Regroupement de parcelles, disparition des haies bocagères – La Dustière (source : Géo-Bretagne)

2.2 Les zones humides

Il faut entendre par zone humide **"les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année."** (Article L.211-1 du Code de l'environnement)

Les zones humides sont parmi les milieux naturels les plus riches du monde, elles fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux et jouent un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration.

Elles couvrent environ **150 ha** de la commune, soit 6,3 % du territoire.



Cette cartographie est basée sur l'inventaire des zones humides de l'EPTB Vilaine.

2.3 Les espèces recensées sur le territoire communal

La base INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel) recense 386 taxons terminaux (espèces et infra-espèces) sur le territoire communal d'IRODOUËR.

Parmi elles, on dénombre :

- 39 espèces constituant des espèces protégées.
- 4 espèces menacées inscrites sur les listes rouges régionales :
 - o Pipit farlouse
 - o Gazé
 - o Grosbec casse-noyaux
 - o Bouvreuil pivoine
- 3 espèces menacées inscrites sur les listes rouges nationales :
 - o Germandrée arbustive
 - o Pipit farlouse
 - o Bouvreuil pivoine
- 1 espèce menacée inscrite sur la liste rouge Europe :
 - o Marronnier commun
- 1 espèce menacée inscrite sur la liste rouge Monde :
 - o Marronnier commun

2.4 Les continuités écologiques

Face au constat d'artificialisation du territoire français et de perte de biodiversité, le Grenelle de l'environnement demande aujourd'hui aux collectivités territoriales d'agir pour freiner la dégradation et la disparition des milieux naturels et de les relier entre eux pour maintenir la connectivité entre les espèces et les milieux.

L'enjeu est de permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire ou de se reposer et de garantir une bonne fonctionnalité des milieux qui les accueillent. Il convient donc de concilier la préservation des capacités écologiques des territoires et les activités humaines, sans les opposer.

En réponse à cet enjeu, la « Trame verte et bleue » est un outil d'aménagement durable du territoire destiné à former un réseau écologique cohérent en conciliant les enjeux écologiques et l'aménagement du territoire ainsi que les activités humaines.

2.4.1 La trame verte et bleue

Les objectifs de la trame verte et bleue sont avant tout écologiques :

- ✓ réduire la fragmentation des habitats ;
- ✓ permettre le déplacement des espèces ;
- ✓ préparer l'adaptation au changement climatique ;
- ✓ préserver les services rendus par la biodiversité.

Ces objectifs sont également socio-économiques :

- ✓ améliorer le cadre de vie ;
- ✓ améliorer la qualité et la diversité des paysages ;
- ✓ prendre en compte les activités économiques ;
- ✓ favoriser un aménagement durable des territoires.

Afin de répondre aux objectifs listés ci-dessus, la trame verte et bleue se propose de distinguer une **composante verte** caractérisée entre autres par :

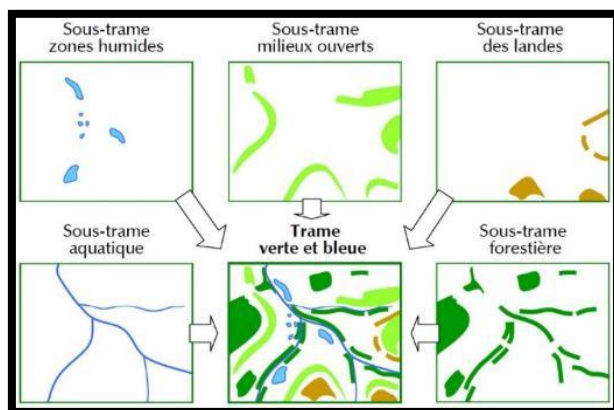
- ✓ les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (forêts...) ;
- ✓ la couverture végétale permanente le long de certains cours d'eau...

Et une **composante bleue** caractérisée entre autres par :

- ✓ les cours d'eau et canaux ;
- ✓ les zones humides...

Chaque territoire est composé de différentes **sous-trames**, qui sont caractérisées par l'homogénéité de milieux (exemple : sous-trame des milieux boisés, sous-trame des zones humides...).

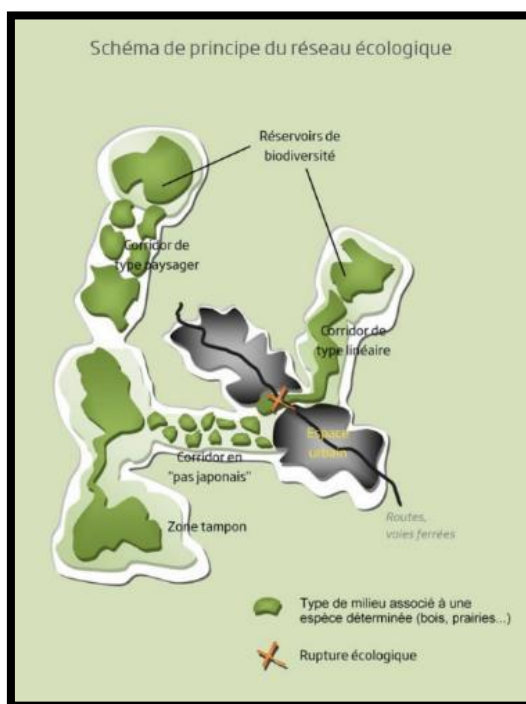
Toutes les sous-trames superposées formant la trame verte et bleue finale.



Exemple de Trame verte et bleue composée de sous-frames écologiques spécifiques (Source : IRSTEA)

À l'intérieur de ces sous-frames, prennent place les continuités écologiques constitutives qui comprennent deux types d'éléments : « les réservoirs de biodiversité » et les « corridors écologiques ».

- ✓ **Les réservoirs principaux de biodiversité** sont des espaces naturels accueillant la faune et la flore, souvent remarquables, où les individus réalisent tout ou partie de leur cycle de vie (site de reproduction, d'alimentation, etc.). Ils font l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF) ou réglementaire (Natura 2000).
- ✓ **Les réservoirs secondaires** de biodiversité s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire. Contrairement aux réservoirs principaux de biodiversité, ils ne font l'objet d'aucun zonage (étatique) et correspondent davantage à des espaces associés à la « nature ordinaire ». Toutefois, ces noyaux doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux et d'une surface suffisante pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.
- ✓ **Les corridors écologiques** (ou biologiques) sont des axes de déplacement, plus ou moins larges, continus ou non, empruntés par la faune et la flore et qui permettent de relier les réservoirs de biodiversité entre eux.



2.4.2 Les continuités écologiques d'IRODOUËR

La révision du PLU constitue un moment privilégié pour construire le projet communal en prenant en compte la trame verte et bleue.

Pour intégrer au mieux cette thématique, l'idéal serait de prévoir un état des lieux sur au minimum une année, soit le temps des quatre saisons. Or, le manque de données, d'inventaires homogènes et le temps limité d'un diagnostic de PLU ne permet pas d'affiner ces résultats.

Ainsi, les informations qui vont suivre pourront être complétées ultérieurement sur une période plus longue (exemple : informations sur les zones de collisions mettant en évidence les points de fragilité des corridors écologiques...).

Dans le cadre de la révision du PLU d'IRODOUËR, l'identification des continuités écologiques sera menée de la manière suivante :

1. Identification des sous-trames,
2. Identification des réservoirs de biodiversité,
3. Identification des corridors écologiques,
4. Identification des points de fragilité ou de rupture.

2.4.2.1 L'identification des sous-trames

La trame verte et bleue est un réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres (composante verte) et aquatiques (composante bleue).

La variabilité des enjeux écologiques et des territoires peut conduire à décomposer ce réseau écologique en sous-trames : ensembles d'espaces constitués par un même type de milieu, identifiés à partir de l'occupation des sols ou d'une cartographie de végétation, et répondant aux besoins d'un groupe d'espèces : sous-trame de milieux aquatiques, de milieux forestiers, de prairies sèches, de zones agricoles extensives, de milieux rocheux, etc.

Chaque sous-trame comprend des espaces qui jouent des rôles de réservoir de biodiversité et de corridor écologique.

Il existe des sous-trames pour tous les milieux, à toutes les échelles, pour toutes les espèces. Il est essentiel de faire un choix de sous-trames représentatives des enjeux et des milieux du territoire communal.

Ainsi, quatre sous-trames ont été ciblées à IRODOUËR :

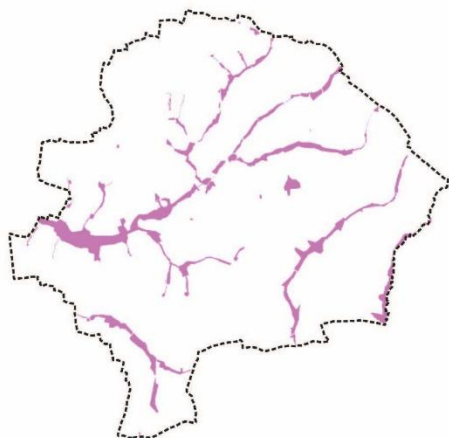
- ✓ les zones humides,
- ✓ les milieux aquatiques,
- ✓ les milieux ouverts,
- ✓ les milieux boisés.

Les sous-trames des milieux humides et aquatiques sont basées sur l'inventaire communal des zones humides et des cours d'eau.

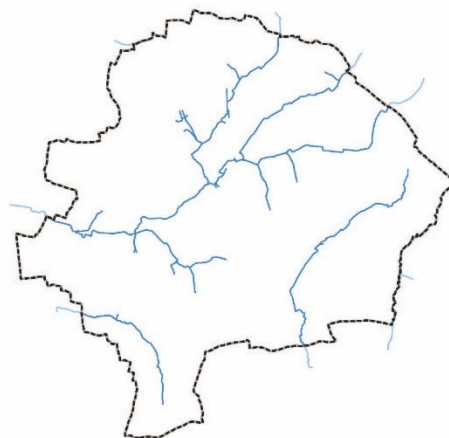
Les sous-trames des milieux ouverts et des boisements ont été définies par photo-interprétation.

Ces quatre sous-trames sont présentées ci-dessous.

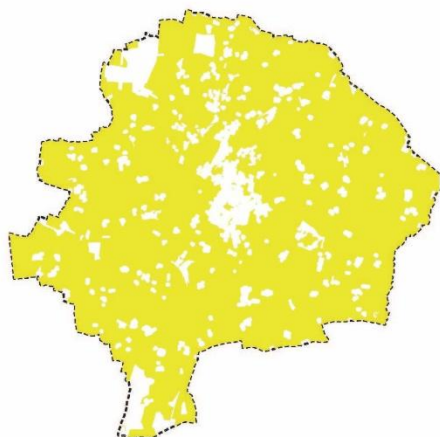
Sous-trame
zones humides



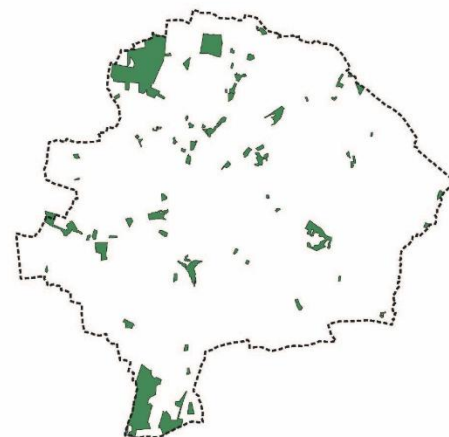
Sous-trame
aquatique



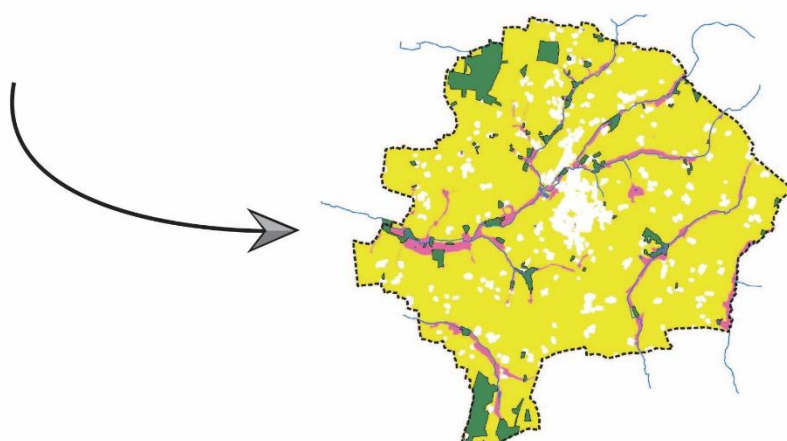
Sous-trame
milieux ouverts



Sous-trame
forestière



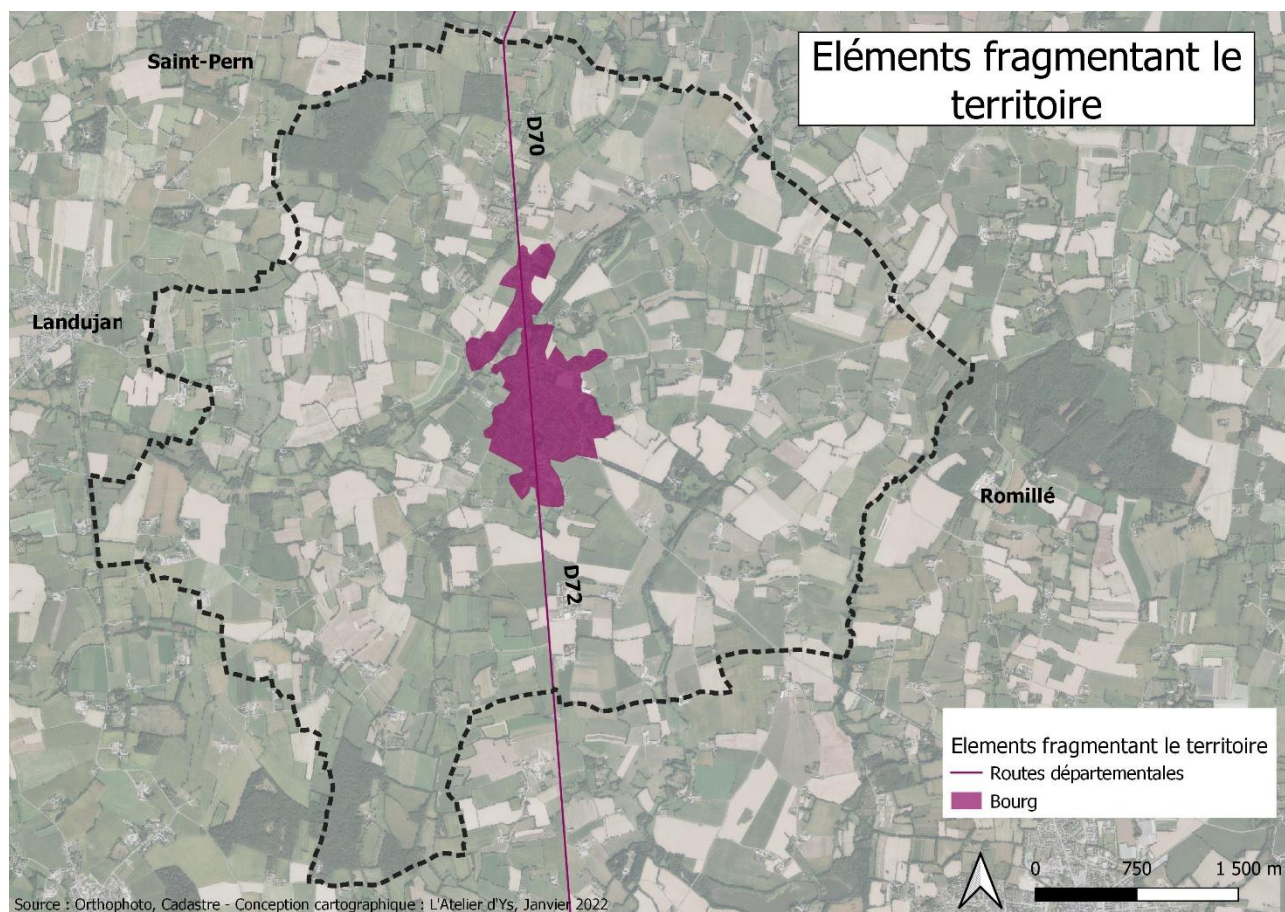
Trame verte et bleue



Fragmentation du territoire

La définition d'une trame écologique nécessite de prendre en compte les éléments de fragmentation des milieux existants sur le territoire. L'urbanisation, les routes, les voies ferrées sont par exemple des éléments de fragmentation des habitats terrestres ; les barrages et autres ouvrages réalisés sur les cours d'eau sont en revanche des éléments de fragmentation des habitats aquatiques.

Le bourg d'IRODOUËR, ainsi que l'axe traversant le bourg constitué des RD 70 et 72 (voies les plus fréquentées avec respectivement plus de 2000 et 3000 véh/j) représentés ci-dessous peuvent être considérés comme des éléments fragmentant le territoire.



2.4.2.2 L'identification des réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité principaux

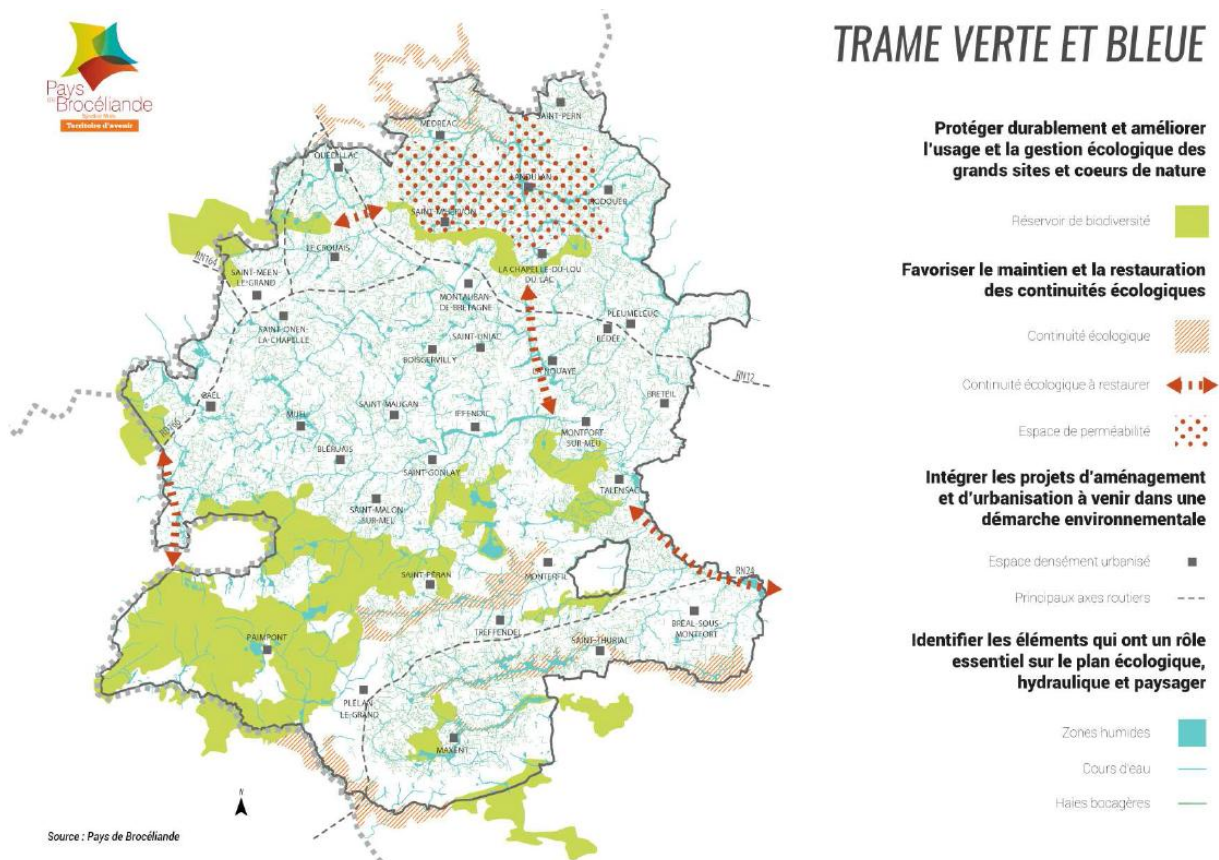
Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante.

Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations.

Ces réservoirs font bien souvent l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF) ou réglementaire (Natura 2000).

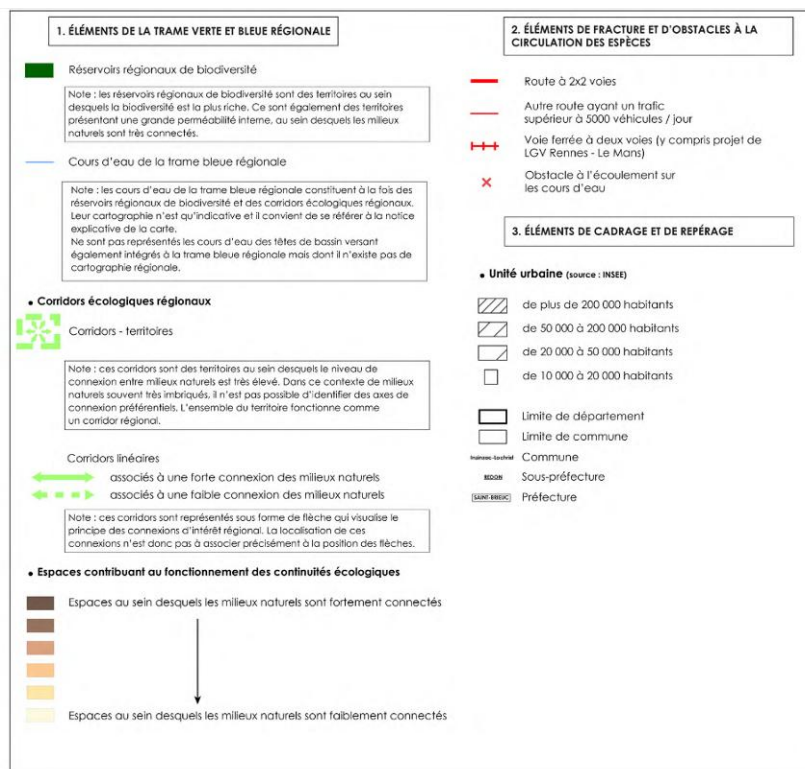
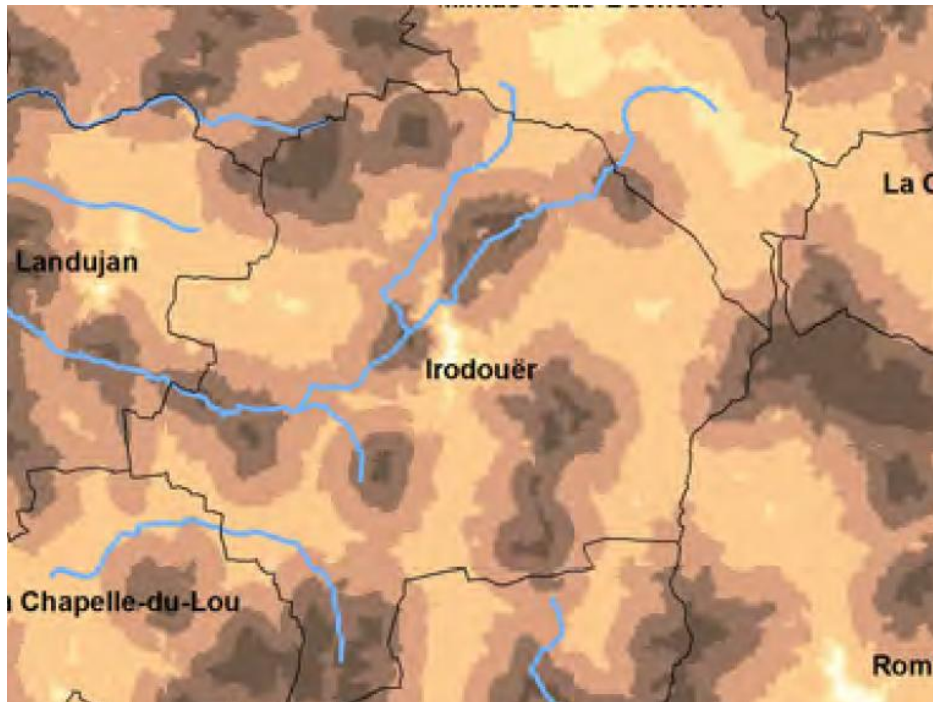
La commune d'IRODOUËR ne possède aucun périmètre connu et identifié, il n'y a donc pas de réservoir principal de biodiversité.

A une échelle plus large, le SCoT du Pays de Brocéliande et le Schéma Régional de Cohérence Écologique breton donnent quelques indications qu'il convient également de prendre en compte.



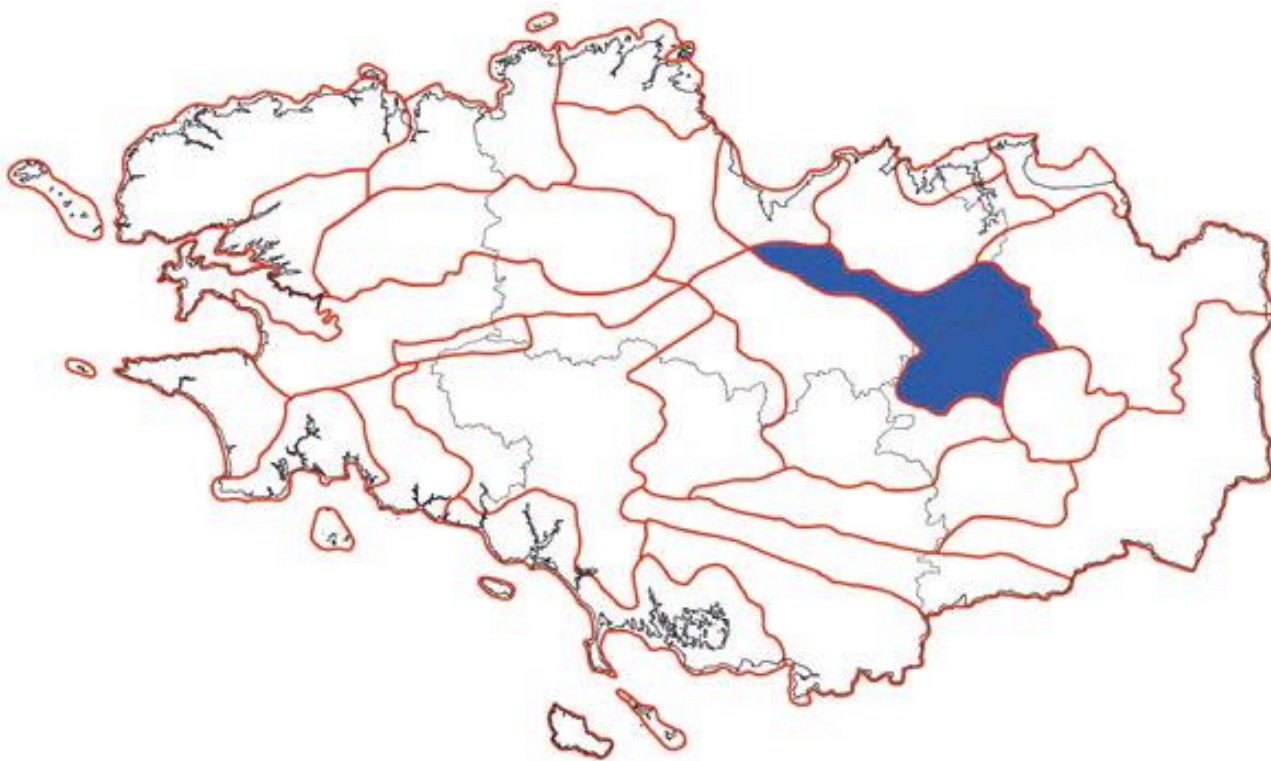
Extrait du SCoT du Pays de Brocéliande (PADD)





Extrait du SRCE Bretagne (zoom sur la commune d'IRODOUËR)

Par ailleurs, la commune se situe dans un grand ensemble de perméabilité référencé au SRADDET. Il s'agit du n°18 « De Rennes à Saint-Brieuc », dont l'objectif associé est de restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels.



Les réservoirs de biodiversité secondaires

Les réservoirs secondaires s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire.

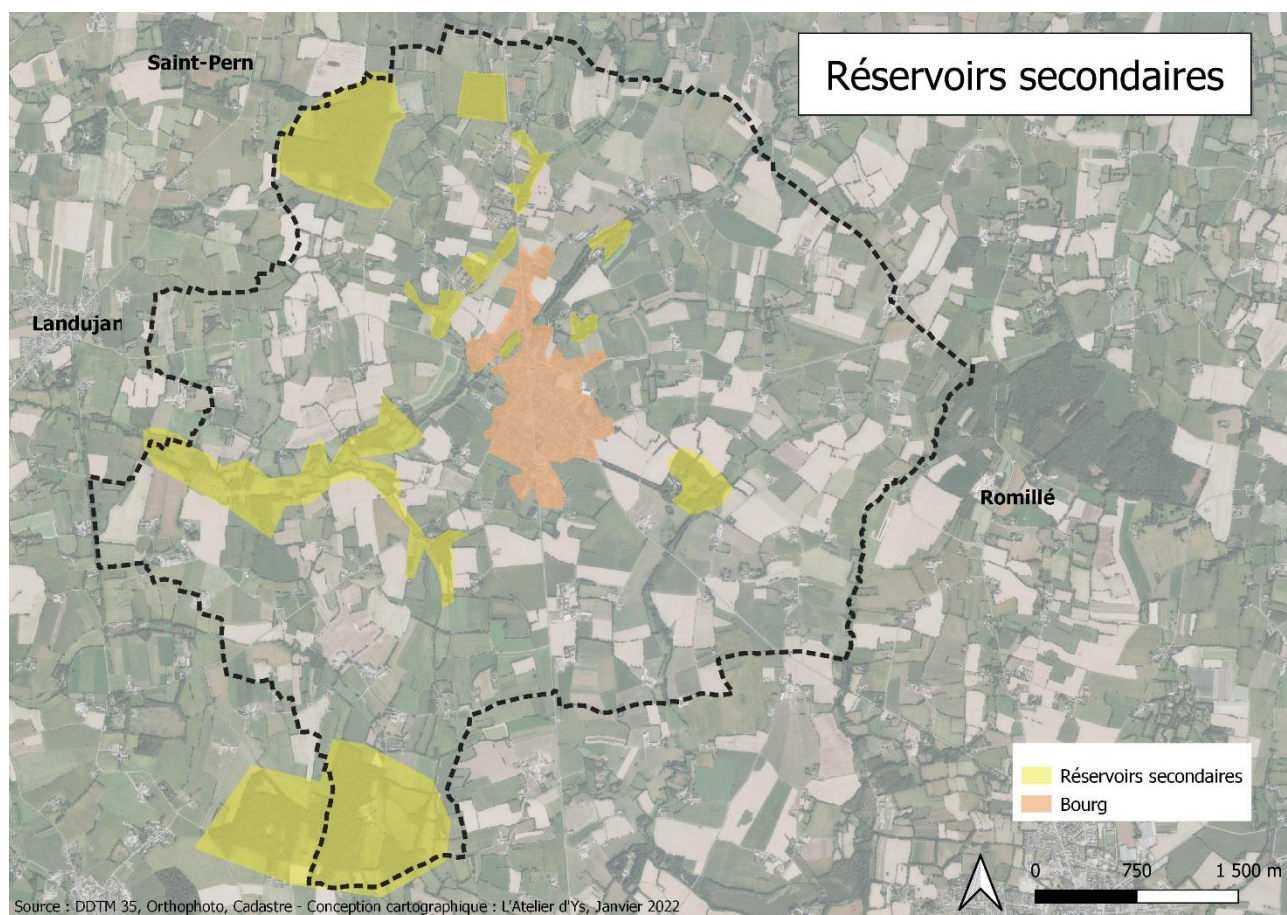
Une approche cartographique a permis de les cibler. Leur identification est basée sur des zonages d'inventaires territoriaux présentés précédemment (inventaire des cours d'eau et des zones humides).

Les boisements ont également été étudiés (par photo-interprétation) sur l'ensemble du territoire communal.

Les secteurs qui associent à la fois zones humides, milieux ouverts, zones boisées ou zones bocagères denses sont les milieux les plus susceptibles d'accueillir une forte biodiversité.

Rappelons que ces secteurs doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.

Les réservoirs secondaires potentiels de biodiversité sont représentés sur la carte ci-dessous.



2.4.2.3 L'identification des corridors écologiques

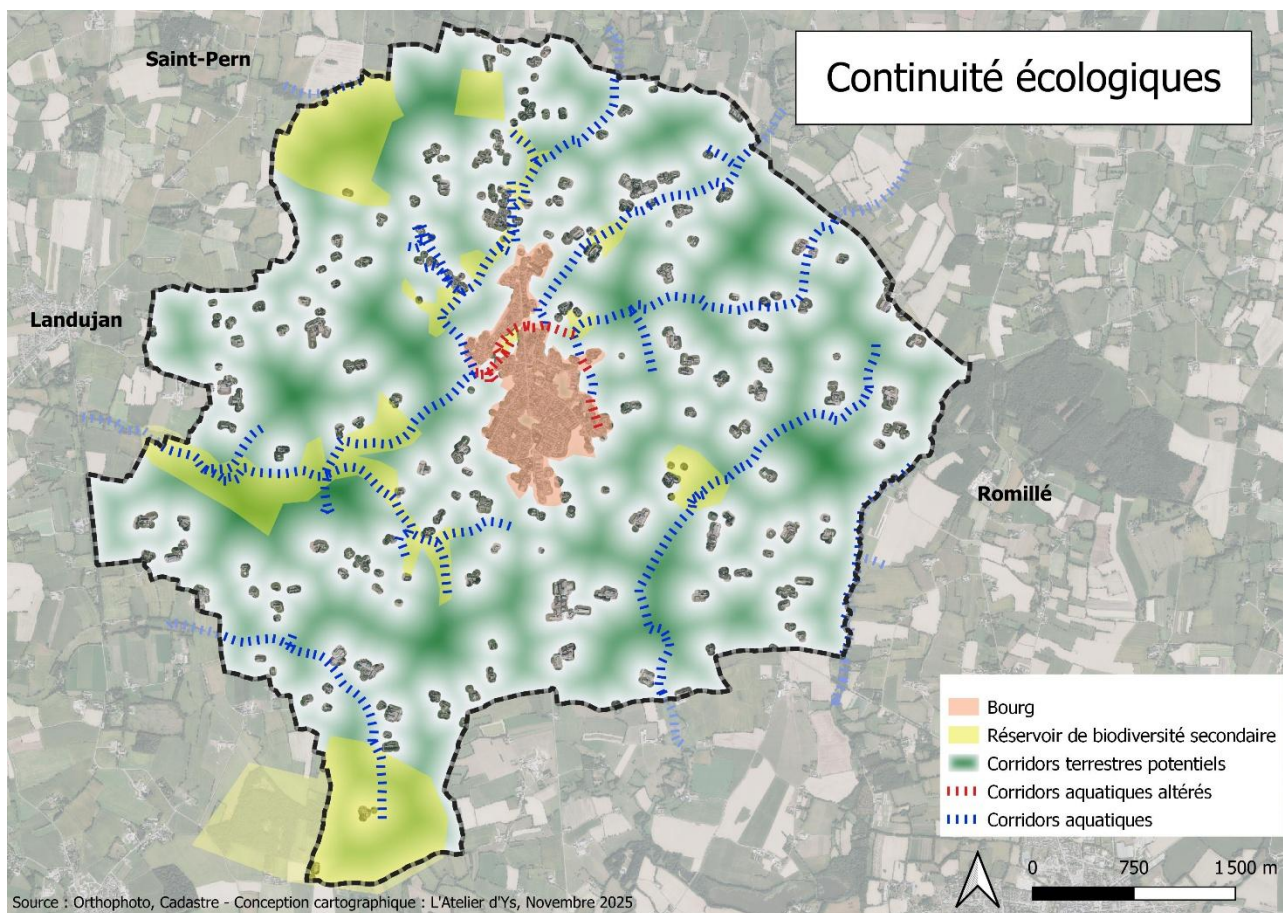
Les corridors écologiques assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables aux déplacements nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Ces corridors écologiques peuvent prendre des aspects très différents, qui n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

Ces corridors peuvent être :

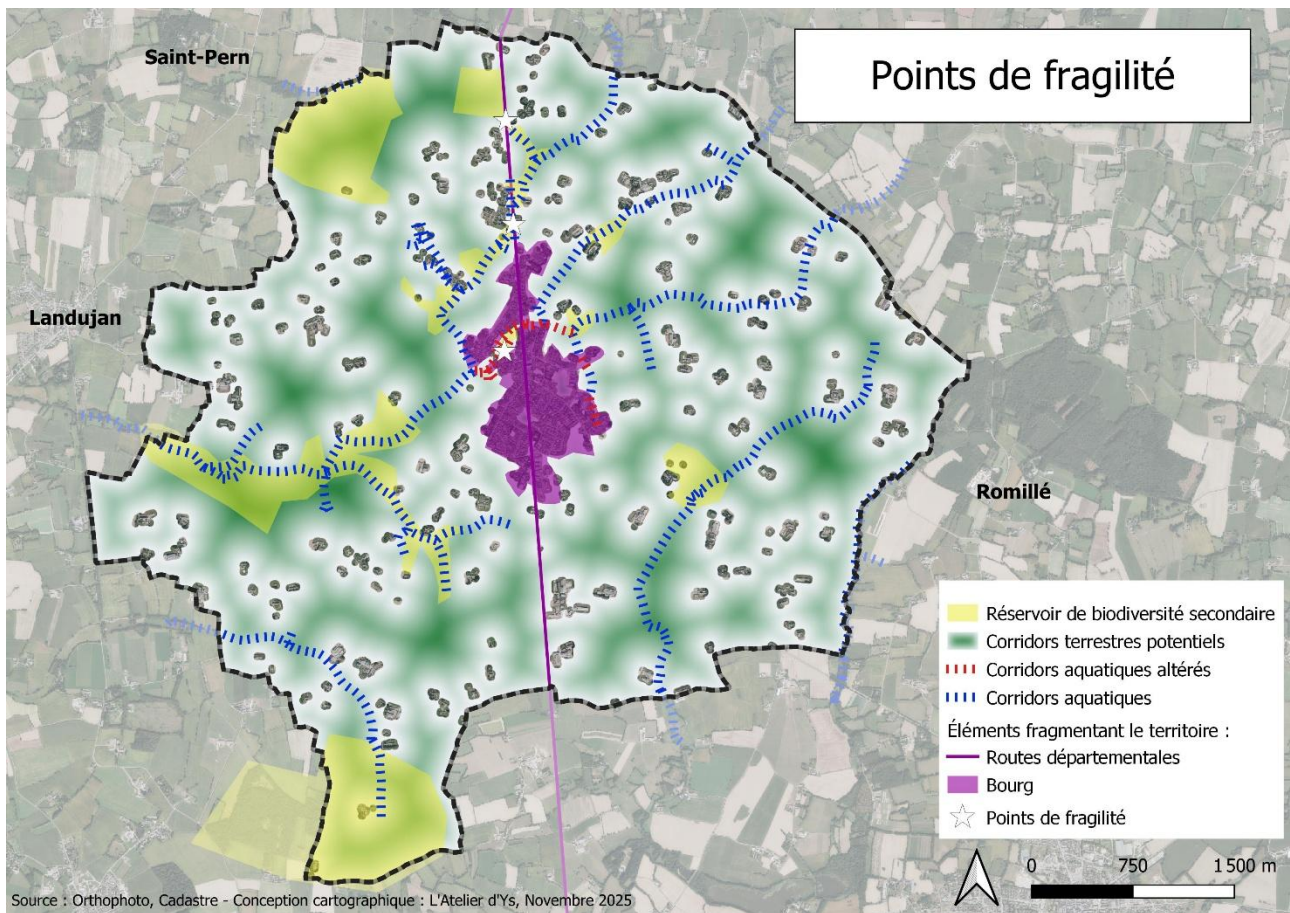
- ✓ de type linéaire et portés par des composantes linéaires du paysage (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau...).
- ✓ discontinus : espaces-relais, pas japonais ou îlots-refuges : mares permanentes ou temporaires, bosquets...

Ainsi, à partir des données cartographiques précédemment évoquées et en s'appuyant sur les sous-trames, plusieurs corridors potentiels ont été identifiés sur l'ensemble du territoire. Ils sont identifiés sur la carte ci-dessous.



2.4.2.4 L'identification des points de fragilité

Les points de fragilité potentiels sont les zones de croisement entre les corridors précédemment ciblés et les éléments fragmentant le territoire.

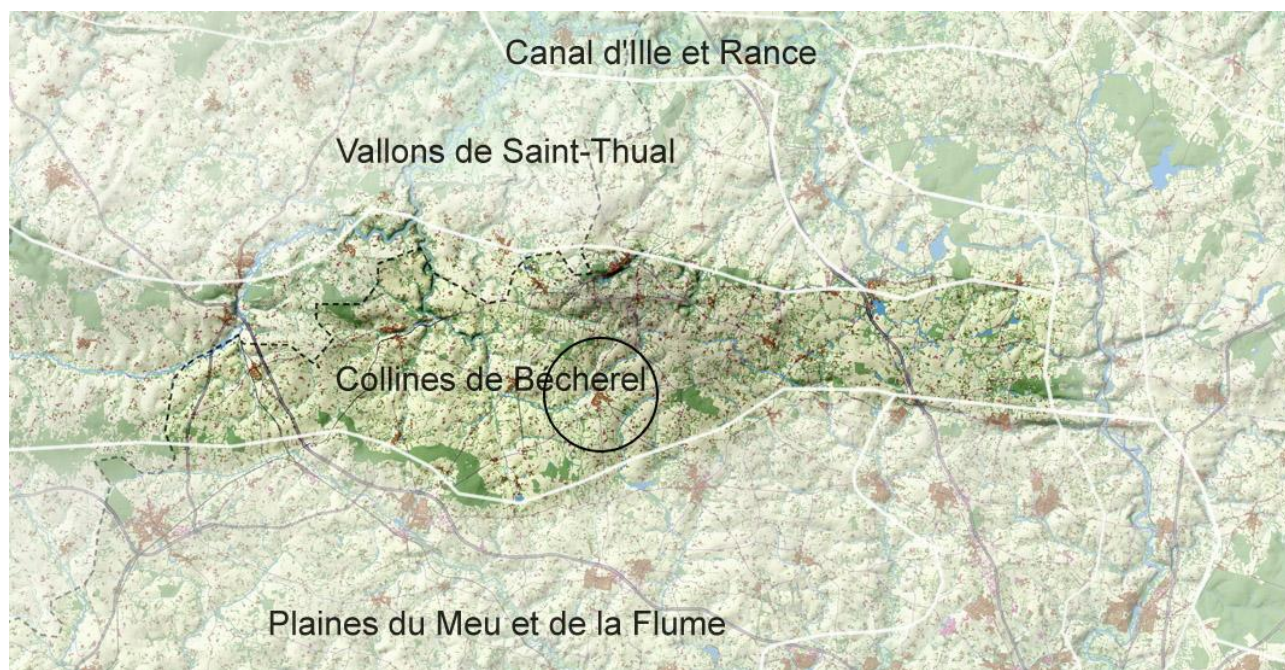


Quelques obstacles peuvent être recensés sur la commune et ainsi générer des points de fragilité potentiels : ils sont essentiellement liés à la RD 70 et à l'urbanisation du bourg.

3 L'analyse paysagère

3.1 L'approche globale

Selon l'Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine, le territoire d'IRODOUËR est compris dans l'unité paysagère des « Collines de Bécherel ».



Source : Atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine

Cette séquence hétérogène est caractérisée par ses collines successives au nord et ses petits massifs boisés au sud. Posée sur la plus haute des collines, Bécherel s'affirme comme un point de repère du paysage.

Les caractéristiques de cette unité paysagère sont les suivantes :

- un paysage au relief mouvementé qui offre des points de vue remarquables.
- un habitat traditionnel en terre qui côtoie de nombreux châteaux, trésors cachés de l'unité.
- un développement urbain à l'assaut des massifs et des collines et qui met en péril la lecture des structures paysagères.

3.2 L'approche communale

Au cœur de cette unité de paysage, la commune présente des boisements épars sur l'ensemble de son territoire, mais néanmoins continus le long du cours d'eau principal formant une trame verte intéressante.

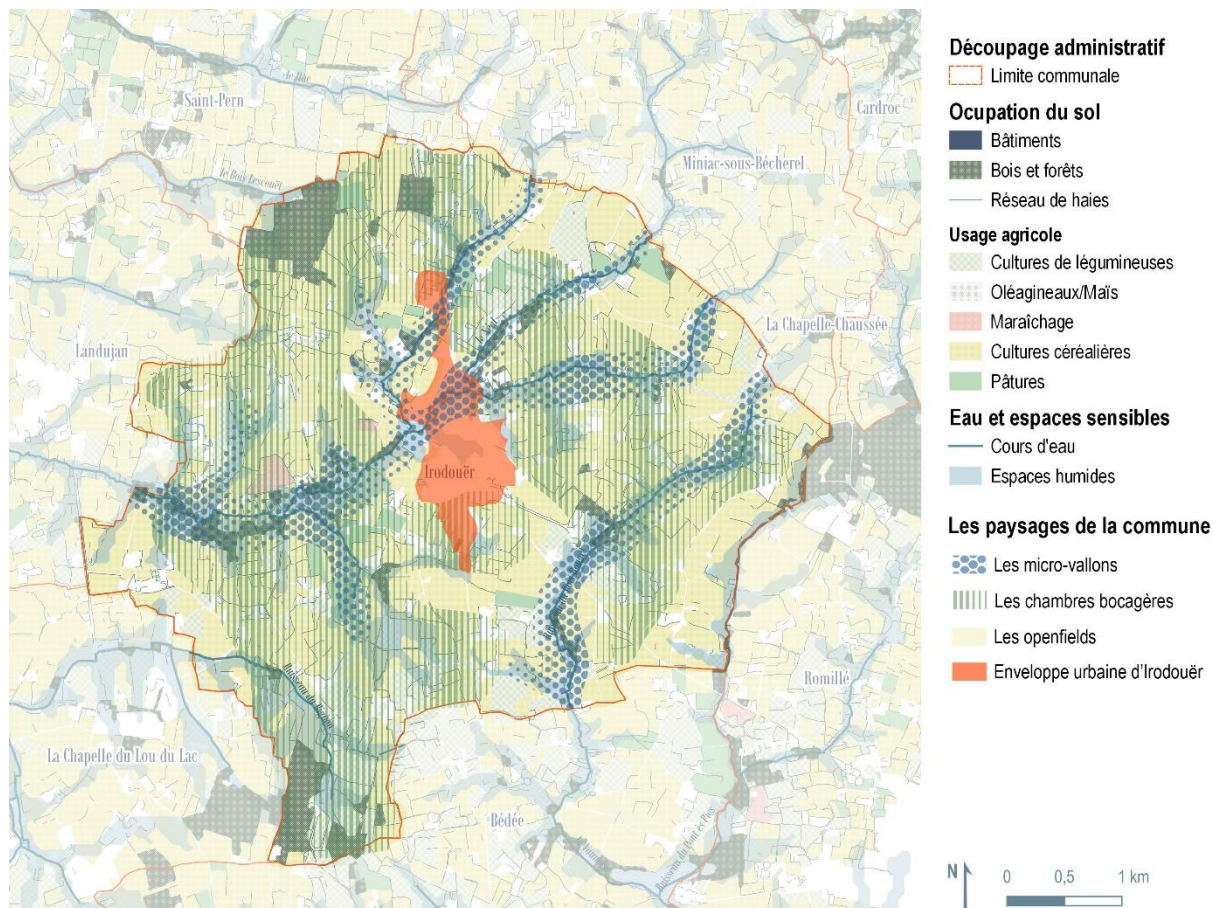
Le bocage de la commune est bien préservé et plutôt dense, il joue un rôle majeur dans la composition d'un maillage arboré sur la commune.

La haie est principalement composée de grands chênes isolés ou d'arbustes de grande taille (noisetier, aulne,

églantier...).

Un cours d'eau principal traverse la commune : le Néal. Il rythme les paysages de celle-ci, confère des biotopes plus humides sur ses contours.

Les paysages alentours sont marqués par une forte empreinte agricole. Les hauts de plateaux sont le socle d'une agriculture principalement céréalière.



Carte des paysages – L'Atelier d'Ys – Source : IGN

Ambiances bâties sur le bourg :



A l'entrée du bourg, on peut observer la silhouette de l'église. Des espaces verts donnent une échelle au point de vue grâce à la verticalité des sujets arborés.

Typologies de paysage :



Au nord du bourg, le cours d'eau crée des ambiances bocagères en contact du bourg.



Quelques openfields résiduels sont présents sur la commune. Au sein de ces derniers, siègent des exploitations agricoles parfois imposantes.

3.3 Enchaînement de séquences

Axe Nord-Sud, un bourg qui s'est développé le long de son axe principal :

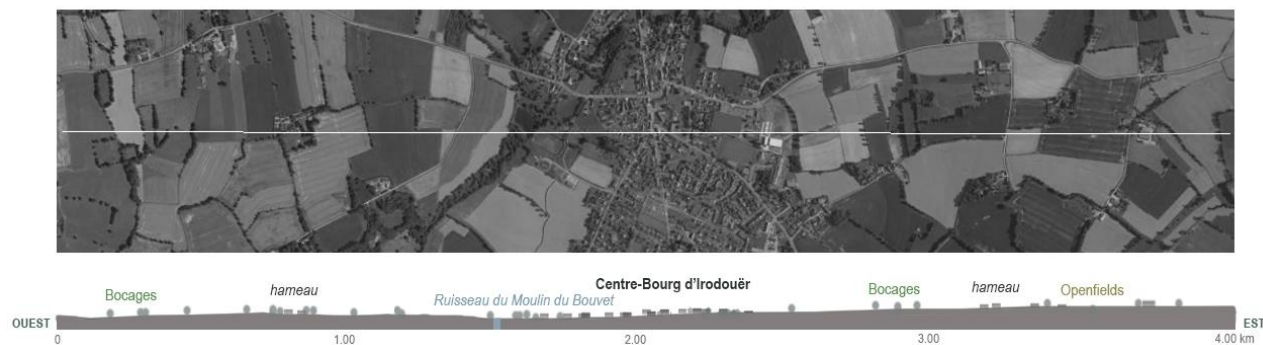


Profil de l'axe Nord-Sud – L'Atelier d'Ys

Sur cette coupe nord-sud, on observe que l'enveloppe urbaine d'Irodouër s'est développée en longueur, le long de son axe principal.

La ville traverse alors les chambres bocagères bien conservées des paysages alentours.

Le relief, lui, est légèrement ondulé.

Axe Est-Ouest, une implantation logique en contact du cours d'eau :

Profil de l'axe Ouest-Est – L'Atelier d'Ys

Sur cette coupe ouest-est, nous observons un bourg en contact d'un cours d'eau.

Sa proximité avec le cours d'eau le place naturellement au cœur d'une cuvette sur l'axe ouest-est.

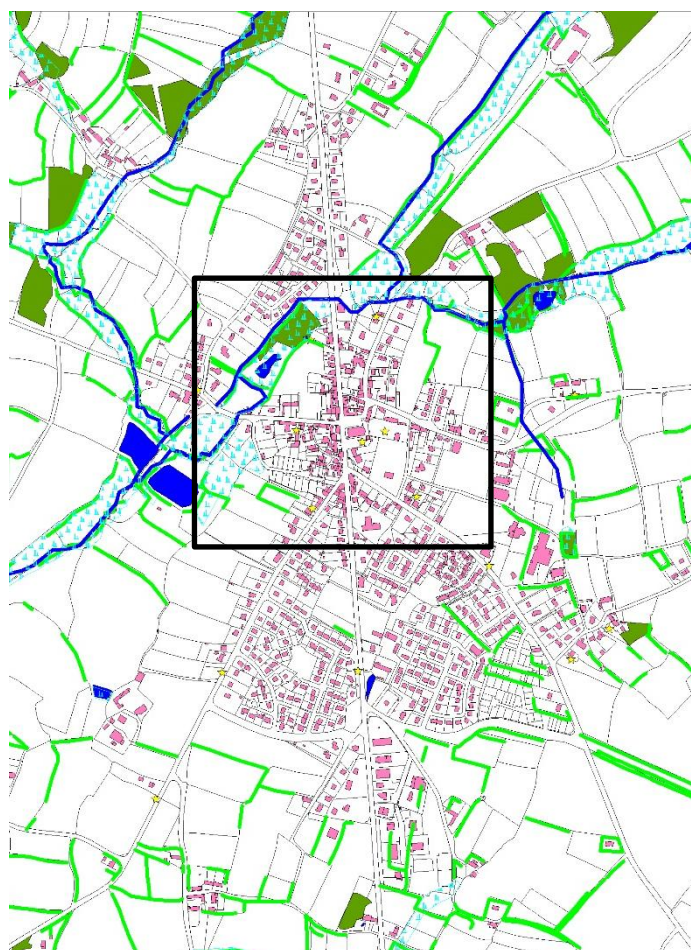
Cette situation rend l'ambiance d'un village en entre-soi, sans perspectives très lointaines.

Cet effet donne une échelle humaine au village, qui, malgré sa situation en plaine, semble bien ancré sur son socle.

4.2.2 Répartition du bâti dans le bourg



Cadastre napoléonien (1825) – Bourg d'IRODOUËR



Cadastre actuel – Bourg d'IRODOUËR

On peut constater, sur ces deux cartes, que le bourg actuel conserve quelques bâtiments figurant sur le cadastre napoléonien de 1825.

Le bourg de d'IRODOUËR s'est étendu le long des voies majeures. On note que l'urbanisation s'est plutôt faite de façon longitudinale en direction du nord et du sud le long des RD 70 et 72, et entre les RD 221 et 21. L'enveloppe urbaine est en deux parties séparées par le Néal.

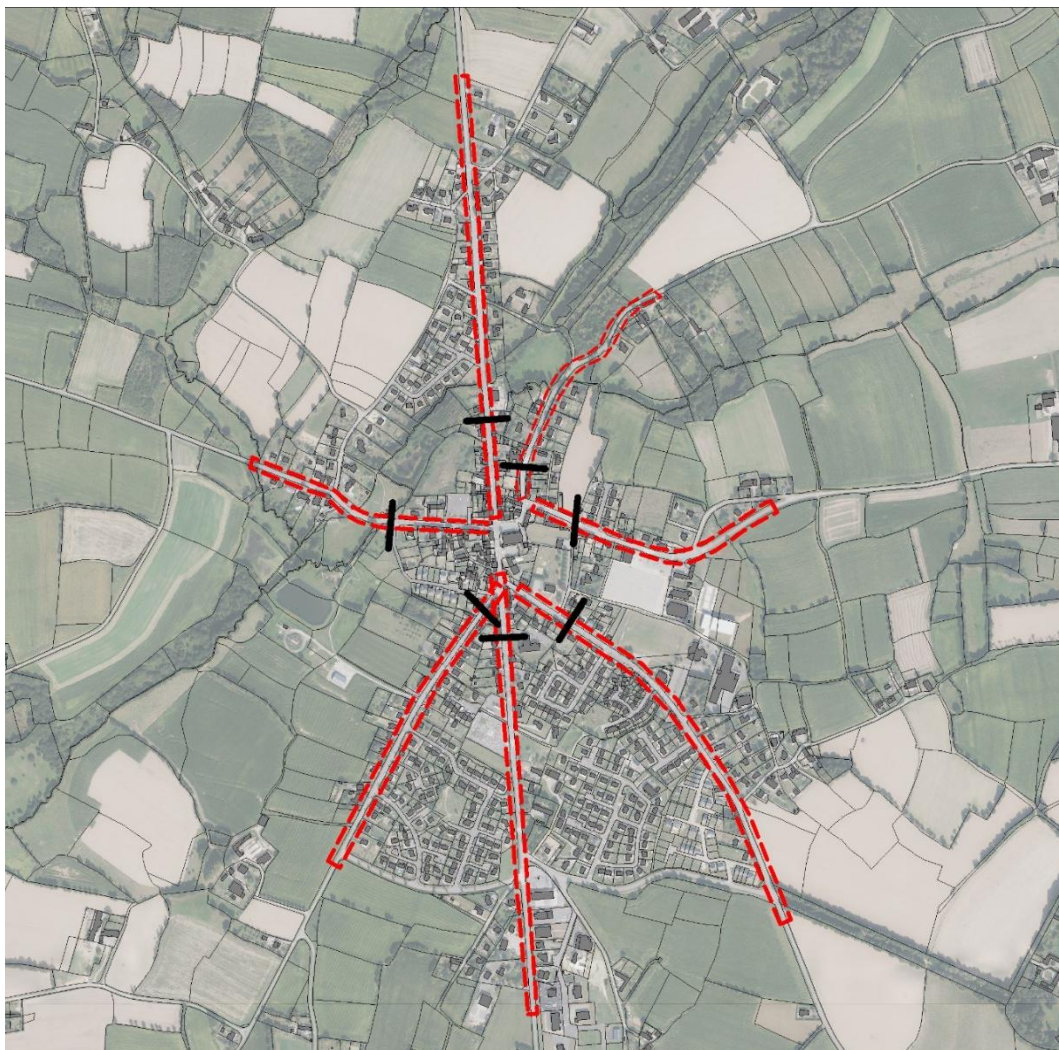
L'urbanisation d'IRODOUËR a donc été influencée à la fois par les routes départementales et par les composantes naturelles (cours d'eau, zones humides, trame verte).

4.3 Entrées de bourg

Les entrées d'agglomération, ou « entrées de bourg », désignent le cheminement qui nous amène de l'extérieur vers le centre-bourg. Il participe à la perception et à l'identification des lieux que l'on traverse. Ce cheminement peut être plus ou moins long et plus ou moins lisible.

Les entrées de bourg sont donc des espaces-clés dans la perception d'une structure urbaine, tant en matière de paysage que d'organisation spatiale. Elles offrent souvent la première image de l'identité et de l'urbanité de la commune. Ainsi, la qualité de l'urbanisation qui se développe le long de ces voies d'accès joue également un rôle primordial pour l'image de la ville.

On note 6 entrées principales et 1 entrée secondaire au nord-est :



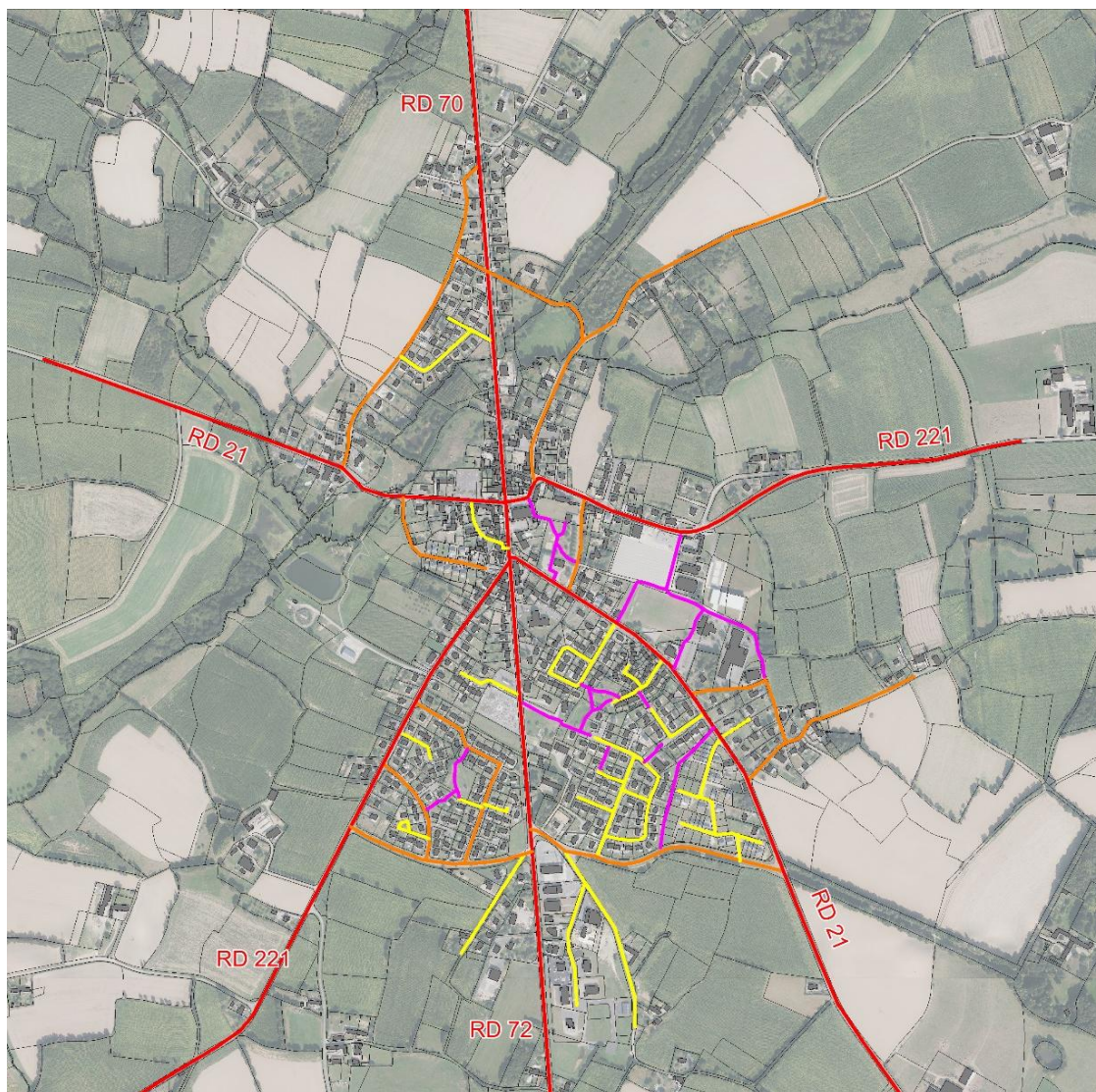
Entrées de bourg

Les portes urbaines signifiées par un trait transversal noir sur la carte correspondent au moment où l'on a la sensation d'être entré dans le bourg. Différents aspects permettent de les caractériser sur le bourg d'IRODOUËR :

- la présence d'un front bâti accolé à la rue.
- la présence de bâti historique.
- le traitement de la voirie (plateaux de ralentissement etc).
- la notion de perspective ou de point de vue sur le centre-bourg (sur l'église notamment).

4.4 Structure urbaine

La commune profite d'une position géographique avantageuse, à proximité de l'agglomération rennaise. Il est possible d'accéder rapidement à la voie express permettant de rejoindre Rennes en 20 minutes environ. La commune est traversée par quatre routes départementales formant un maillage en étoile.



Les types de voies

Dans le bourg d'IRODOUËR, il existe trois axes principaux :

- l'axe constitué par la rue de Dinan et la rue de Rennes (RD 70 et RD 72). La route départementale n°72 traverse la commune sur un axe Nord-Sud en passant par le bourg. Elle permet de relier IRODOUËR à Bédée et à la RN 12. La route départementale n°70 traverse la commune sur un axe nord-sud en passant par le bourg. Elle permet de relier IRODOUËR à Bécherel.
- l'axe constitué par la rue du Lavoir et la rue de la Mairie (RD 21). La route départementale n°21 traverse la commune sur un axe ouest-sud-est en passant par le bourg. Cette voie venant de Médréac et de Landujan au nord-est passe par IRODOUËR pour arriver à Romillé au sud-est.
- l'axe constitué par la rue de la Chapelle et la rue du Stade (RD 221). La route départementale n°221 traverse la commune sur un axe sud-ouest-est en passant par le bourg. Elle permet de relier IRODOUËR à la Chapelle-Chaussée et à la RD 137 au nord-est, au sud-ouest, elle permet de relier IRODOUËR à Montauban-de-Bretagne et à la RN 12.

Le réseau des voies secondaires, en orange sur la carte, correspond aux voies de desserte locale.

Les autres voies sont dites tertiaires, en jaune. Ce sont les dessertes qui innervent le tissu urbain jusqu'à la parcelle individuelle et notamment dans les lotissements.

Des cheminements doux, en rose, sont également présents, ils permettent de relier les différents quartiers, l'école publique, les équipements et le bourg.

4.4.1 Les voies principales

Les voies principales du bourg sont des routes départementales assez larges (entre 6 et 7 m). Elles sont bordées, dans l'enveloppe urbaine, de cheminements piétons (trottoirs).

4.4.2 Les voies secondaires

La rue des Cailleuls, la rue de Belle Noé sont des exemples de voies secondaires, elles sont plus étroites.

4.4.3 Les voies tertiaires

Les voies tertiaires comprennent les voiries des lotissements, intégrant parfois des placettes de retournement souvent consommatrices d'espaces. On peut citer en exemple la résidence de Brocéliande, l'impasse des Églantiers, l'allée des Glénans etc.



Impasses en lotissement : Résidence de Brocéliande

4.4.4 Les cheminements doux

Des cheminements doux sont présents notamment à proximité des derniers quartiers aménagés.



Exemple de deux traversées piétonnes entre l'allée des Glénans et la résidence la Bégaudière et entre la rue de la Mairie et l'église

La commune possède un réseau de cheminements doux important et développé sur l'ensemble du territoire.

Deux sentiers importants dans le cadre de la mise en valeur du paysage, sillonnant le nord et le centre du territoire communal, ont été inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et Randonnée (P.D.I.P.R.), il s'agit d'un PDIPR pédestre et d'un PDIPR équestre.

De plus, quatre circuits de randonnées sont également présents sur la commune :

- le circuit de Patroc, formant une boucle de 5 km, au nord du bourg.
- le circuit du Rocher, présent sur le nord du territoire, d'une longueur de 14,4 km.
- le circuit de Boucle Sud, d'une longueur de 12 km.
- le circuit du bourg, d'une longueur de 4,2 km.

4.5 Inventaire des capacités de stationnement

L'inventaire des capacités de stationnement recense environ 430 places dans le bourg d'IRODOUËR.

Des poches de stationnements sont présentes autour de l'église (32 places), auprès de la maison de santé (45 places), sur un parking rue de la Chapelle (12 places), à côté de la Poste (7 places) et rue de la Mairie (19 places), auxquelles il faut ajouter un projet de création de 30 places rue de Rabuan.

On trouve aussi du stationnement au niveau du cimetière (38 places), de la résidence du Parc (40 places) et des équipements sportifs (salle multifonctions et école > 209 places). Pour ces 209 places, une mutualisation serait possible entre ces différents équipements.



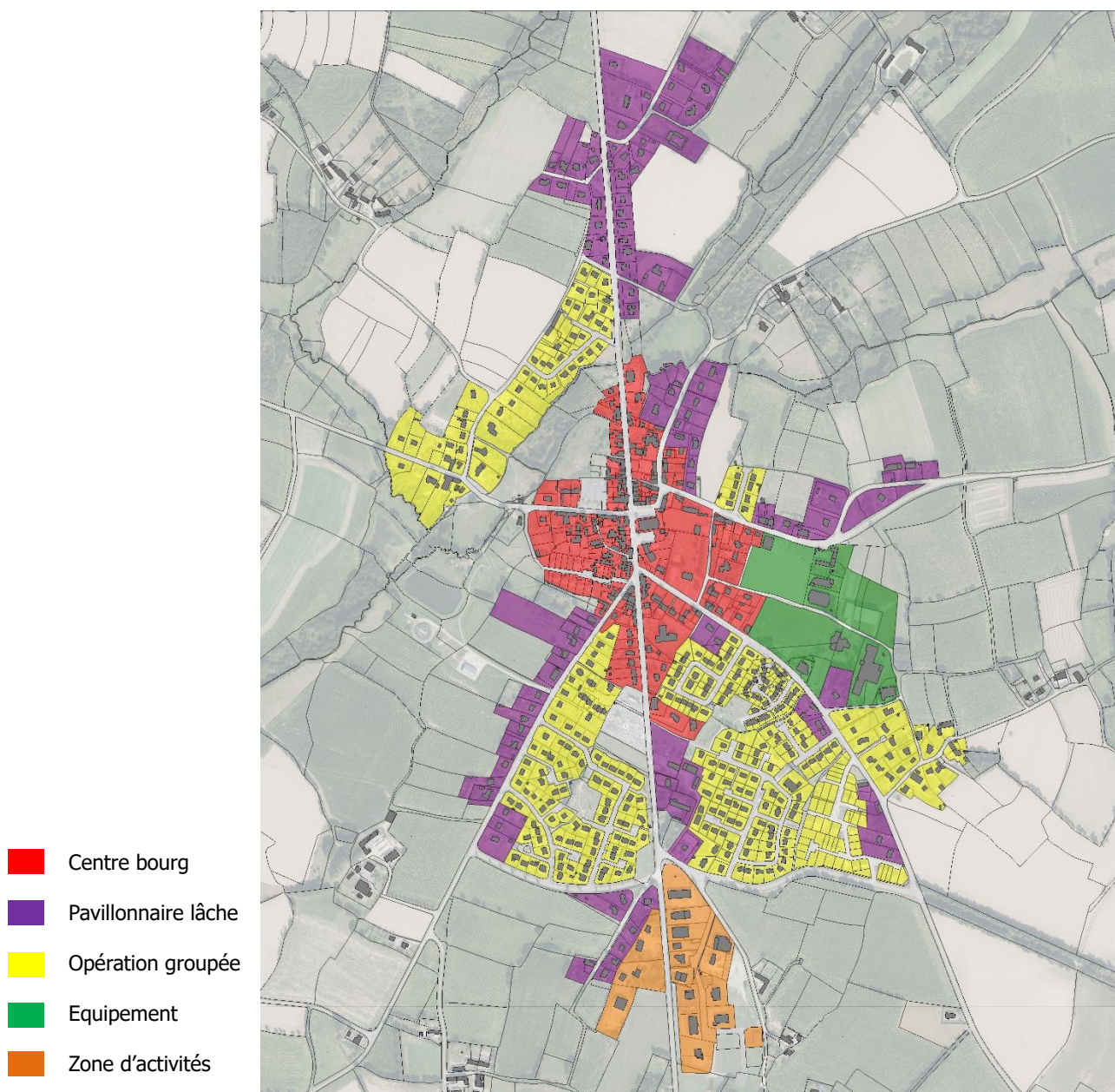
Capacités de stationnement – bourg d'IRODOUËR

4.6 Répartition et typologies de bâti

IRODOUËR possède plusieurs typologies de bâti au sein de son bourg.

Les bâtis peuvent être classés en plusieurs catégories : le bâti ancien du bourg, les opérations groupées, le pavillonnaire libre en urbanisation linéaire, les équipements et la zone d'activités.

On remarque que le centre ancien s'appuie sur une structure concentrique et dense basée autour de l'église. L'urbanisation linéaire se développe de façon déséquilibrée en structure plus ou moins concentrée autour du centre ancien et les opérations groupées permettent d'urbaniser entre les voies majeures.



Typologies de bâtis

Le bâti ancien

Le bourg d'IRODOUËR est concentrique et dense pour la partie la plus ancienne. Le centre ancien ne s'est pas développé uniquement autour de l'église, celui-ci s'est aussi prolongé de façon linéaire sur l'axe nord-sud correspondant aux RD 70 et 72.

Le centre ancien présente un bâti de caractère intéressant. Les volumes des bâtiments sont importants et créent un front bâti homogène présentant un linéaire étalé le long de la rue de Dinan, de la rue de Rennes ou encore de la rue du Lavoir. Pour la majorité des bâtiments, les implantations se sont faites soit à l'alignement soit en léger retrait. Cette structuration explique la densité importante, densité qui est inspirante et à maintenir en centre-bourg afin de préserver son identité.

Les parements sont souvent en pierres locales et ardoises, cela confère un aspect très minéral au bourg. Les hauteurs des bâtis sont importantes (R+1+combles). Pour la plupart, ils possèdent des fenêtres plus hautes que larges, de type gerbière et lucarne passante, des toitures à deux pans et un faîtage parallèle à la voie.

Une partie du parcellaire ancien a été conservée notamment dans le centre. Les parcelles sont de formes

diversifiées, peu géométriques et font de 30 m² à 700 m².

Des espaces non construits sont visibles sur certaines parties du centre ancien notamment à l'est de l'église. Ces derniers viennent donc limiter la densité mais offrent des espaces de respiration.



Bâtiments en alignement – rue de Rennes

Les opérations groupées

Ces opérations se mettent en place dès les années 1960 avec le lotissement des Iffs situé à l'est du centre ancien. Celui-ci présente des formes urbaines de type pavillon individuel sur des parcelles rectangulaires. La taille des lots est d'environ 660 m², ce qui confère tout de même une certaine densité au secteur. Ce quartier est desservi par une voie en impasse, enfermant le quartier sur lui-même. En termes d'architecture, le lotissement des Iffs est semblable aux quartiers d'habitat récent avec des enduits teintés de couleur claire, des volumétries simples ainsi que des pentes de toitures traditionnelles.



Lotissement des Iffs

Dès 1972, deux autres opérations groupées sont mises en œuvre sur le sud du bourg, confortant ainsi le tissu urbain. Le lotissement dit de la Bégaudière est l'un des plus importants de la commune avec une trentaine de lots. Celui-ci présente des formes urbaines de type pavillon individuel et de maisons groupées. La taille des lots est d'environ 465 m², conférant une certaine densité au secteur. Ce quartier est desservi par une voie en impasse, enfermant le quartier sur lui-même, il n'existe aucune liaison douce ouverte. En termes d'architecture, ce quartier est semblable aux quartiers d'habitat récent avec des enduits teintés de couleur claire, des volumétries simples (type R+C) ainsi que des pentes de toitures traditionnelles.



Lotissement de la Bégaudière

Dans les années 1980 et 1990, quatre autres lotissements se sont également développés au sud du bourg.

Les lotissements tels que la Belle Epine, Champ Fleuri, Brocéliande sont construits sur les mêmes modèles urbains avec des pavillons individuels implantés sur des parcelles de forme géométrique, de superficie entre 400 et 700 m² et structurées autour de voiries principalement en impasse. Parfois, des liaisons douces permettent de connecter les différents quartiers d'habitat entre eux, tel est le cas du lotissement Brocéliande avec le lotissement de Bellevue. Le style architectural des habitations est plus moderne présentant toujours des volumétries simples, des enduits clairs ainsi que des pentes de toitures traditionnelles.

Entre 1987 et 1996, le lotissement de Bellevue s'est mis en œuvre au sud-est du centre ancien. Celui-ci, géré par l'OPAC HLM, a permis de dégager une trentaine de lots présentant des formes urbaines de type maison groupée, permettant ainsi au secteur d'optimiser la consommation d'espace et de diversifier les formes urbaines présentes sur l'ensemble du bourg.



Lotissement de Bellevue



Réalisation des lotissements entre 1960 et 2000 sur la commune d'IRODOUËR (source : ancien PLU)

L'urbanisation linéaire

L'urbanisation linéaire constitue une rupture avec le centre ancien. On distingue notamment la rue de Dinan, où les habitations se sont implantées de part et d'autre de la RD 70 ou encore la rue des Cailleuls.



Pavillonnaire lâche – rue de Dinan

Les bâtis n'ont pas les mêmes caractéristiques architecturales et volumétriques qu'au sein de la zone dense. En effet, les volumes sont moins importants et moins hauts (R+combles). Ils sont en recul de la voie, ce qui génère une occupation de l'espace différent. Bien souvent, les volumes sont situés en milieu de parcelle, laissant entre 5 et 10 mètres de part et d'autre des limites séparatives. Ces espaces sont donc moins denses que le centre ancien, les surfaces des parcelles étant généralement comprises entre 500 et 1000 m².

L'habitat social

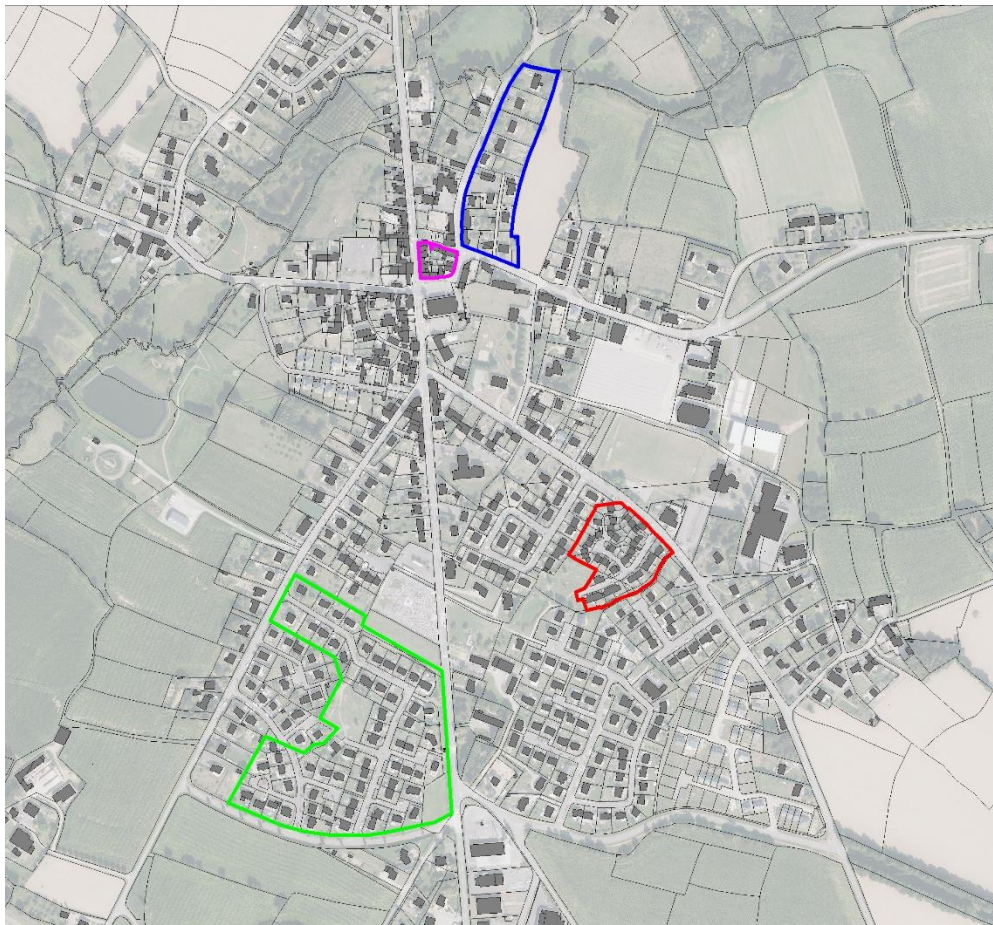
Parmi ces typologies d'habitats, on dénombre une quarantaine de logements sociaux rue des Chênes, lotissement du Placis Plisson, rue Molène, résidence de Bellevue, rue de la Mairie et rue des Cailleuls.



Exemple d'habitat social rue des Chênes et résidence de Bellevue

4.7 Densités

Plusieurs échantillons de tissus urbains ont été analysés sur le bourg d'IRODOUËR :



Centre-bourg

Type : maisons de bourg.

Densité : 56 log/ha (10 logements sur 1 763 m²) – parcelles d'environ 130 m².

Lotissement Bellevue

Type : maisons individuelles accolées.

Densité : 29 log/ha (30 logements sur 10 400 m²) – parcelles d'environ 250 m².

Lotissement du Hameau de la Lande

Type : maisons individuelles.

Densité : 12 log/ha (62 logements sur 50 760 m²) – parcelles d'environ 460 m².

Pavillonnaire lâche rue des Cailleuls

Type : maisons individuelles.

Densité : 10 log/ha (15 logements sur 14 790 m²) – parcelles d'environ 1000 m².

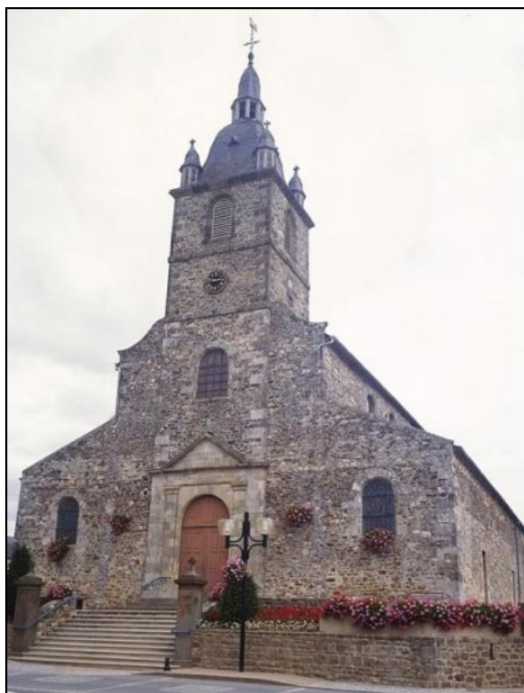
4.8 Eléments de patrimoine

La commune possède un patrimoine architectural très riche.

Même si la commune ne possède pas d'édifices protégés au titre des Monuments Historiques, de nombreux bâtiments méritent d'être conservés :

- **Patrimoine religieux :**

- L'église paroissiale Saint-Pierre, datant de 1827, qui a remplacé l'ancien édifice mentionné dès l'an 1123. Elle est répertoriée dans l'enquête thématique et l'inventaire topographique régional d'Ille-et-Vilaine fait par le service de l'inventaire général depuis 1994.
- Le Presbytère datant du XIX^{ème}, bâtie la plus haute du secteur. Celui-ci est répertorié dans l'inventaire topographique régional d'Ille-et-Vilaine fait par le service de l'inventaire général depuis 1986.
- La chapelle située au Quengo qui conserve notamment une importante porte à accolade à plusieurs moulures et à pinacle.
- La croix en hommage à des ecclésiastiques, située à la Cardière.
- La croix de chemin située à la Ville Neuve, datant du XIV^{ème}.
- La croix Monumentale, située au Quengo, du 16^{ème} siècle, provenant de l'ancien cimetière.



Eglise Saint-Pierre



Croix de chemin à la Ville Neuve

○ **Patrimoine civil :**

- Le château de la Ville au Sénéchal datant de 1810, répertorié dans l'inventaire topographique régional d'Ille-et-Vilaine depuis 1986.
- Le château de Quengo construit au XVIème et XVIIIème et reconstruit en 1830, répertorié dans l'inventaire topographique régional d'Ille-et-Vilaine depuis 1986.



Château de Quengo

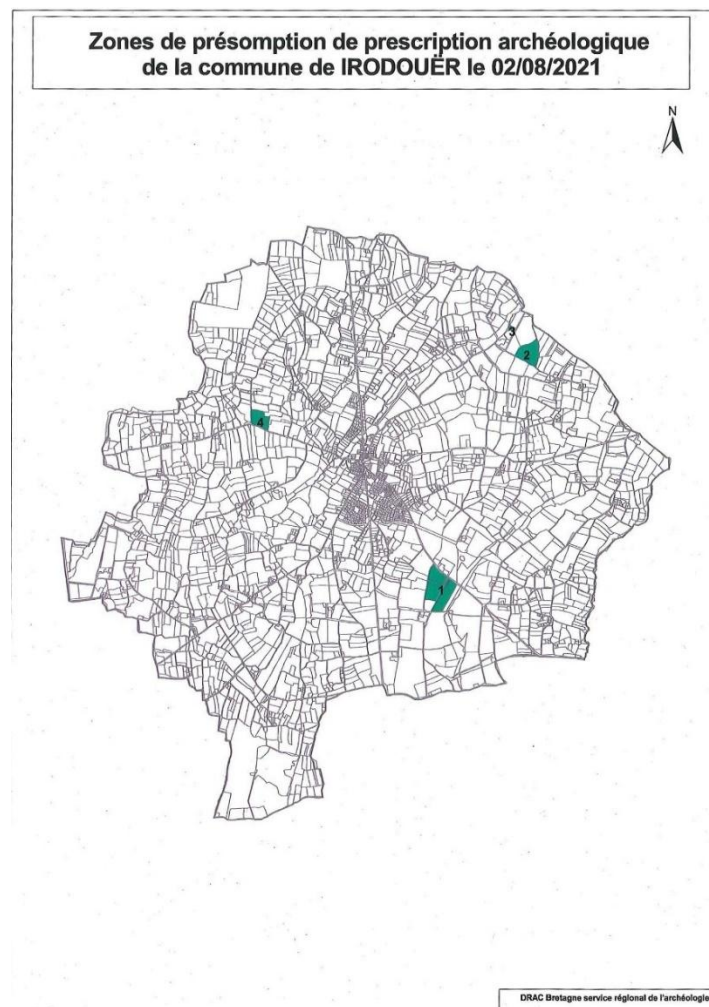


Presbytère



Château de la Ville au Sénéchal

4.9 Les entités archéologiques



N° de Zone	Parcelles	Identification de l'EA
1	2021 : D.560; D.821 à 823; D.828	5700 / 35 135 0002 / IRODOUËR / LE BAS QUENGO / LE BAS QUENGO / villa ? / Gallo-romain
2	2021 : B.513	5701 / 35 135 0003 / IRODOUËR / LE PLESSIX GIFFARD / LE PLESSIX GIFFARD / ferme ? / Age du bronze - Moyen-âge
3	2021 : B.522	14257 / 35 135 0004 / IRODOUËR / LE PLESSIX-GIFFARD 2 / LE PLESSIX-GIFFARD / motte castrale / Moyen-âge
4	2021 : A.376	5699 / 35 135 0001 / IRODOUËR / LE VILLAGE / LE VILLAGE / occupation / Gallo-romain

4 zones de présomption de prescription archéologique sont recensées sur le territoire d'IRODOUËR.

Tous les projets d'occupation et d'utilisation du sol situés sur des entités archéologiques identifiées devront faire l'objet d'un avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

5 La gestion des ressources

5.1 La gestion de l'eau potable

La commune adhère à la Collectivité Eau du Bassin Rennais, autorité organisatrice du service de l'eau pour 75 communes du Bassin Rennais, dont Rennes, Préfecture de l'Ille-et-Vilaine (35), du point de captage au robinet.

L'eau provient de 2 usines de production :

- Rophémel, qui est alimentée en eau brute à partir de la Rance au niveau du barrage de Rophémel.
- Villejean, qui potabilise de l'eau provenant de trois ressources différentes : le barrage de la Chèze à Saint-Thurial, la rivière du Meu à Mordelles et l'étang des Bougrières à Rennes.

Il n'existe pas de périmètre de protection de captage d'eau potable sur la commune d'IRODOUËR.

5.2 La gestion des eaux usées

L'assainissement collectif

IRODOUËR dispose d'une station d'épuration, de type « Boue activée aération prolongée » et d'une capacité de 2 100 équivalents habitants (EH), mise en service en 2009.

Cet équipement est implanté à l'ouest du bourg. Il est géré en régie par la commune.

Les eaux traitées sont rejetées dans le ruisseau du Moulin du Bouvet.

L'assainissement non collectif

La commune dispose de la compétence Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Les missions du SPANC sont les suivantes :

- l'instruction des demandes de construction de dispositif d'assainissement individuel.
- le contrôle de leur réalisation.
- le diagnostic et le suivi du fonctionnement des installations existantes.

5.3 La gestion des eaux pluviales

Sur l'ensemble du territoire d'IRODOUËR, les eaux pluviales sont généralement évacuées par l'intermédiaire d'un réseau de fossés connectés au réseau hydrographique.

Les eaux de ruissellement et le réseau de la zone agglomérée sont collectés dans le bassin versant de la Rance.

5.4 La gestion des déchets

Sur la commune d'IRODOUËR, la structure en charge de la gestion des déchets est le SMICTOM (Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères) VALCOBREIZH, issu de la fusion entre le SMICTOM d'Ille et Rance et le SMICTOM des Forêts. Il est composé de 52 communes, réparties en cinq Communautés de communes : la Communauté de Communes de Bretagne romantique, la Communauté de Communes du Val d'Ille-Aubigné, Liffré Cormier Communauté, la Communauté de Communes de Couesnon-Marches de Bretagne et la Communauté de Communes de St Méen-Montauban.

Le SMICTOM a plusieurs missions :

- il organise en régie directe les tournées de collecte des ordures ménagères sur son territoire.
- il assure la collecte des déchets recyclables (collecte sélective).
- il assure la collecte du verre dans les points d'apport volontaire.
- il assure la gestion des 7 déchèteries sur le territoire.

Collecte

A IRODOUËR, le SMICTOM assure la collecte des ordures ménagères le mardi et la collecte du tri sélectif (bacs jaunes) le vendredi en semaines impaires.

Le verre et les papiers sont à déposer dans les colonnes d'apport volontaire.

Déchetterie

Le SMICTOM dispose de sept déchèteries situées à Combours, Montreuil-sur-Ille, Tinténac, Liffré, Melesse, Saint-Aubin-d'Aubigné et La Bouëxière. Ces installations recueillent les déchets des ménages tels que les encombrants ou les déchets verts.

A noter également que le Plan Départemental de Gestion des Déchets Ménagers et assimilés de l'Ille-et-Vilaine a été approuvé par arrêté préfectoral en mars 2003.

5.5 La gestion de l'énergie

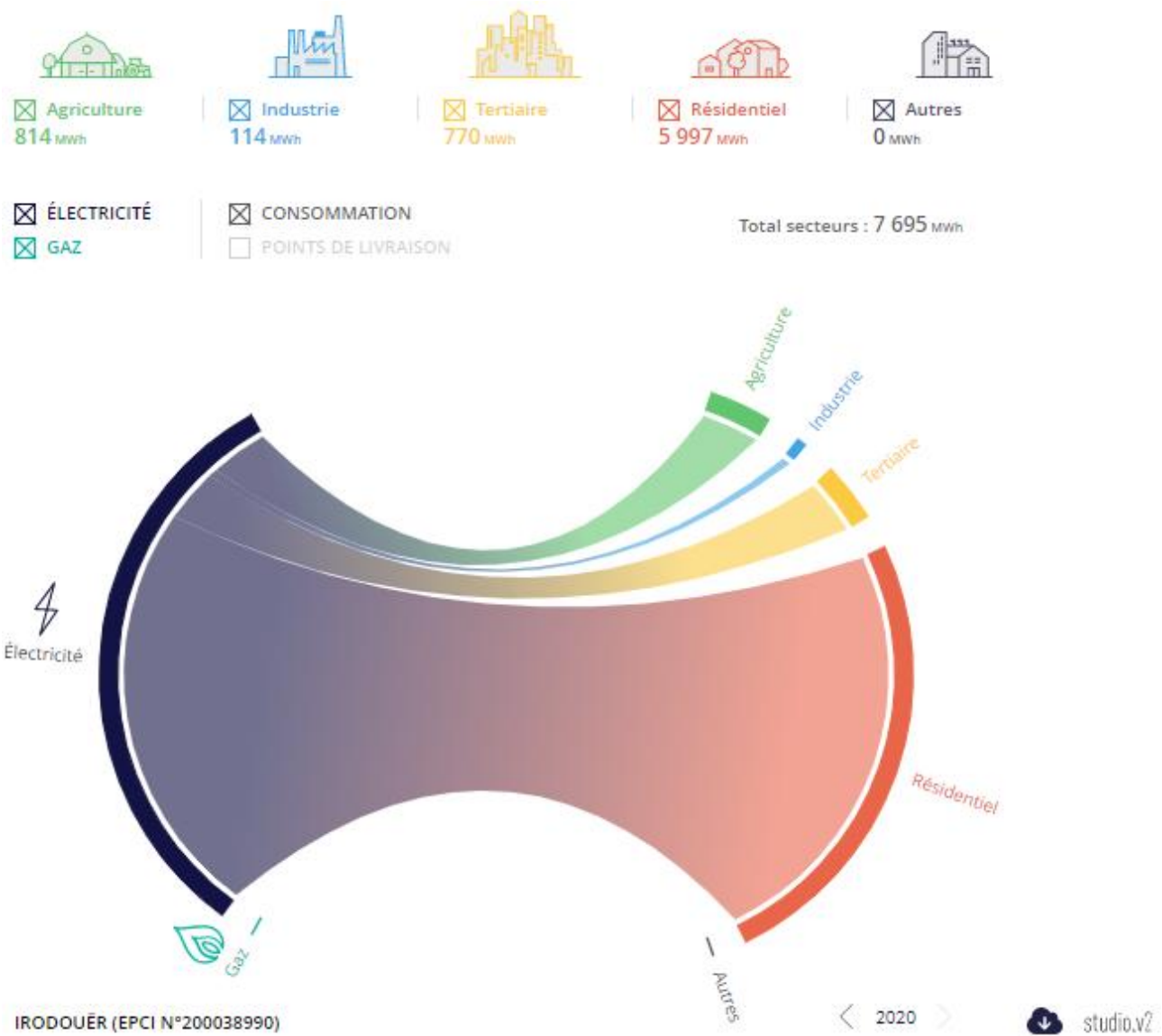
La consommation d'énergie sur les réseaux de distribution

Les données présentées ci-dessous proviennent de l'agence ORE (Opérateurs de Réseaux d'Énergie)

Electricité : ENEDIS

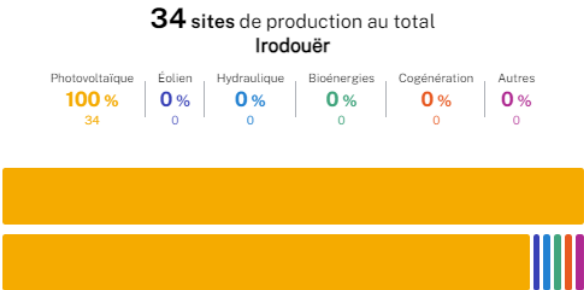
Electricité acheminée par le réseau de distribution.

Gaz naturel : -

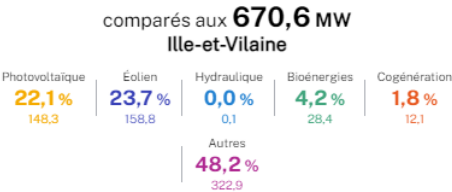
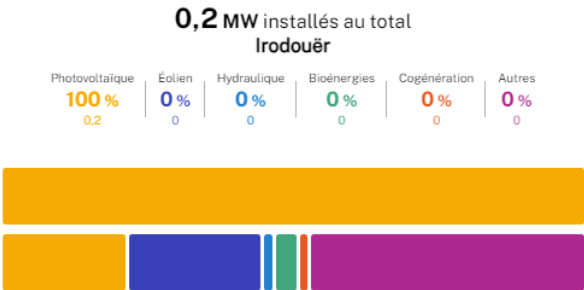


La production d'énergie renouvelable

Sites de production d'électricité par filière en 2022



Puissance max installée par filière en 2022



6 L'occupation des sols

6.1 La situation communale actuelle

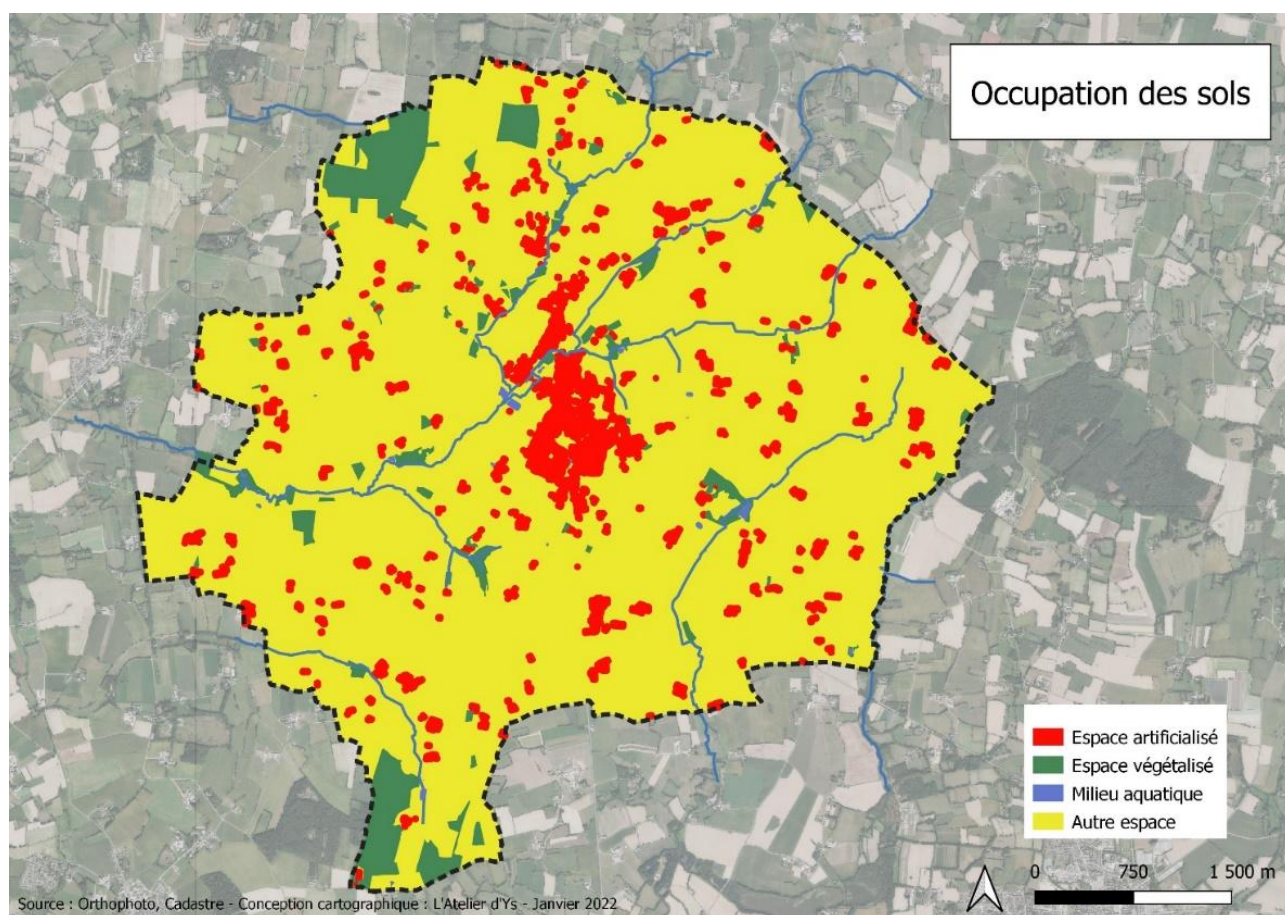
Les sols d'IRODOUËR peuvent se distinguer par leur type d'occupation :

- les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'une part.
- les espaces artificialisés, qui ont perdu leur vocation naturelle, agricole ou forestière, d'autre part.

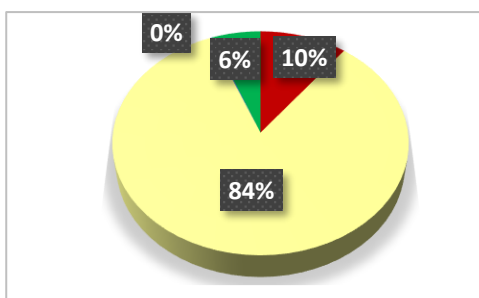
D'après le cadastre, les secteurs artificialisés, c'est-à-dire ayant perdu leur vocation agricole ou naturelle, représentent 10% du territoire communal, soit **247 ha**. Cette artificialisation est concentrée majoritairement en campagne (environ 69% des surfaces artificialisées). Ce taux d'artificialisation est amplifié par un mitage historiquement élevé (de nombreuses exploitations agricoles couvrent de manière homogène la commune).

Les forêts et milieux semi-naturels occupent seulement 6% du territoire communal (environ **138 ha**).

L'activité agricole est très prégnante et couvre 84% des sols d'IRODOUËR.

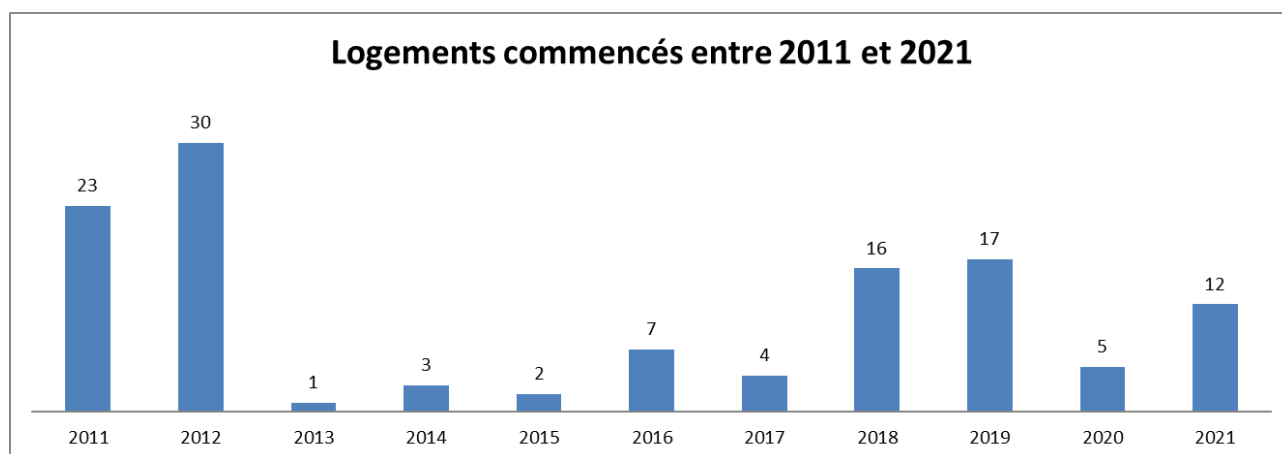


Occupation des sols	Ha
Artificialisés	247
Autres espaces	1 964
Milieus aquatiques	5
Forêts et milieux semi-naturels	138
Total	2 354



6.2 La production de logements lors de la dernière décennie

Lors de la période 2011-2021, 120 logements ont été commencés, dont 81% de logements individuels purs.



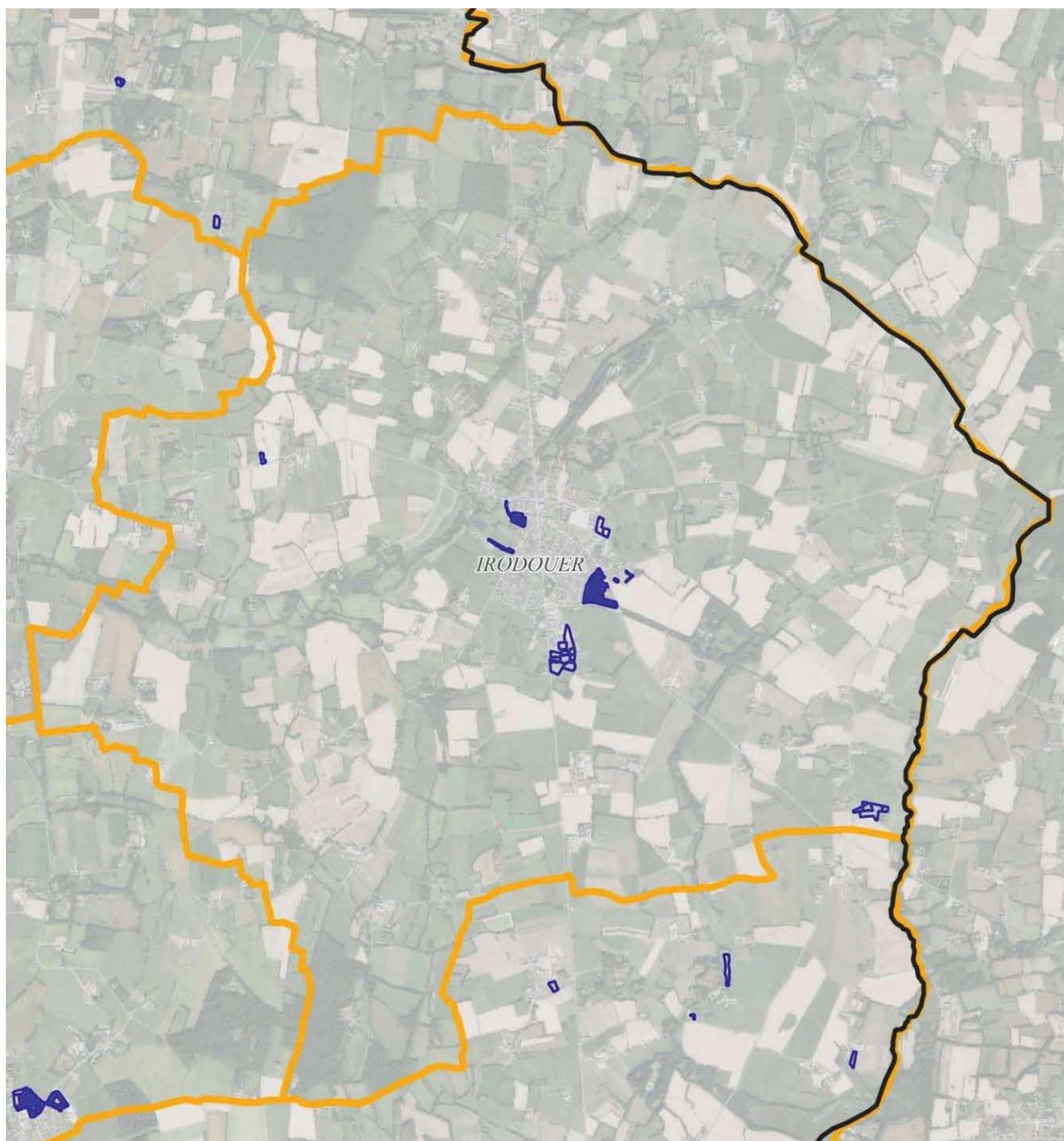
Source : SITADEL

6.3 La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Poursuivant un objectif de lutte contre l'artificialisation des sols, **la loi Climat et Résilience** du 22 août 2021 demande aux collectivités publiques de réduire de moitié la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport à leur consommation au cours de la décennie précédente. Autrement dit, entre 2021 et 2030 inclus, à l'échelle de la région, il est demandé de diviser par deux la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers mesurée de 2011 à 2021 inclus.

D'après **les données d'évolution des fichiers fonciers produites par le Céréma**, mesure officielle de la consommation d'espace à l'échelle nationale, **6,4 ha** d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés entre 2011 et 2021 sur la commune d'IRODOUËR.

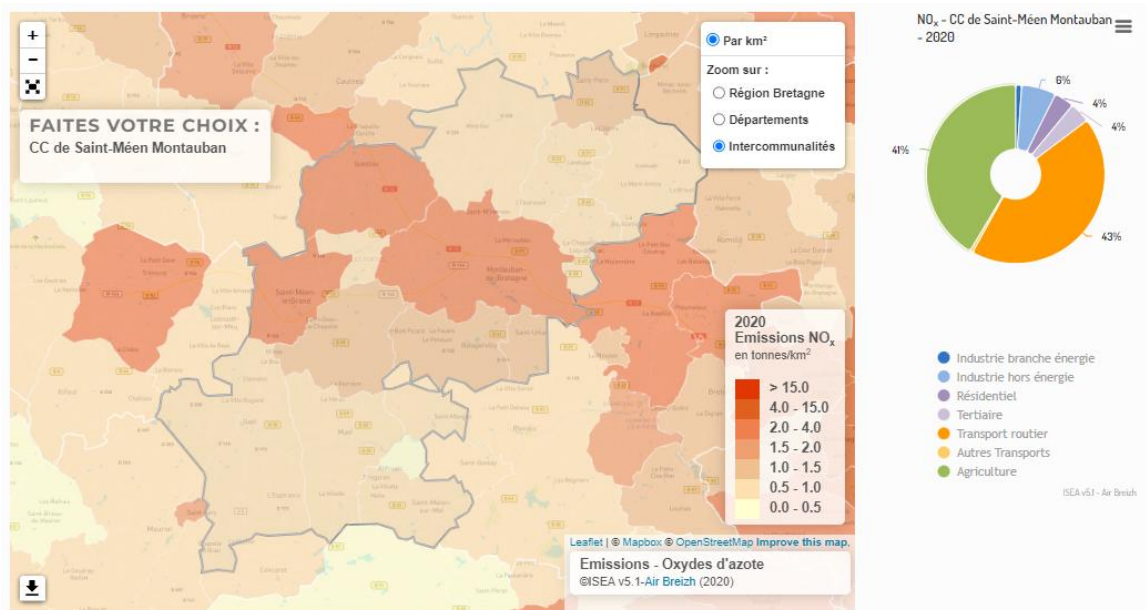
D'après le mode d'occupation des sols (MOS), mesure officielle de la consommation d'espace en Bretagne, **9,4 ha** d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés entre 2011 et 2021 sur la commune d'IRODOUËR.



Consommation d'ENAF sur la commune d'IRODOUËR entre 2011 et 2021 (source : MOS)

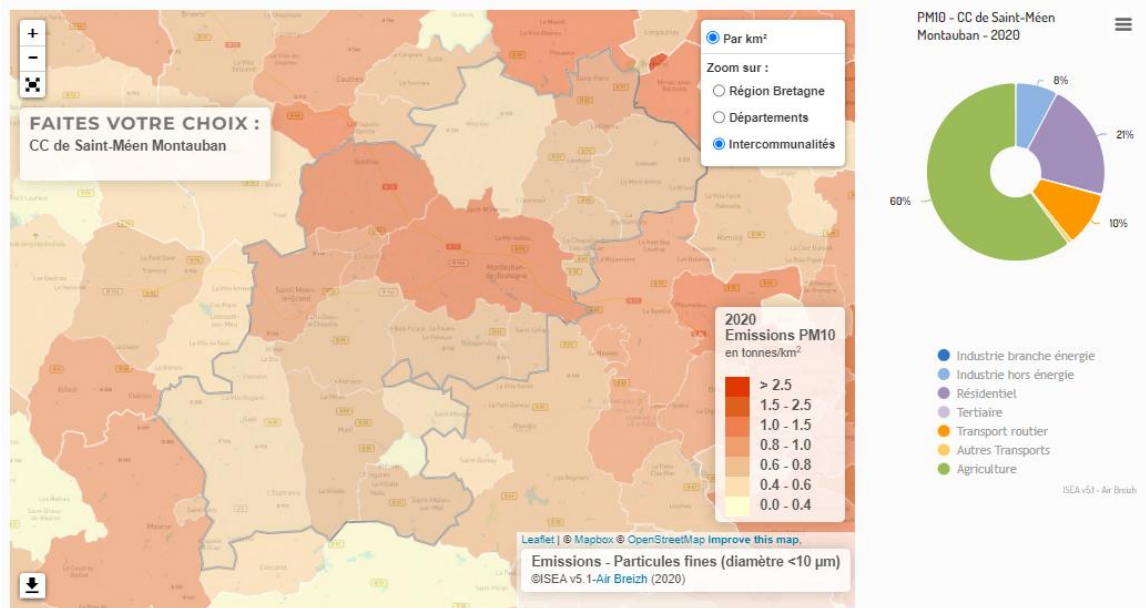


Zoom sur le bourg d'IRODOUËR (source : MOS)



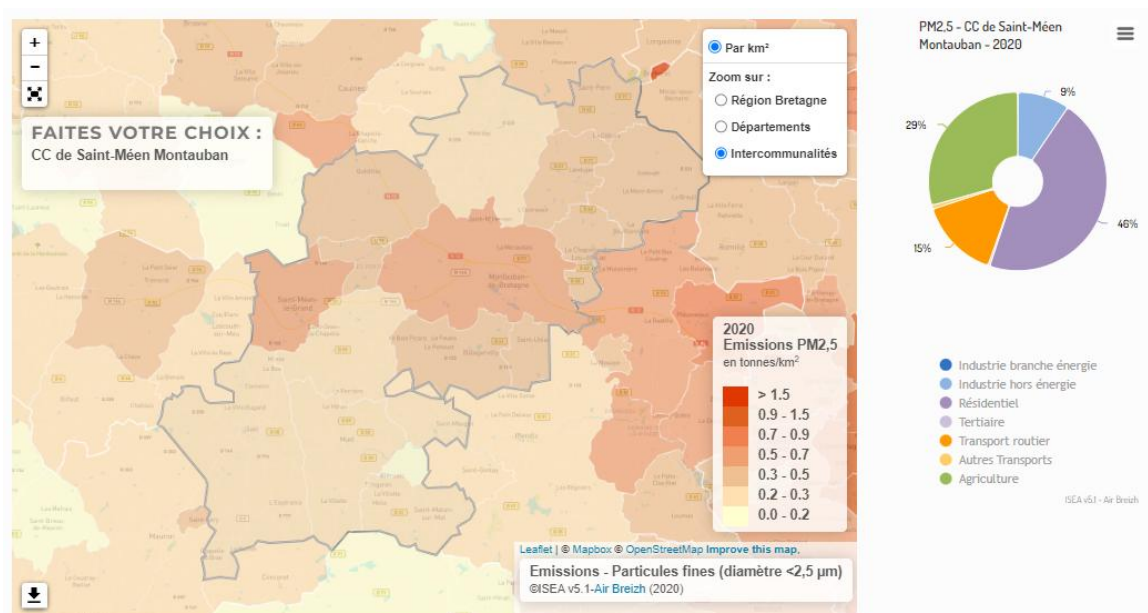
EN CHIFFRES

En 2020	Nombre d'habitants	Surface en km ²	Nombre de communes	Emissions	Emissions par habitant
Bretagne	3 373 835	27 209	1 208	43 595 tonnes	Soit 12,9 kg/habitant
Ille-et-Vilaine	1 088 855	6 819	333	12 718 tonnes 29 % de la région	Soit 11,7 kg/habitant
CC de Saint-Méen Montauban	26 808	355	17	508 tonnes 4 % du département 1 % de la région	Soit 18,9 kg/habitant



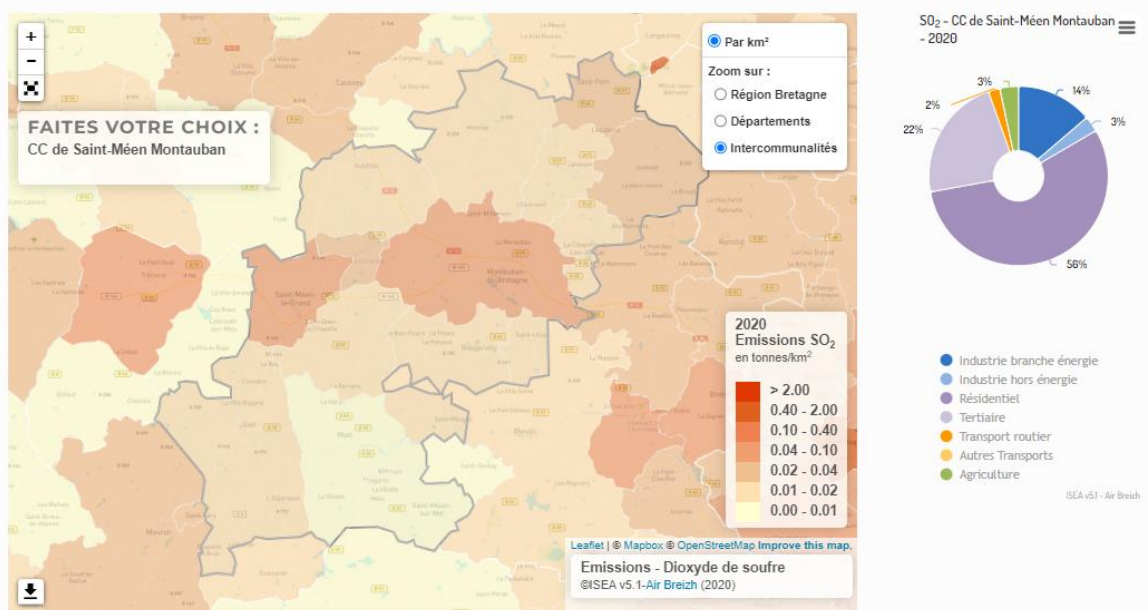
EN CHIFFRES

En 2020	Nombre d'habitants	Surface en km ²	Nombre de communes	Emissions	Emissions par habitant
Bretagne	3 373 835	27 209	1 208	20 914 tonnes	Soit 6,2 kg/habitant
Ille-et-Vilaine	1 088 855	6 819	333	5 197 tonnes 25 % de la région	Soit 4,8 kg/habitant
CC de Saint-Méen Montauban	26 808	355	17	272 tonnes 5 % du département 1 % de la région	Soit 10,1 kg/habitant



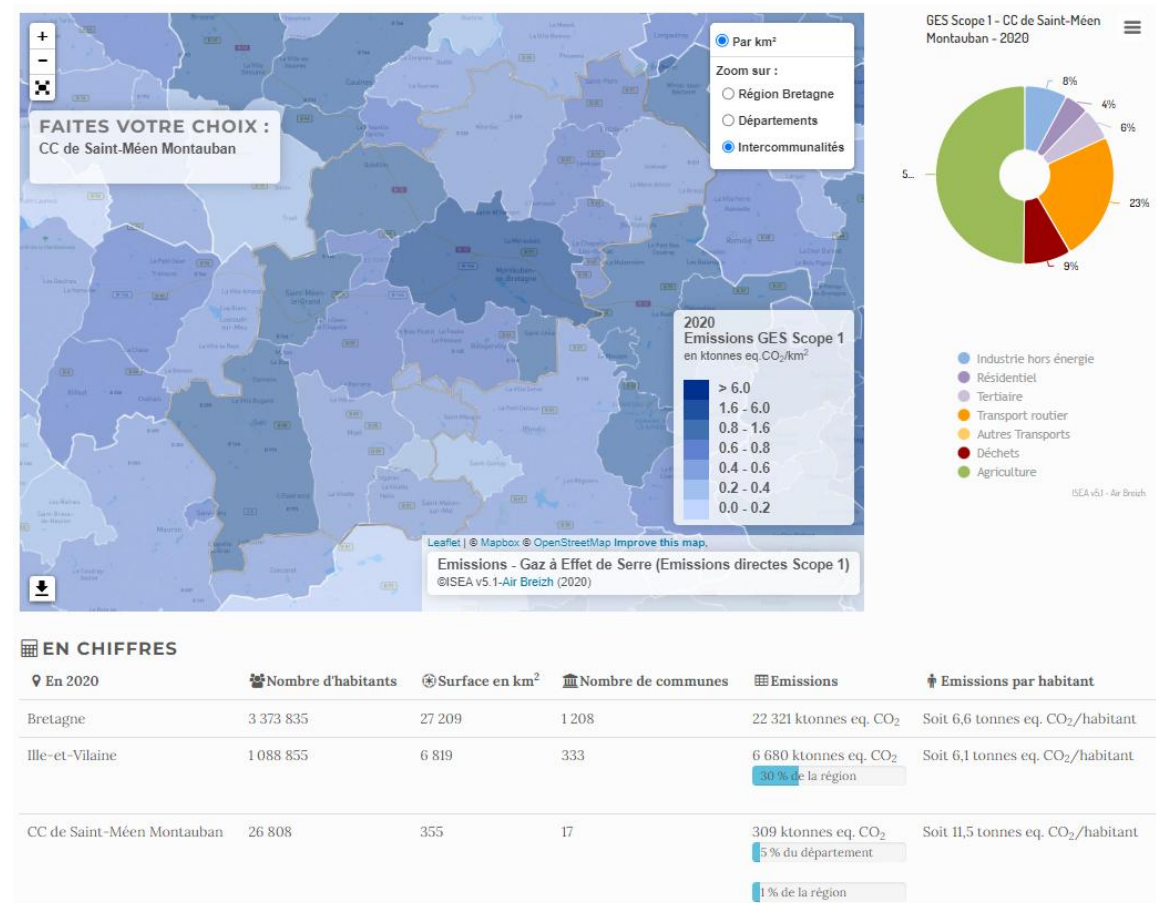
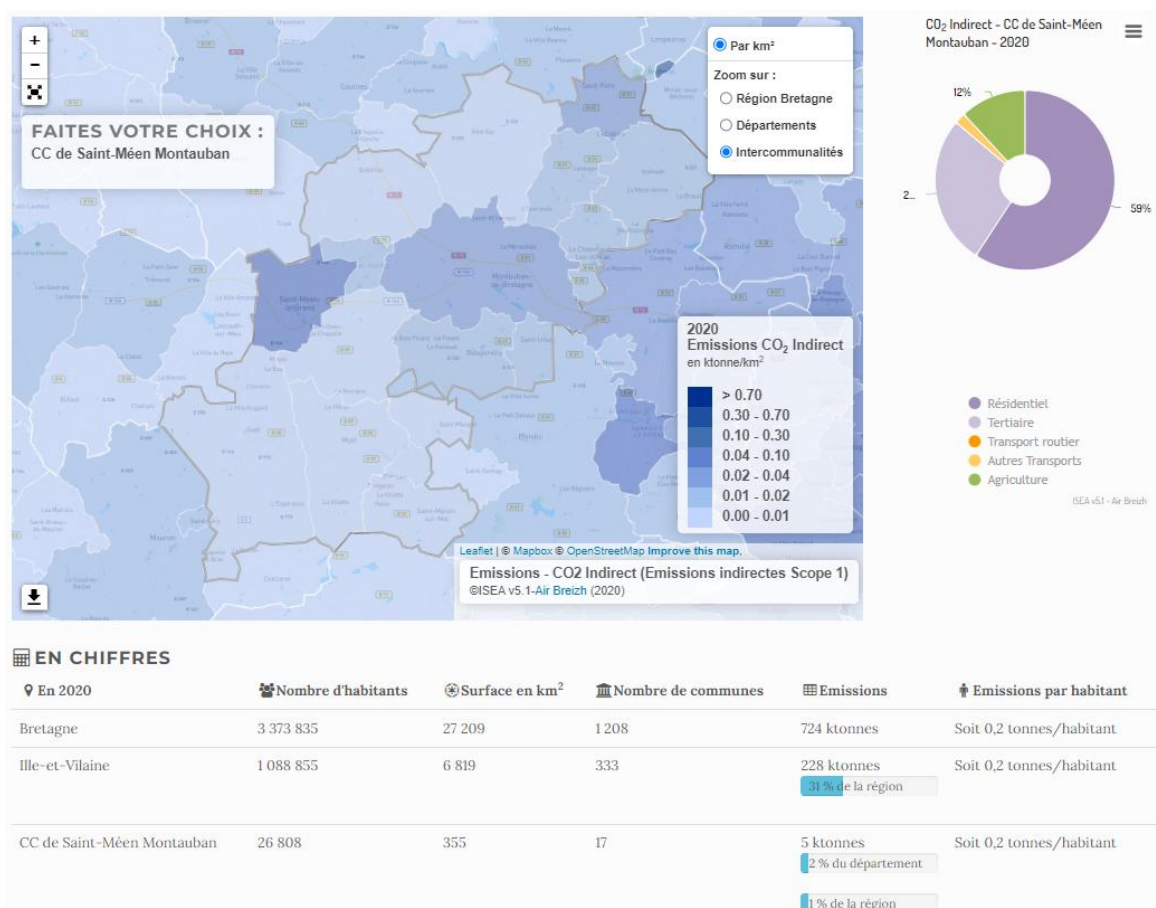
EN CHIFFRES

📍 En 2020	🏠 Nombre d'habitants	📏 Surface en km ²	🏘 Nombre de communes	🏠 Emissions	👤 Emissions par habitant
Bretagne	3 373 835	27 209	1 208	11 088 tonnes	Soit 3,3 kg/habitant
Ille-et-Vilaine	1 088 855	6 819	333	2 929 tonnes 26 % de la région	Soit 2,7 kg/habitant
CC de Saint-Méen Montauban	26 808	355	17	124 tonnes 4 % du département 1 % de la région	Soit 4,6 kg/habitant



EN CHIFFRES

📍 En 2020	👤 Nombre d'habitants	📏 Surface en km ²	🏘 Nombre de communes	🏠 Emissions	👤 Emissions par habitant
Bretagne	3 373 835	27 209	1 208	1 901 tonnes	Soit 0,6 kg/habitant
Ille-et-Vilaine	1 088 855	6 819	333	637 tonnes 34 % de la région	Soit 0,6 kg/habitant
CC de Saint-Méen Montauban	26 808	355	17	8 tonnes 1 % du département 0 % de la région	Soit 0,3 kg/habitant



7.2 La pollution des sols

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes, ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

BASOL

La base de données BASOL dresse l'inventaire des sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Elle recense plus de 6 000 sites au niveau national en 2018. Un tel inventaire doit permettre d'appréhender les actions menées par l'administration et les responsables de ces sites pour prévenir les risques et les nuisances.

Il n'existe pas de site inscrit dans la base BASOL à IRODOUËR.

BASIAS

La base de données BASIAS recense les anciens sites industriels et activités de services ayant pu mettre en œuvre des substances polluantes en particulier pour les sols et les eaux souterraines en France.

La finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification urbaine et à la protection de l'environnement. Cette base de données a aussi pour objectif d'aider, dans les limites des informations récoltées forcément non exhaustives, les notaires et les détenteurs des sites, actuels ou futurs, pour toutes transactions foncières.

Il existe 4 sites inscrits dans la base BASIAS de la commune d'IRODOUËR.



Source : Ministère de l'Environnement

Raison(s) sociale(s) de l'entreprise	Etat d'occupation du site	Activités
HIROUX, station-service et garage	Activité terminée	Entretien et réparation de véhicules automobiles (ou autres) Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage)
Commune d'IRODOUËR, station d'épuration	Activité terminée	Collecte et traitement des eaux usées (station d'épuration)
BONNAFOUX, station- service et garage	Activité terminée	Entretien et réparation de véhicules automobiles (ou autres) ; Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage)
Commune d'IRODOUËR, décharge sauvage de la Potinais	Activité terminée	Décharge de déchets verts ; Décharge de déchets industriels banals (D.I.B.) ; Décharge de déchets industriels spéciaux (D.I.S.)

8 Les risques majeurs

8.1 Les risques naturels

La commune d'IRODOUËR a fait l'objet de 4 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophes naturelles liés à :

Arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles sur la commune

Inondations, coulées de boue et glissements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
35PREF20200006	09/05/2020	09/05/2020	06/07/2020	29/07/2020

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
35PREF19990144	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et coulées de boue : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
35PREF19970004	16/06/1997	17/06/1997	03/11/1997	16/11/1997

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
35PREF19870131	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987

Le risque lié aux inondations

Le risque inondation représente le risque naturel le plus courant en France. Ce risque peut être accentué par l'imperméabilisation des sols, l'accélération des vitesses d'écoulement des eaux, par l'artificialisation et le resserrement des berges, ou certaines pratiques culturelles et forestières.

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau. Elle peut être liée à un phénomène de débordement de cours d'eau, de ruissellement, de remontées de nappes d'eau souterraines ou de submersion marine.

La commune est concernée par un PAPI (Programme d'Action de Prévention des Inondations). Les PAPI ont pour objet de promouvoir une gestion intégrée des risques d'inondation en vue de réduire leurs conséquences dommageables sur la santé humaine, les biens, les activités économiques et l'environnement. Les PAPI sont portés par les collectivités territoriales ou leurs groupements. Outil de contractualisation entre l'Etat et les collectivités, le dispositif PAPI permet la mise en œuvre d'une politique globale, pensée à l'échelle du bassin de risque.

Nom du PAPI	Aléa	Date de labellisation	Date de signature	Date de fin de réalisation
35DREAL20130001 - PAPI Vilaine 3	Inondation - Par ruissellement et coulée de boue, Inondation - Par submersion marine, Inondation - Par une crue à débordement lent de cours d'eau	03/07/2020		31/12/2025

A noter que la Base de Données Historiques sur les Inondations (BDHI) recense et décrit 7 phénomènes domageables sur la commune.

Le risque lié aux séismes

La France dispose depuis le 24 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique, entérinée par la parution au journal officiel de deux décrets sur le nouveau zonage sismique national et d'un arrêté fixant les règles de construction parasismique à utiliser pour les bâtiments sur le territoire national. Ces textes permettent l'application de nouvelles règles de construction parasismique telles que les règles Eurocode 8.

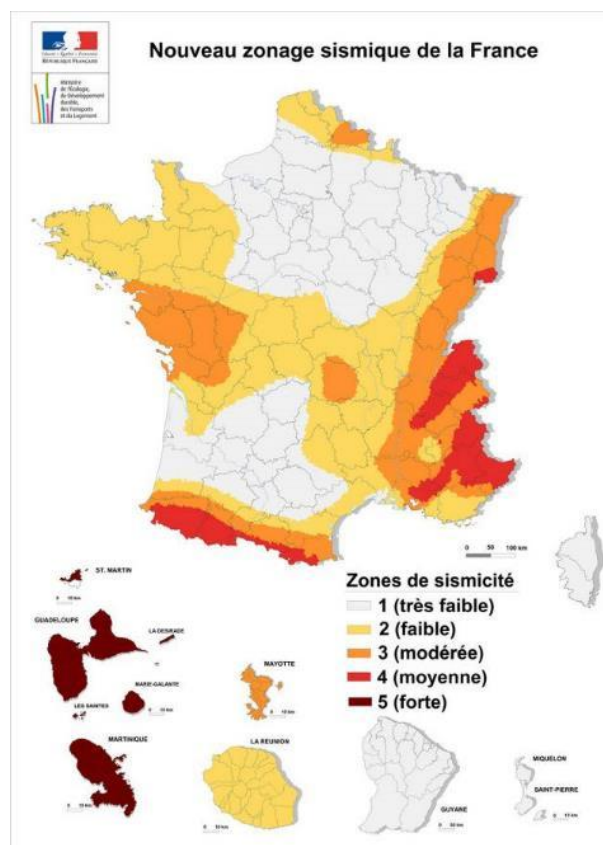
Le département d'Ille-et-Vilaine (et par conséquent la commune d'IRODOUËR) est en zone de sismicité 2 (faible). La nouvelle réglementation parasismique (Eurocode 8) s'applique aux bâtiments de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique.

Catégories d'importance III :

- ERP de catégories 1, 2 et 3 ;
- habitations collectives et bureaux, h > 28 m ;
- bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ;
- établissements sanitaires et sociaux ;
- centres de production collective d'énergie ;
- établissements scolaires.

Catégories d'importance IV :

- bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public ;
- bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable la distribution publique de l'énergie ;
- bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ;
- établissements de santé nécessaires à la gestion de crise ;
- centres météorologiques.



A noter, la présence de deux attestations obligatoires, à fournir respectivement par un bureau de contrôles techniques pour les demandes de permis de construire (cf. article R. 431-16 du code de l'urbanisme) et pour les déclarations d'achèvement (cf. article R. 462-4 du code de l'urbanisme) des bâtiments nouveaux de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique. Pour les bâtiments existants, sont également concernés :

- le cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux (extérieurs : balcons, cheminées... ; intérieurs : plafonds suspendus, objets lourds...) ;
- le cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SHON initiale de plus de 30% ou supprimant plus de 30% d'un plancher à un niveau donné ;
- le cas des extensions de bâtiments désolidarisées par un joint de fractionnement.

Le retrait gonflement des argiles

Les variations de la quantité d'eau dans les terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (période sèche) et peuvent entraîner des conséquences sur les bâtiments à fondations superficielles.

La commune d'IRODOUËR est concernée par le retrait gonflement des argiles (aléa faible).



Source : BRGM

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur :

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

La loi ELAN du 23/11/2018 et ses décrets d'application n°2019-495 du 22/05/2019 et n°2019-1223 du 25/11/2019 imposent une étude géotechnique pour toutes les parcelles exposées à l'aléa moyen ou fort.

Le risque lié aux tempêtes et grains

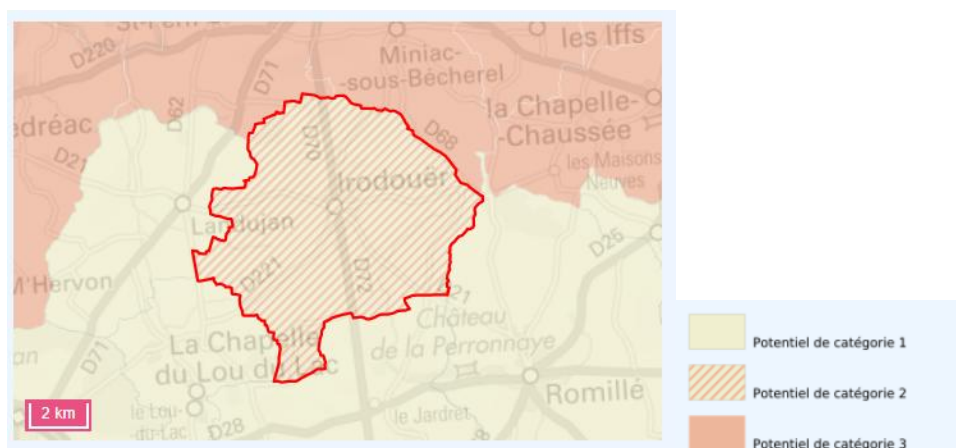
Comme la majeure partie du territoire français située en façade maritime, la commune d'IRODOUËR est concernée par le risque de tempête. Elle a d'ailleurs fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle liée à cet aléa (tempête de 1987).

Le risque radon

L'ensemble du territoire régional est soumis au risque radon. IRODOUËR est classée en « potentiel de catégorie 2 », c'est-à-dire que les formations géologiques présentent des teneurs en uranium estimées moyennes comparativement aux autres formations.

Les techniques simples de prévention liées à la construction préconisées par le Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) afin de réduire la migration du radon dans les bâtiments sont les suivantes :

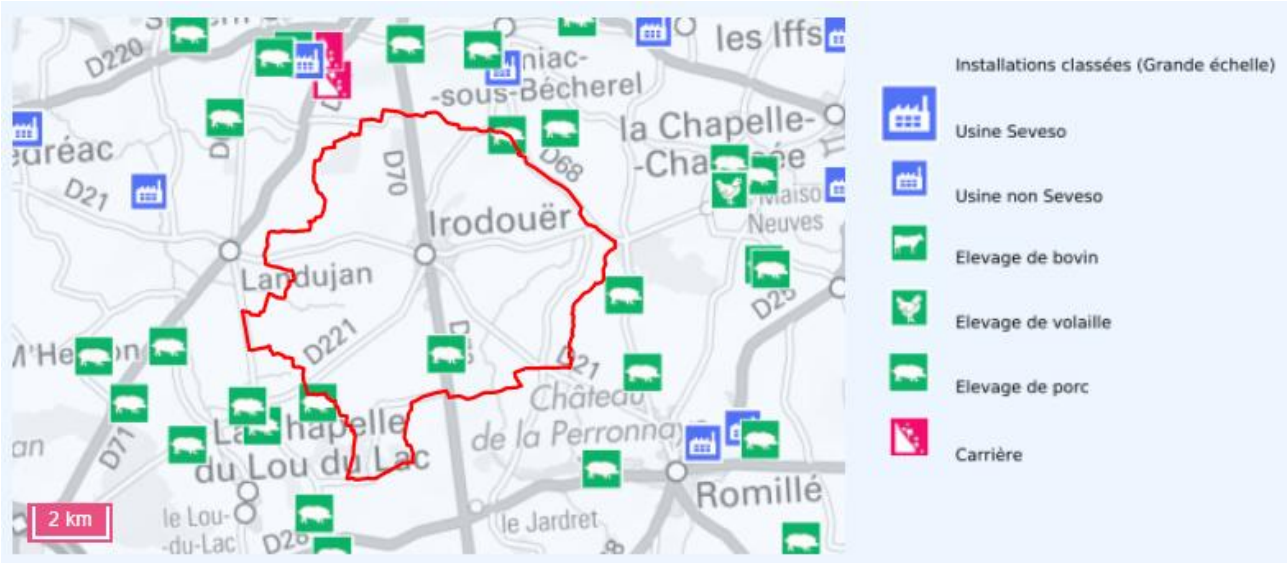
- limiter la surface d'échange entre le sol et le bâtiment.
- limiter les points de réseaux fluides traversant le dallage en contact avec le soubassement.
- la ventilation doit être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.



Source : IRSN

8.2 Les risques technologiques

Les installations classées



Nom de l'établissement (1)	Code postal	Commune	Régime en vigueur (2)	Statut SEVESO
EARL DU BREIL ROND	35850	IRODOUER	Enregistrement	Non Seveso
EARL LA COCHERIAIS	35850	IRODOUER	Enregistrement	Non Seveso

Synthèse des enjeux environnementaux

A l'échelle d'IRODOUËR, les principaux enjeux en matière d'environnement sont résumés et déclinés en termes d'objectifs, autour des thèmes suivants :

La protection et la valorisation des milieux naturels

- Maintenir une activité agricole, gestionnaire du paysage ;
- Conserver le réseau bocager et les boisements d'intérêt écologique et paysager en définissant un statut de protection (EBC ou Loi Paysage) ;
- Préserver les réservoirs de biodiversité ;
- Développer et préserver les corridors écologiques en s'appuyant sur les vallées, le bocage et les espaces boisés ;
- Développer et conforter les continuités piétonnes, chemins de randonnées ;
- Proscrire l'urbanisation dans les hameaux ;
- Protéger les zones humides et les abords des cours d'eau.

La protection du patrimoine bâti

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et le petit patrimoine ;
- Qualifier les entrées de ville et les franges urbaines en veillant à leur intégration paysagère pour préserver l'identité de la commune.

La lutte contre les nuisances, l'amélioration de la qualité des eaux, prévention des risques

- Adapter les capacités d'assainissement aux projets en cours : extension et/ou amélioration du réseau d'assainissement, lutte contre les déversements directs, contrôle des installations d'assainissement autonome via le SPANC ;
- Gérer les eaux de ruissellement à la source : limiter les surfaces imperméables dans les futures opérations de construction ;
- Prendre en compte les risques naturels.

CHAPITRE 3

IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

1 Rappel réglementaire

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est entrée en application le 27 mars 2014.

Dans un contexte de crise du logement, elle traduit la volonté de l'Etat de construire plus et mieux en engageant la modernisation des règles d'urbanisme, tout en engageant la transition écologique des territoires.

Cette loi est d'application immédiate, sans mesure transitoire même pour les procédures de PLU/I en cours. La loi bouleverse en particulier les règles antérieures en ce qui concerne l'urbanisation située hors agglomération qui participe à l'étalement urbain.

La loi vise particulièrement à limiter à la fois le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, mais aussi l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Plusieurs mesures y contribuent principalement :

- contrôle renforcé de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU de plus de neuf ans.
- réduction des possibilités de construire en zones agricole et naturelle.
- identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées.
- extension du champ d'intervention de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Concrètement, le PLU doit, dans son rapport de présentation, conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme :

- **présenter une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- **exposer les dispositions qui favorisent la densification** de ces espaces, ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

2 Identification du potentiel de densification et de mutation

2.1 Définitions

Les potentialités de densification et de mutation sont les surfaces de terrain, construites ou non, qui pourraient faire place à des constructions pour de nouveaux logements. Ce potentiel est à rechercher dans les zones déjà urbanisées.

On distingue trois possibilités de densifier ou de faire muter (ou encore requalifier) un espace :

- **La densification des dents creuses.** Est considérée comme dent creuse un espace urbain non bâti situé entre deux zones bâties peu éloignées (maximum 40-50 mètres).
- **La démolition-reconstruction sur l'existant.** Bien souvent le poids des années, l'évolution des modes de vie ou de la dynamique économique laisse dans les bourgs des bâtiments vacants, abandonnés ou dégradés. La démolition-reconstruction permet de détruire ce qui ne donne plus une bonne image pour reconstruire un bâtiment qui récréera une dynamique au paysage urbain.
- **La division et le regroupement parcellaire** Cette méthode offre un large potentiel en renouvellement urbain. Trois cas de figure peuvent se présenter. Dans le cas de la **division simple**, il s'agit de diviser une grande parcelle en deux petites et permettre une nouvelle construction sur la parcelle libre. Dans le cas du **regroupement simple**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles pour créer un grand secteur pouvant accueillir une opération d'urbanisme.

Dans le cas **de la division puis du regroupement**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles ou parties de parcelles pour en former une supplémentaire (exemple ci-contre).

Exemple de densification d'une zone pavillonnaire en division puis regroupement
(une troisième parcelle est créée entre deux grandes).



Source : BIMBY

2.2 Méthodologie d'identification

2.2.1 Déterminer l'enveloppe agglomérée du périmètre d'analyse

La première question qui se pose est la suivante : où s'arrête le tissu urbain ?

La démarche générale que nous suivons s'appuie sur une approche Grenelle, c'est-à-dire :

- qu'elle fait abstraction du zonage du document d'urbanisme en vigueur.
- qu'elle considère ce qui existe réellement sur le terrain à la date de l'analyse (bâti présent).

Le principe que nous respectons est celui de la continuité du bâti : il s'agit de se rapprocher au plus près du bâti. Par exemple, nous appliquons un principe de non-continuité pour tout secteur distant de plus de 50 mètres d'une construction voisine (hors abris de jardin).

Cette analyse cartographique, qui se base sur le dernier cadastre disponible et des photos aériennes récentes, est complétée par des vérifications sur le terrain et par les connaissances des élus.

2.2.2 Identifier le potentiel foncier et immobilier

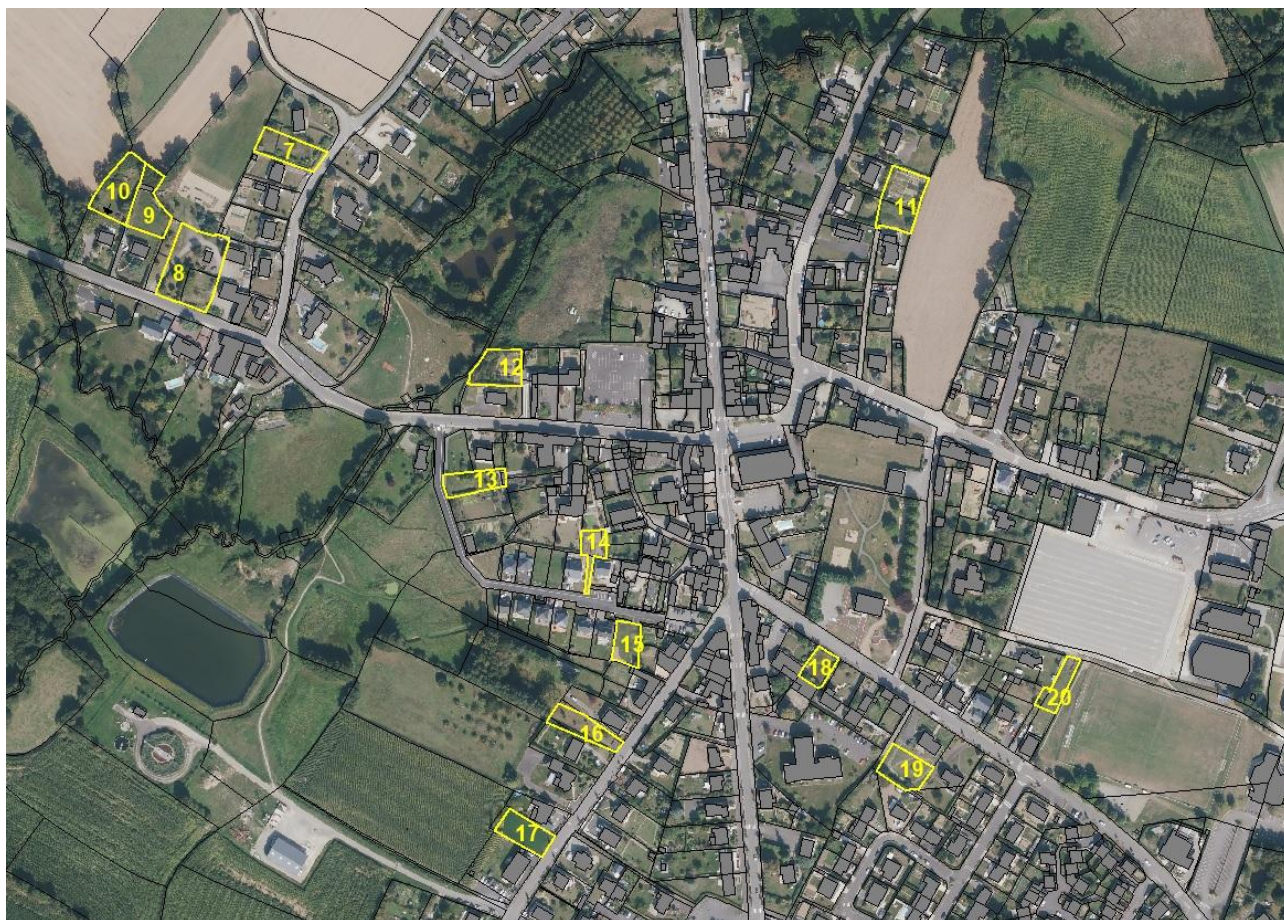
Cette seconde phase se déroule en trois étapes :

- extraire le non bâti de l'enveloppe agglomérée pour définir la base de travail.
- supprimer les voiries, les espaces de faible surface, certains équipements (cimetière)...
- analyser la propriété et le découpage des secteurs de potentiel.



Partie nord du bourg

Secteur	Localisation	Nombre de logements potentiels	Superficie en m ²	Remarques
1	Rue de Dinan	3	1 989	Projet de 3 logements.
2	Rue de la Vallée	1	578	Accès compliqué.
3	Rue de la Vallée	1	505	Accès compliqué.
4	Rue de la Vallée	1	841	/
5	Rue de Dinan	1	731	/
6	Rue de Dinan	2	1 407	/



Partie centrale du bourg

Secteur	Localisation	Nombre de logements potentiels	Superficie en m ²	Remarques
7	Rue de Belle Noé	1	793	/
8	Rue du Lavoir	3	1 904	/
9	Rue du Lavoir	1	866	/
10	Rue du Lavoir	1	1 050	/
11	Rue des Cailleuls	2	1 080	/
12	Rue du Lavoir	1	783	/
13	Rue du Pré du Bourg	1	612	/
14	Rue du Pré du Bourg	1	400	/
15	Rue du Pré du Bourg	1	507	/
16	Rue de la Chapelle	1	683	/
17	Rue de la Chapelle	1	662	/

18	Rue de la Mairie	1	424	/
19	Rue de la Mairie	1	721	/
20	Rue de la Mairie	1	468	/



Partie sud du bourg

Secteur	Localisation	Nombre de logements potentiels	Superficie en m ²	Remarques
21	Rue de la Chapelle	1	666	/
22	Rue de la Chapelle	1	778	/
23	Rue de la Chapelle	1	433	/
24	Rue de la Chapelle	2	970	/
25	Voie de contournement sud-ouest	1	877	/
26	Impasse de l'Hôtel Neuf	1	577	/
27	Rue de Rennes	3	1 998	/
28	Rue de Rennes	1	783	/
29	Le Placis Plisson	2	1 259	/
30	Rue du Placis	1	667	/
31	Impasse des Hirondelles	1	666	/

32	Impasse des Hirondelles	1	606	/
33	Rue de la Mairie	1	727	/

L'analyse du potentiel de densification montre qu'une quarantaine de logements pourraient théoriquement être bâtis lors de la prochaine décennie dans le bourg.

CHAPITRE 4

BILAN DU PRÉCÉDENT PLU

L'analyse du précédent PLU, confrontée à la réalité actuelle de l'urbanisme sur IRODOUËR, permet de formuler les remarques suivantes :

- Habitat :

Le précédent PLU avait mis en place un projet axé sur le développement de la zone agglomérée.

Outre les zones déjà urbanisées (UC et UE), plusieurs secteurs d'extension à court terme de l'habitat avaient été définis, sous la forme de zones 1AUE. Des lotissements ont vu le jour sur les zones 1AUE du Placis et du Pré du Bourg. La zone 1AUE située au nord de la Place des Anciens Combattants d'Algérie n'a pas encore été urbanisée, mais un projet existe.

Par ailleurs, un large secteur d'extension à long terme avait également été défini, en zone 2AU, au niveau de Belle Noé, au nord-ouest du bourg. Celui-ci n'a pas été urbanisé.

La principale critique pouvant être formulée quant à cette urbanisation est la suivante : le développement s'est fait très majoritairement sous forme pavillonnaire, ce qui ne favorise pas le parcours résidentiel et induit sur le long terme une baisse du taux d'occupation par logement.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU permettront de transcrire plus efficacement la mixité des logements dans les futures opérations, permettant le parcours résidentiel.

- Activité économique :

Le précédent PLU avait également anticipé le développement économique de la commune. La zone d'activités de l'Hôtel Neuf avait été classée en zone UA, et une extension était prévue en direction du nord-est. Celle-ci n'a pas été réalisée.

- Équipements :

Deux zones à vocation d'équipements UL avaient été prévues. L'une englobe plusieurs équipements sportifs (terrains de football, salles des sports) ainsi que l'école publique, la salle multifonctions et la maison de la petite enfance. L'autre correspond à la vallée du Néal dans sa traversée du bourg.

- Préservation de l'espace rural :

L'espace agricole se retrouve en zone A, ce qui le préserve d'une urbanisation non maîtrisée sous forme d'habitat, luttant ainsi contre le mitage de cet espace.

Les hameaux non constructibles sont classés en zone Ah.

- Protection de l'environnement :

Les zones naturelles N correspondent aux secteurs bénéficiant d'une forte protection paysagère, ce sont essentiellement les boisements et les vallons. Les boisements sont globalement classés en EBC.

Une zone Ne pouvant admettre certaines constructions a aussi été définie au niveau de la station d'épuration.

Ces différentes remarques servent de base à l'élaboration du nouveau projet urbain exprimé dans ce PLU.

CHAPITRE 5

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD répond aux enjeux communaux définis lors du diagnostic territorial de manière efficiente, en composant avec ses atouts et ses faiblesses. Conformément à l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **définit** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- **définit** les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- **fixe** des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1 Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs

1.1 Améliorer le cadre de vie

Objectifs :

- 1. Développer les équipements au service de la population**
- 2. Enrichir l'offre culturelle et de loisirs**
- 3. Encourager les mobilités actives**
- 4. Proposer un stationnement adapté aux besoins**
- 5. Développer les énergies renouvelables et préserver les ressources**
- 6. Faciliter le développement des communications numériques**

Traduction réglementaire :

1. Le zonage délimite deux zones à vocation d'équipements collectifs (UL).
2. Les élus souhaitent conduire le déploiement d'une offre culturelle de qualité en créant de véritables lieux de rencontre. Un parcours sportif et un terrain de pump track intergénérationnels et accessibles à tous seront aménagés à côté du complexe sportif Goulvent.
3. L'objectif est de créer et sécuriser les voies pour encourager les mobilités actives.
4. Une offre de stationnement suffisante doit être prévue ou maintenue, en particulier aux abords des commerces et des équipements.
5. Une démarche de qualité environnementale sera favorisée et encouragée pour les constructions neuves.
6. Toutes les nouvelles constructions à vocation d'habitat seront centralisées dans le bourg, facilitant le développement des communications numériques.

1.2 Densifier le bourg et limiter l'extension urbaine

Objectifs :

1. Anticiper les futurs besoins en logements
2. Densifier le bourg pour valoriser ses équipements
3. Continuer à interdire la construction de nouveaux logements en campagne
4. Valoriser les logements vacants
5. Recourir en second lieu à l'extension urbaine
6. Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
7. Favoriser la mixité urbaine et sociale

Traduction règlementaire :

1. Le zonage délimite des zones constructibles à vocation d'habitat (UC, UE et 1AUE) qui permettront l'implantation de 130 nouveaux logements.
2. Parmi ceux-ci, environ 40 pourraient se faire en densification du bourg.
3. Le zonage ne délimite aucune zone constructible à vocation d'habitat en dehors du bourg et de ses extensions. Cependant, le règlement écrit des zones A et N offre des possibilités d'évolution pour les habitations situées en dehors de la zone agglomérée : extensions, annexes, réfections, réhabilitations... Les changements de destination sont aussi autorisés et pourraient aboutir à la production de 8 logements.
4. La volonté communale est de tabler sur la remise sur le marché d'une dizaine de logements vacants.
5. Les zones à urbaniser définies sont dimensionnées pour répondre à l'objectif de croissance démographique envisagé.
6. Le PLU prévoit une réduction importante de la consommation d'espaces par rapport à la décennie 2011-2021.
7. La volonté est de diversifier le parc de logements afin de couvrir les besoins d'une population aux profils variés.

1.3 Encourager l'activité économique

Objectifs :

1. Pérenniser l'activité agricole
2. Conforter le parc d'activités de l'Hôtel Neuf
3. Dynamiser le commerce dans le bourg
4. Permettre aux entreprises installées en campagne d'évoluer

Traduction règlementaire :

1. La grande majorité du territoire communal est classée en zone agricole, pour permettre le développement de l'activité agricole.
2. Un hectare restant encore à commercialiser dans le PA de l'Hôtel Neuf, les élus ont décidé de le conforter sans étendre sa superficie.
3. La centralité accueillera les nouveaux commerces. Par ailleurs, un linéaire est défini dans le bourg, sur lequel les locaux commerciaux existants ne pourront pas changer de destination.
4. Des STECAL à vocation économique sont créés pour pérenniser des activités en campagne.

1.4 Veiller à la protection des espaces naturels et des paysages

Objectifs :

- 1. Préserver et valoriser la biodiversité**
- 2. Protéger la trame bleue**
- 3. Conserver et valoriser la trame verte**
- 4. Préserver les paysages**
- 5. Mettre en valeur le patrimoine bâti**

Traduction règlementaire :

1. Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques sont majoritairement classés en zone N.
2. La trame bleue (zones humides, plans d'eau et abords des cours d'eau) est très majoritairement classée en zone N.
3. Les principaux boisements sont classés en EBC (représentant 116 ha). 150 km de haies sont classés en éléments de paysage à préserver.
4. La diversité des paysages est préservée : le bocage et les vallons sont classés en zone N, la campagne est classée en zone A. Par ailleurs, grâce au recentrage de l'urbanisation, l'étalement urbain et le mitage seront limités.
5. Le règlement protège de nombreux éléments du patrimoine bâti : châteaux, ancien presbytère, calvaires, fours à pain, puits...

2. Le développement de l'habitat

2.1 Les prévisions démographiques

2.1.1 Rappel de l'évolution démographique récente

Population 2024

2 400

Taux de croissance annuelle	99-09	09-14	14-21
	3,6%	2,2%	0,5%

Nombre de personnes par ménage	2020
	2,59

IRODOUËR se caractérise par une croissance démographique très soutenue entre 1999 et 2014, croissance qui a ralenti au cours des dernières années mais qui reste importante. En 2024, avec le remplissage du lotissement du Placis Plisson, la population est estimée à 2 400 habitants.

Contrairement à la tendance nationale, on n'observe pas de desserrement des ménages sur la commune dernièrement. Depuis 1999, la taille moyenne des ménages se stabilise au-dessus de 2,5 personnes par logement.

2.1.2 Les scénarios de développement démographique

Différents scénarios de développement démographique ont été étudiés pour la prochaine décennie :

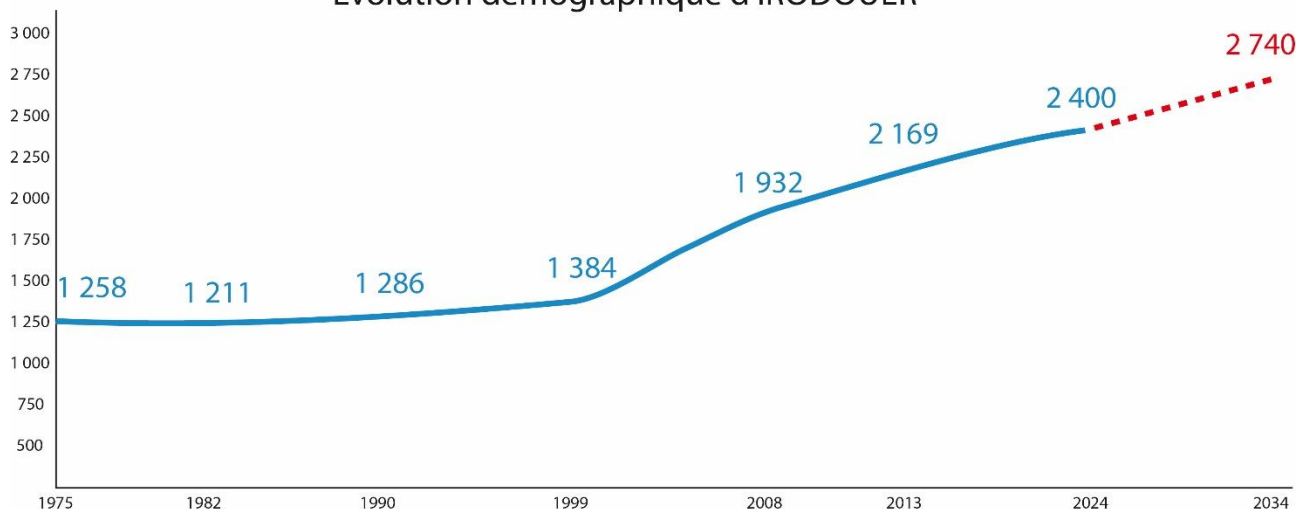
- ✓ Hypothèse n°1 : une hypothèse basse de croissance démographique de 1% par an, inférieure au rythme de croissance démographique communale depuis 2009. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 250 habitants d'ici 2034 et un besoin d'environ **97 logements**.
- ✓ Hypothèse n°2 : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 1,3% par an. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 340 habitants d'ici 2034 et un besoin d'environ **130 logements**.
- ✓ Hypothèse n°3 : une hypothèse haute de croissance démographique de 2,5% par an, comparable à celle observée entre 1999 et 2014 sur la commune. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 670 habitants d'ici 2034 et un besoin d'environ **259 logements**.

Un apport de population trop important sur IRODOUËR entraînerait des problématiques d'équipements pour la commune et une modification de son caractère.

A contrario, des prévisions trop faibles ne permettraient pas d'assurer un renouvellement de la population et la pérennité des équipements, scolaires notamment.

De ce fait, les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2, à savoir un objectif d'environ 2 740 habitants à l'horizon 2034.

Évolution démographique d'IRODOUËR



Ces prévisions sont justifiées par :

- les rôles de pôle d'équilibre secondaire et de pôle économique d'appui que joue la commune au sein du Pays de Brocéliande.
- la présence d'un parc d'activités (PA de l'Hôtel Neuf) sur son territoire.
- la position favorable qu'occupe la commune, à proximité immédiate de deux pôles d'équilibre principaux du Pays, à savoir Montauban-de-Bretagne et Bédée/Pleumeleuc, ainsi que de la RN 12.
- la dynamique démographique continue depuis 1982, liée au positionnement évoqué ci-dessus.
- la présence de commerces, services et équipements collectifs sur la commune.
- la situation de la commune au cœur d'un espace naturel (trame verte et bleue) et paysager (bocage, vallons, patrimoine bâti...) de qualité.

2.2 Les objectifs de production de logements

2.2.1 La densification du bourg d'IRODOUËR

L'analyse des capacités de densification et de mutation du bourg d'IRODOUËR (cf. chapitre 3) comptabilise un potentiel théorique d'une **quarantaine de logements**.



Potentiel de densification

Globalement, ce recensement montre qu'il existe un réel gisement foncier dans l'enveloppe urbaine qui n'est pas utilisé. La commune a décidé de faire de l'urbanisation de ces secteurs de densification une priorité, étant donné :

- leur localisation au sein du bourg.
- leur desserte par des voies de communication.
- leur desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de téléphone.
- l'impact nul sur l'activité agricole et sur les milieux naturels (notamment les zones humides).

Et ce même si cela ne constitue que des estimations théoriques dans le sens où :

- elles ne tiennent pas compte du phénomène de rétention foncière.
- elles intègrent des divisions (parfois peu probables) de parcelles.
- certaines parcelles ciblées constituent les jardins de logements situés sur un autre îlot de propriété.
- certains secteurs présentent des caractéristiques telles qu'il est assez peu probable que de nouvelles constructions s'y implantent.

2.2.2 La résorption de la vacance

En 2020, selon l'INSEE, le taux de logements vacants d'IRODOUËR est de 5,5%. 52 logements sont concernés. Pour la décennie à venir, les élus ambitionnent de produire **10 logements** dans le stock de logements vacants disponibles.

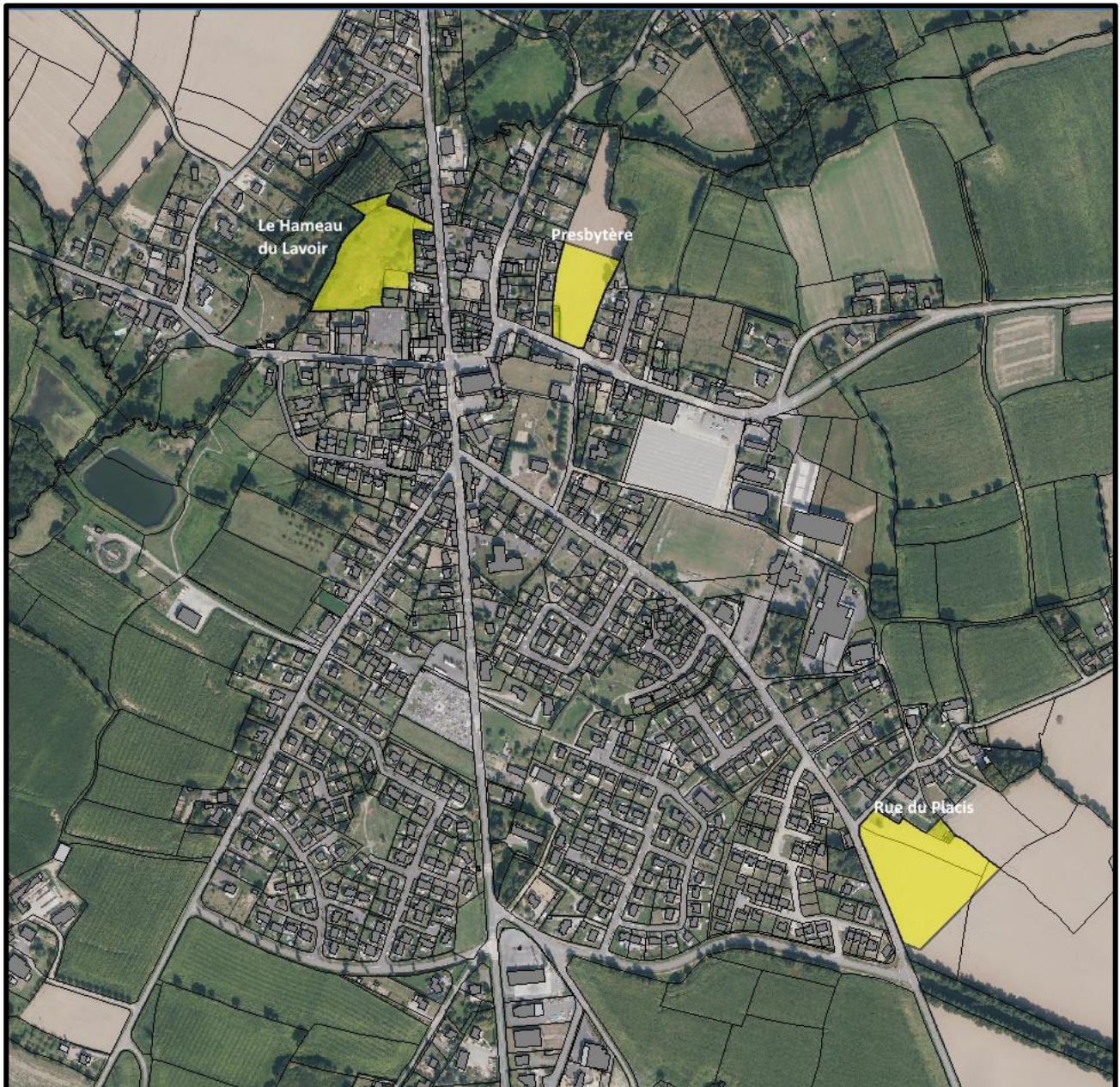
2.2.3 La production de logements par changement de destination

Lors de la dernière décennie, une petite dizaine d'anciens bâtiments agricoles situés en campagne ont été transformés en logements. Pour les dix années à venir, les élus estiment qu'il pourrait y en avoir autant. L'objectif est donc la création de **8 logements** par changement de destination.

2.2.4 La nécessaire ouverture de zones à urbaniser

Le paragraphe suivant décrit les secteurs ouverts à l'urbanisation par le présent PLU, c'est-à-dire ceux pouvant être considérés comme situés en extension du bâti existant et consommant des espaces agricoles ou naturels.

Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein de la partie agglomérée du bourg, pour répondre aux objectifs communaux, les élus ont décidé d'inscrire au PLU trois zones à urbaniser à vocation d'habitat, représentant au total 3 ha, situées dans la continuité de l'enveloppe bâtie du bourg.



Extensions urbaines à vocation d'habitat

2.2.4.1 Secteur « Le Hameau du Lavoir »

Ce secteur se situe dans la partie nord du bourg.

Il couvre entièrement les parcelles AB n°9, 35, 39 et 43.

D'une superficie de 1 ha, ce secteur accueillera au moins **25 nouveaux logements**, soit une densité minimum de 25 logements par hectare.

Bien qu'un permis d'aménager ait été autorisé sur ce secteur en 2023, il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation et est classé en zone 1AU (horizon 0-5 ans).

Impact sur l'activité agricole :

Aucune parcelle n'est inscrite au registre parcellaire graphique.



Plan de composition « Le Hameau du Lavoir »

2.2.4.2 Secteur « Rue du Placis »

Ce secteur se situe dans la partie sud-est du bourg, le long de la RD 21 (route de Romillé).

Il couvre entièrement la parcelle C n° 567, ainsi que partiellement les parcelles C n°467, 469 et 729.

D'une superficie de 1,4 ha, ce secteur accueillera au moins **35 nouveaux logements**, soit une densité minimum de 25 logements par hectare.

Parmi ces 35 logements, au moins 11 devront être des locatifs sociaux, soit 31% de la production totale.

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation et est classé en zone 1AU (horizon 0-5 ans). Il ne pourra être urbanisé que lorsque au moins 50% des logements auront été commencés dans le secteur du Hameau du Lavoir.

Impact sur l'activité agricole :

Les parcelles C n°467, 469 et 567 sont inscrites au registre parcellaire graphique.

Nom de l'exploitation	EARL HENRY Frédéric
Adresse du siège d'exploitation	9 Le Bas Quengo – IRODOUËR
Age de l'exploitant	61 ans
SAU de l'exploitation	70 ha
Surface totale consommée	1,4 ha
N° section et parcelles	C n°467-469-567
% de la SAU consommée	2,0%
Zonage en vigueur PLU	A
Zonage dans le projet de PLU	1AUE
Distance/siège de l'exploitation	0,7 km

2.2.4.3 Secteur « Presbytère »

Ce secteur se situe en cœur de bourg, à proximité de la mairie et en face du presbytère.

Il couvre entièrement la parcelle AB n°110 et partiellement la parcelle AB n°111.

D'une superficie de 0,6 ha, ce secteur accueillera au moins **13 nouveaux logements**, soit une densité minimum de 22 logements par hectare.

Parmi ces 20 logements, au moins 4 devront être des locatifs sociaux, soit 20% de la production totale.

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation et est classé en zone 1AU (horizon 5-10 ans).

Impact sur l'activité agricole :

La parcelle AB n°111 est inscrite au registre parcellaire graphique.

Nom de l'exploitation	HENRY Pascal
Adresse du siège d'exploitation	4 Le Bas-Hélan – IRODOUËR
Age de l'exploitant	56 ans
SAU de l'exploitation	68 ha
Surface totale consommée	0,6 ha
N° section et parcelles	AB n°111
% de la SAU consommée	0,9%
Zonage en vigueur PLU	UE-A
Zonage dans le projet de PLU	1AUE
Distance/siège de l'exploitation	3,0 km

2.2.5 Récapitulatif de la répartition des nouvelles constructions à usage d'habitation

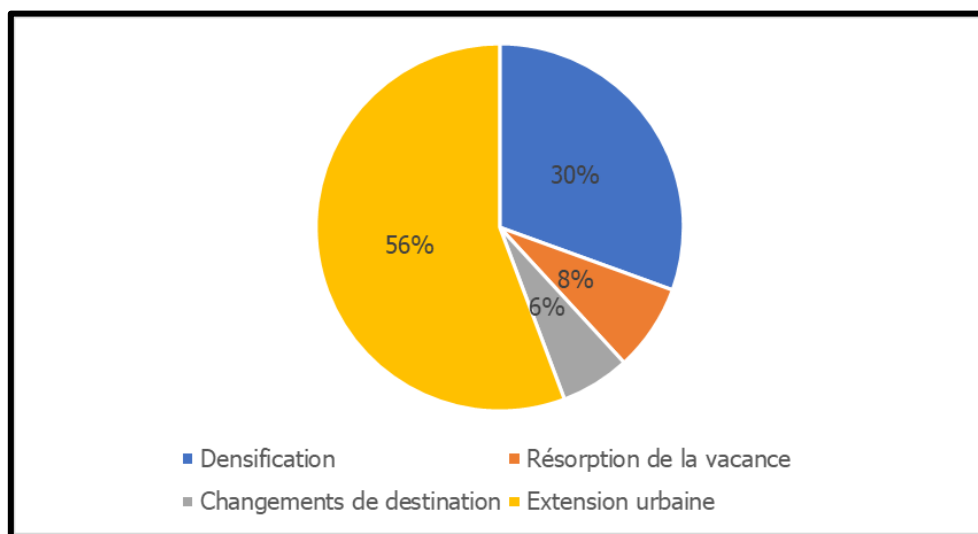
Rappelons que l'objectif principal des élus, pour les dix années à venir, est de pouvoir atteindre la population d'environ 2 740 habitants afin de maîtriser le développement de l'urbanisation.

La zone constructible doit ainsi permettre la construction d'**environ 131 logements** nouveaux.

La densification du bourg offre un potentiel de l'ordre de **40 logements**.

L'objectif de production de logements parmi le stock de logements vacants disponibles représente **10 logements**, les changements de destination **8 logements**.

Quant aux secteurs d'extension, **environ 73 logements** pourront y voir le jour.



L'objectif initial de la commune d'IRODOUËR ne pourra donc être atteint qu'en l'absence de rétention foncière.

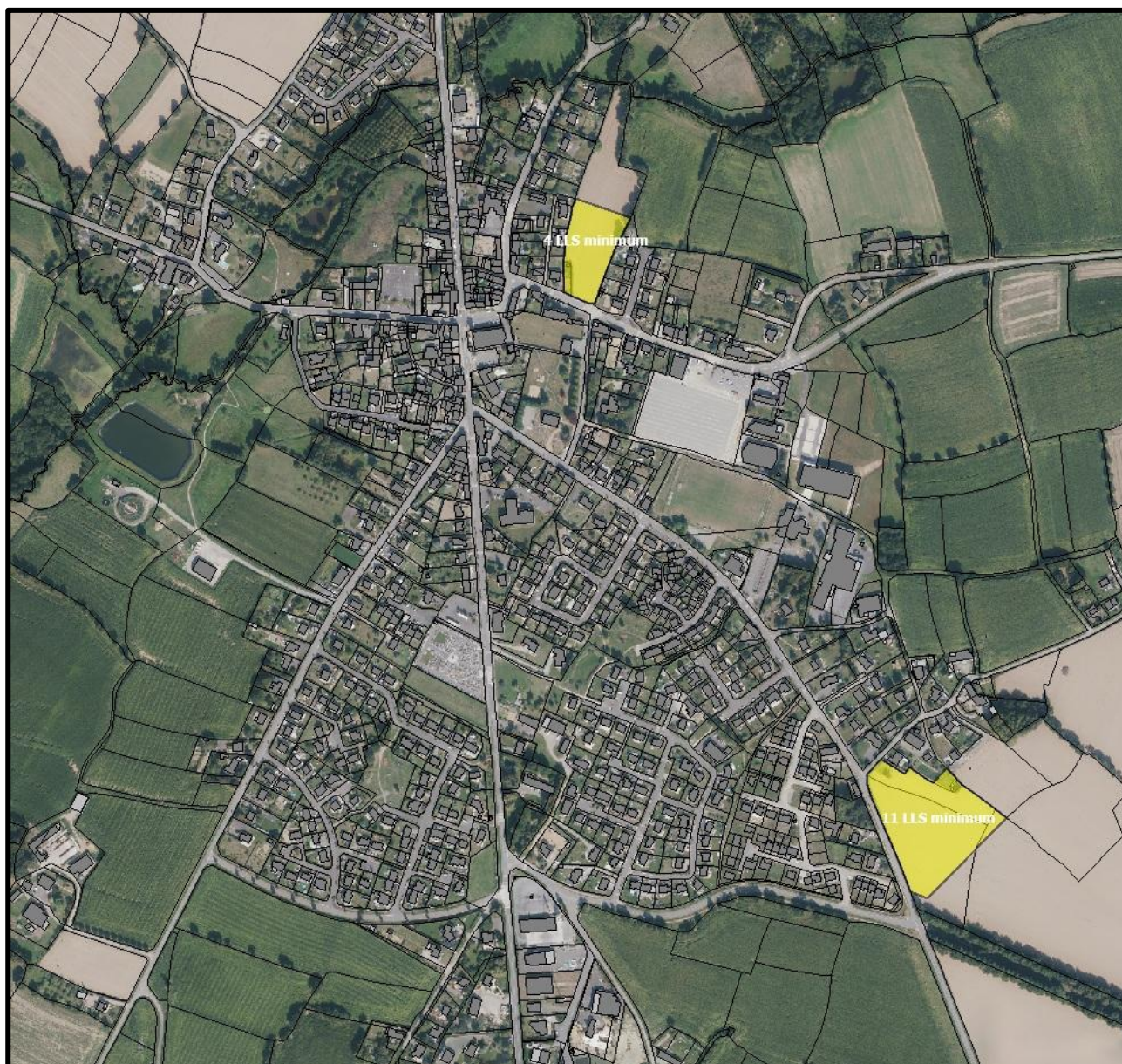
Le potentiel au sein des zones constructibles, mis en avant par les élus, montre que les choix retenus par la commune sont compatibles avec les objectifs énoncés, à savoir une évolution dans l'esprit d'un développement durable via l'optimisation de la ressource foncière.

2.3 Les objectifs de mixité sociale

Le SCoT du Pays de Brocéliande indique que pour les pôles d'équilibre secondaire, dont IRODOUËR fait partie, au moins 15% de logements abordables doivent être prévus par rapport à l'ensemble des logements neufs à construire et aux logements réintroduits.

Les objectifs suivants en termes de production de logements locatifs sociaux sont inscrits dans le PLU :

- au moins 11 dans la zone à urbaniser de la rue du Placis (OAP n°9).
- au moins 4 dans la zone à urbaniser du Presbytère (OAP n°10).



Objectif minimum de logements locatifs sociaux

2.4 Les orientations d'aménagement et de programmation

2.4.1 Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

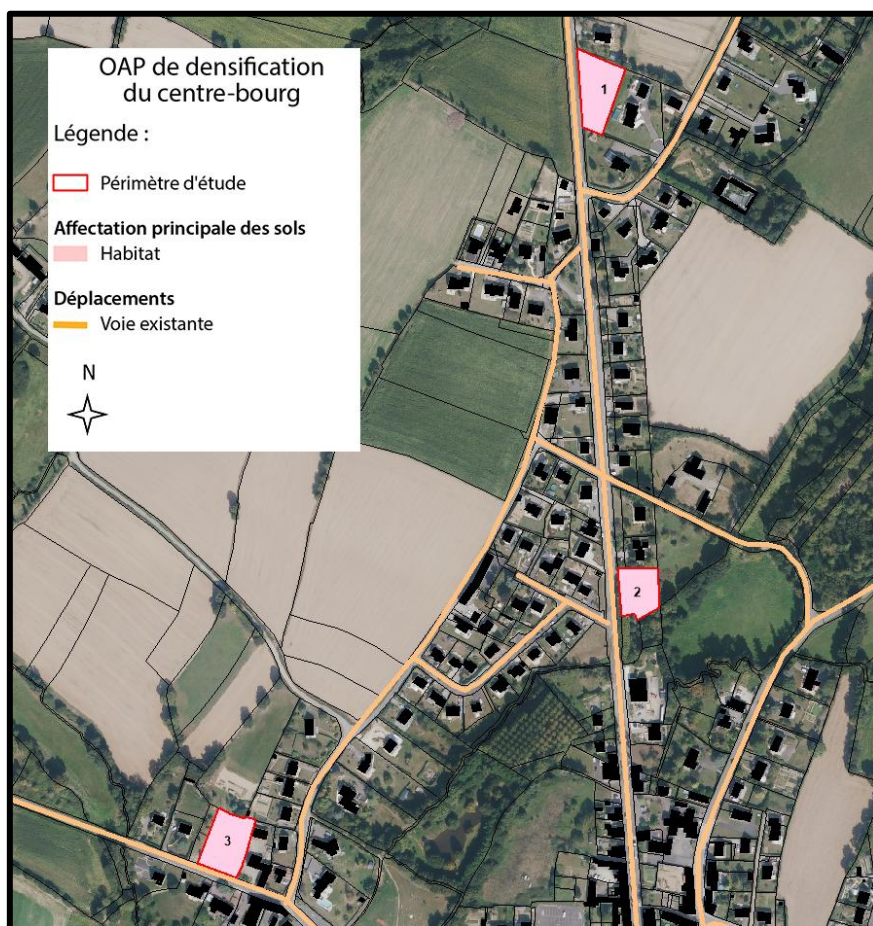
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent exposer les principes d'aménagement dans une relation de compatibilité, en termes de performances énergétiques et environnementales, d'accès, de voirie structurante, d'espaces publics à créer, de cheminements doux, d'éléments végétaux à préserver dans une perspective de respect des principes de développement durable.

Elles présentent deux avantages : d'une part un respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés, d'autre part une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir de ces sites.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur 10 secteurs à vocation d'habitat :

- 7 secteurs de densification.
- 3 secteurs d'extension urbaine.

OAP « Secteurs de densification du bourg »

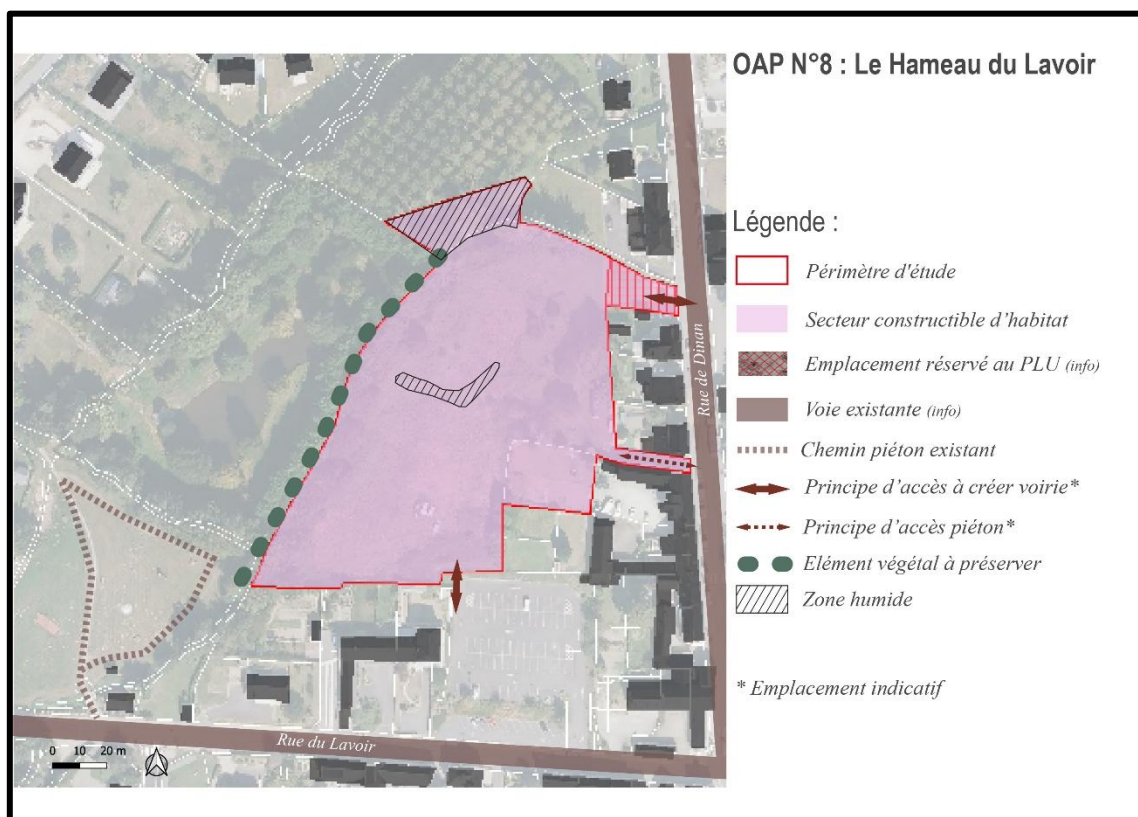


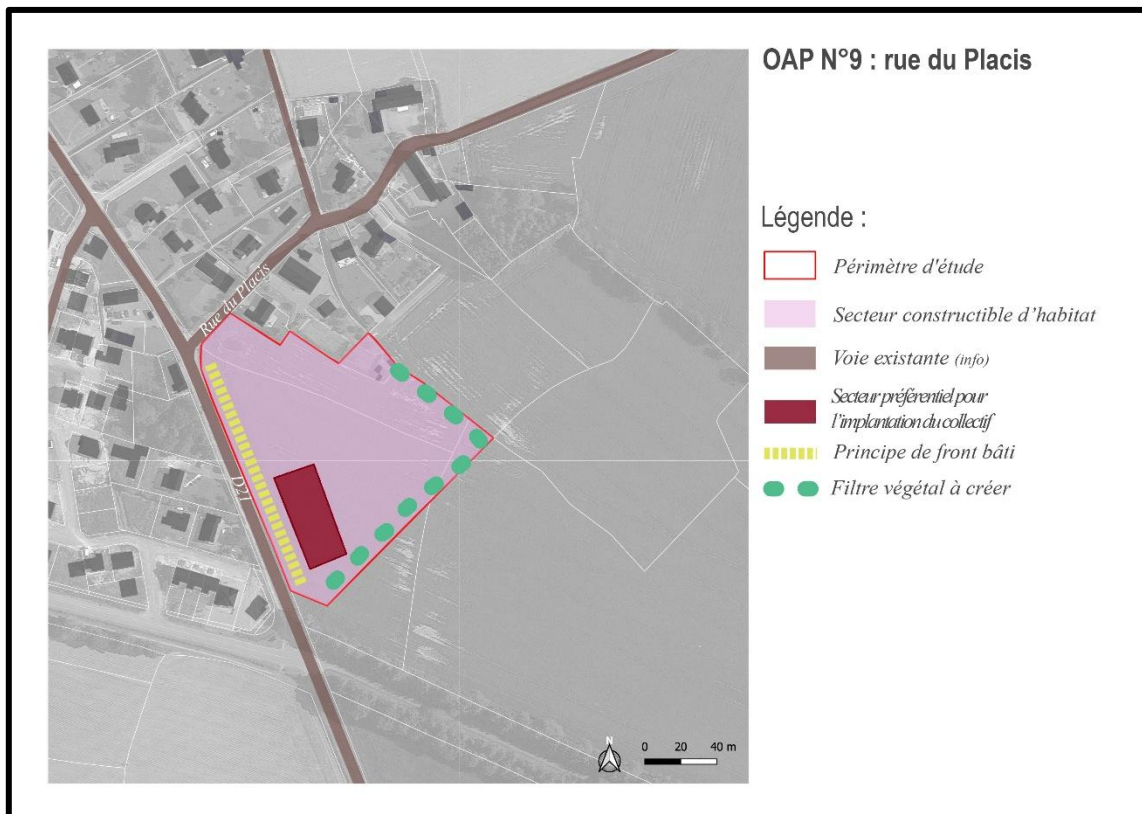
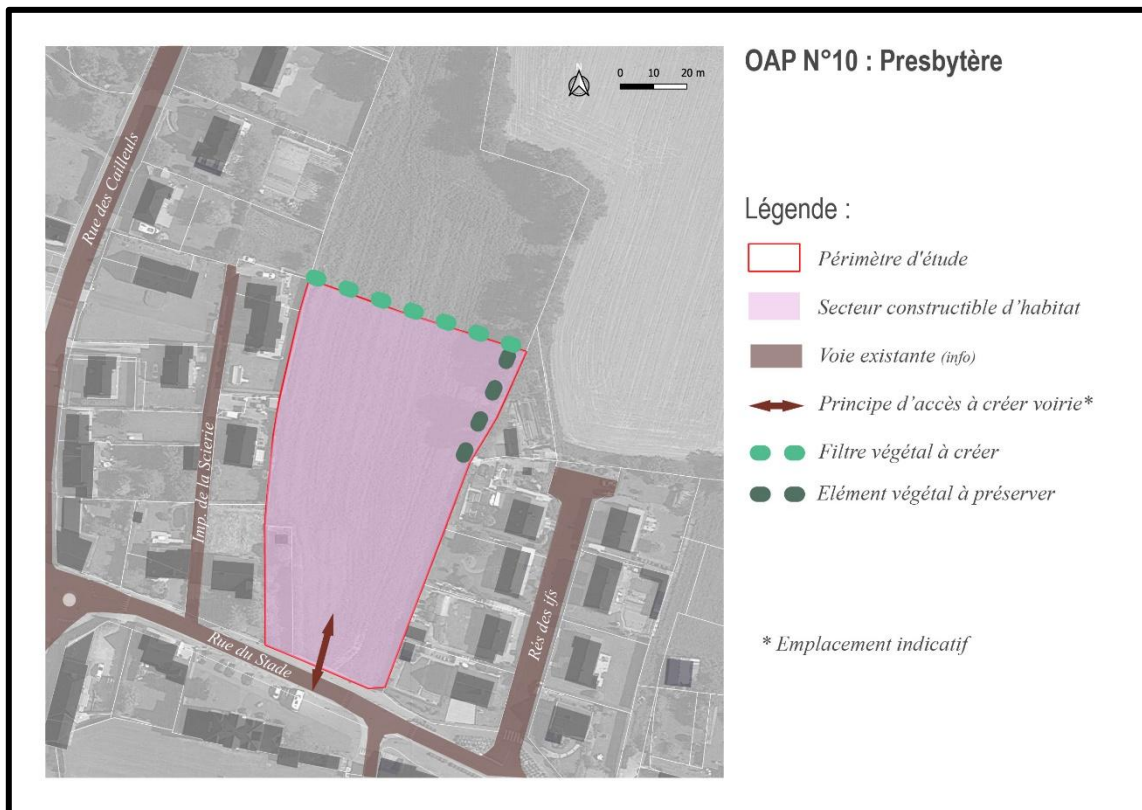
Partie nord du bourg



Partie sud du bourg

OAP « Le Hameau du Lavoir »



OAP « Rue du Placis »**OAP « Presbytère »**

2.4.2 Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Des orientations d'aménagement et de programmation thématiques complètent les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles applicables aux zones à vocation d'habitat. Celles-ci ont pour vocation de fixer les grandes orientations visées par la collectivité à mener sur les thématiques suivantes :

- Implantation du bâti.
- Économie d'espace.
- Économie d'énergie.
- Limitation du vis-à-vis.
- Mutualisation des accès et du stationnement.
- Division parcellaire.
- ...

3. Le développement de l'activité économique

3.1 La confortation du parc d'activités de l'Hôtel Neuf

IRODOUËR, mais également la Communauté de Communes Saint-Méen Montauban, compétente en matière de développement économique, se doivent de permettre l'extension des entreprises déjà implantées, mais aussi d'être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises.

Il s'agit aussi :

- de consolider le nombre d'emplois sur la commune d'IRODOUËR, pôle d'équilibre secondaire et pôle économique d'appui du Pays de Brocéliande.
- contribuer à la réduction des déplacements domicile-travail des habitants de la commune.
- améliorer l'équilibre géographique des activités économiques sur le territoire de la Communauté de Communes.

C'est pourquoi une zone à vocation économique (UA) est délimitée sur le périmètre actuel du parc d'activités de l'Hôtel Neuf, qui dispose encore quasiment d'un hectare à commercialiser.



Zone à vocation économique

3.2 La définition de STECAL à vocation artisanale

3.2.1 Présentation

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU peut définir, de manière exceptionnelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui autorisent des constructions nouvelles dans les zones naturelles, agricoles ou forestières.

Trois STECAL à vocation économique ont été définis, pour une superficie totale de 1,74 ha.

L'objectif est de conforter des entreprises installées en campagne, pourvoyeuses de quelques emplois, en leur permettant d'évoluer.



Localisation des STECAL

STECAL de Loiselière

Ce STECAL, d'une superficie de 0,48 ha, est situé à environ 2,4 km à l'ouest du bourg, au lieu-dit Loiselière. Il couvre une activité de charpente/menuiserie.

Les sous-destinations autorisées dans ce STECAL sont « Industrie » et « Logement » (sous conditions).



STECAL de Loiselière

STECAL de La Basse Haye

Ce STECAL, d'une superficie de 0,43 ha, est situé à environ 2 km à l'ouest du bourg, au lieu-dit La Basse Haye. Il couvre une activité de maçonnerie.

Les sous-destinations autorisées dans ce STECAL sont « Industrie » et « Logement » (sous conditions).



STECAL de La Basse Haye

STECAL du Frot Hélian

Ce STECAL, d'une superficie de 0,83 ha, est situé à environ 2,2 km au sud du bourg, au lieu-dit Le Frot Hélian. Il couvre une activité de fromagerie.

Les sous-destinations autorisées dans ce STECAL sont « Industrie » et « Logement » (sous conditions).



STECAL du Frot Hélian

3.2.2 Règlement applicable

Le règlement applicable dans ce STECAL est celui de la zone AI. Cette zone est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Les volumes ainsi que l'implantation des constructions sont réglementés pour en assurer une meilleure intégration dans l'environnement. Seules sont possibles les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30% par rapport à l'emprise au sol existante.

3.2.3 Impact sur les exploitations agricoles

Ces STECAL ne comprennent pas de parcelles exploitées, l'impact sur les exploitations agricoles sera donc nul.

3.3 La définition d'un STECAL à vocation touristique

3.3.1 Présentation

Un STECAL à vocation touristique a été défini sur la commune d'IRODOUËR.

Ce STECAL, d'une superficie de 2 ha, est situé à 4,3 km au sud du bourg, au lieu-dit Le Bois des Chapelles.



STECAL du Bois des Chapelles

Le périmètre de ce STECAL couvre toutes les constructions du hameau du Bois des Chapelles ainsi qu'une bande orientée vers le sud d'une longueur d'environ 125 m et d'une largeur d'environ 25 m.

Ce STECAL doit permettre un projet d'hébergement de plein air et de salle de réception.

3.3.2 Règlement applicable

Le règlement applicable dans ce STECAL est celui de la zone NT.

Les volumes ainsi que l'implantation des constructions sont réglementés pour en assurer une meilleure intégration dans l'environnement.

3.3.3 Impact sur les exploitations agricoles

Ce STECAL ne comprend pas de parcelle exploitée, l'impact sur les exploitations agricoles sera donc nul.

3.4 La préservation du commerce

3.4.1 La centralité

Le SCoT du Pays de Brocéliande définit la centralité comme un espace urbanisé concentrant l'habitat, les services et équipements dynamisant le cadre de vie des habitants et abritant un tissu commercial de centre bourg ou centre-ville.

Le SCoT ajoute que les collectivités identifieront les centralités dans leur document d'urbanisme (Orientation d'Aménagement et de Programmation, règlement graphique ou annexe).

La centralité d'IRODOUËR correspond à la zone UC du PLU quelque peu élargie vers le sud le long de la rue de Rennes. Cette zone correspond au tissu ancien du bourg qui concentre déjà plusieurs commerces et services de proximité.



Délimitation de la centralité

3.4.2 L'interdiction du changement de destination de certains commerces

En application de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Participant pleinement à l'animation du bourg, les commerces situés sur les linéaires suivants sont préservés et leur changement de destination est interdit :

- Les premiers mètres de la rue de Dinan.
- La rue de Rennes jusqu'à la résidence du Parc.
- La rue du Lavoir jusqu'à la Place des Anciens Combattants d'Algérie.
- La rue des Cailleuls jusqu'au rond-point de la rue du Stade.



Localisation du linéaire commercial ne pouvant pas faire l'objet d'un changement de destination

3.5 La protection de l'activité agricole

Les 27 exploitations et les 1 647 ha de surface agricole utile (source : RGA 2020) prouvent que l'activité agricole est encore très présente sur le territoire communal.

L'objectif est d'assurer la pérennité de cette économie agricole et de permettre son développement.

C'est pourquoi la zone agricole définie couvre la très grande majorité des parcelles cultivées du territoire communal ainsi que les constructions à usage agricole, soit plus de 1 900 hectares.



Zone agricole du PLU

D'autre part, la volonté de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole constitue une des mesures les plus fortes du PLU en faveur de la conservation des terres agricoles. Aucun hameau ne pourra accueillir de nouveaux logements. Les constructions existantes à vocation d'habitat pourront seulement faire l'objet d'extensions et d'annexes.

Les élus d'IRODOUËR souhaitent également valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine actuelle.

Rappelons aussi que ce projet de PLU garantit une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé : le projet est basé sur une densité de 25 logements par hectare.

Enfin, le dimensionnement des zones constructibles est réduit par rapport au précédent PLU (cf. chapitre 7).

4. La préservation du cadre de vie

4.1 Le développement des équipements

Etant donné les perspectives de croissance démographique, IRODOUËR se doit de conforter et d'améliorer l'offre en équipement.

C'est pourquoi deux zones à vocation d'équipements sont prévues :

1. une zone principale recouvrant les terrains de football, les écoles, les salles des sports, la salle multifonctions et la maison de la petite enfance.
2. une zone secondaire recouvrant l'atelier communal et la future caserne des pompiers.



Localisation des zones à vocation d'équipements

4.2 Les emplacements réservés

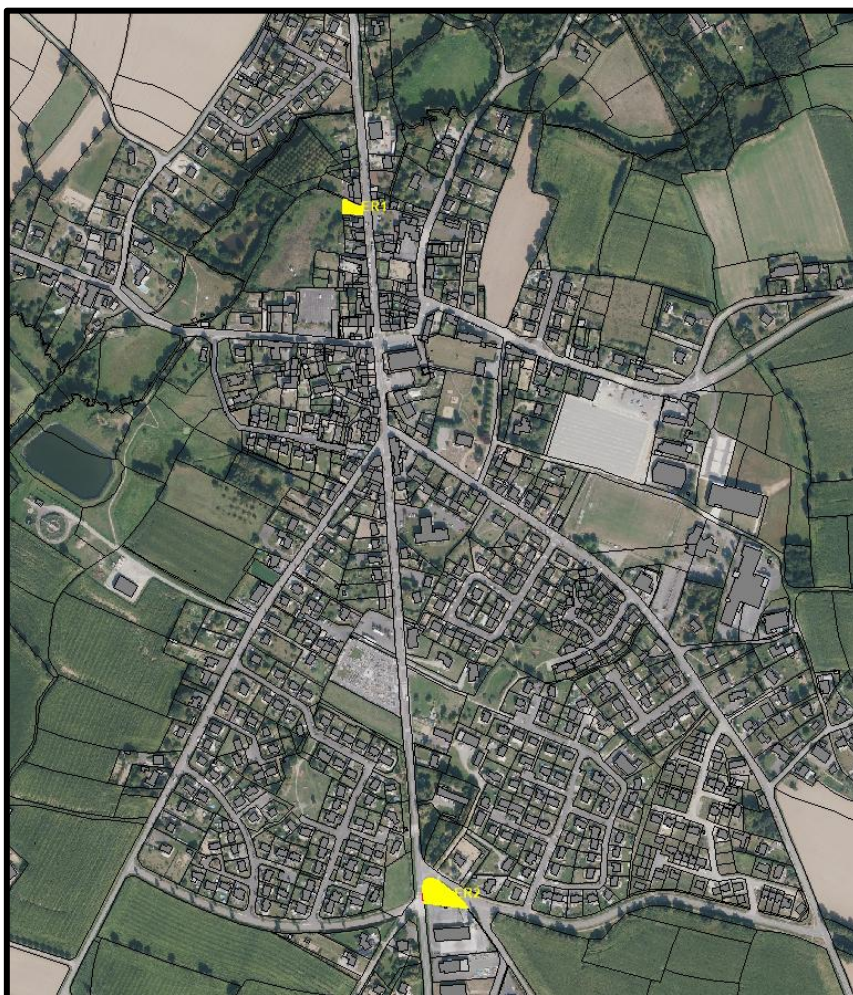
En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques peuvent être inscrits dans le PLU.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible, sauf à titre précaire, le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme.

La commune a inscrit 2 emplacements réservés au PLU :

- l'emplacement réservé n°1 pour la création d'un accès.
- l'emplacement réservé n°2 pour la sécurisation d'un carrefour.



Localisation des emplacements réservés

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie (m²)	Parcelle
1	Création d'un accès	Commune	275	AB 43
2	Sécurisation du carrefour	Commune	1 013	D 510, D 511 (en partie)

5. La prise en compte du patrimoine naturel et paysager

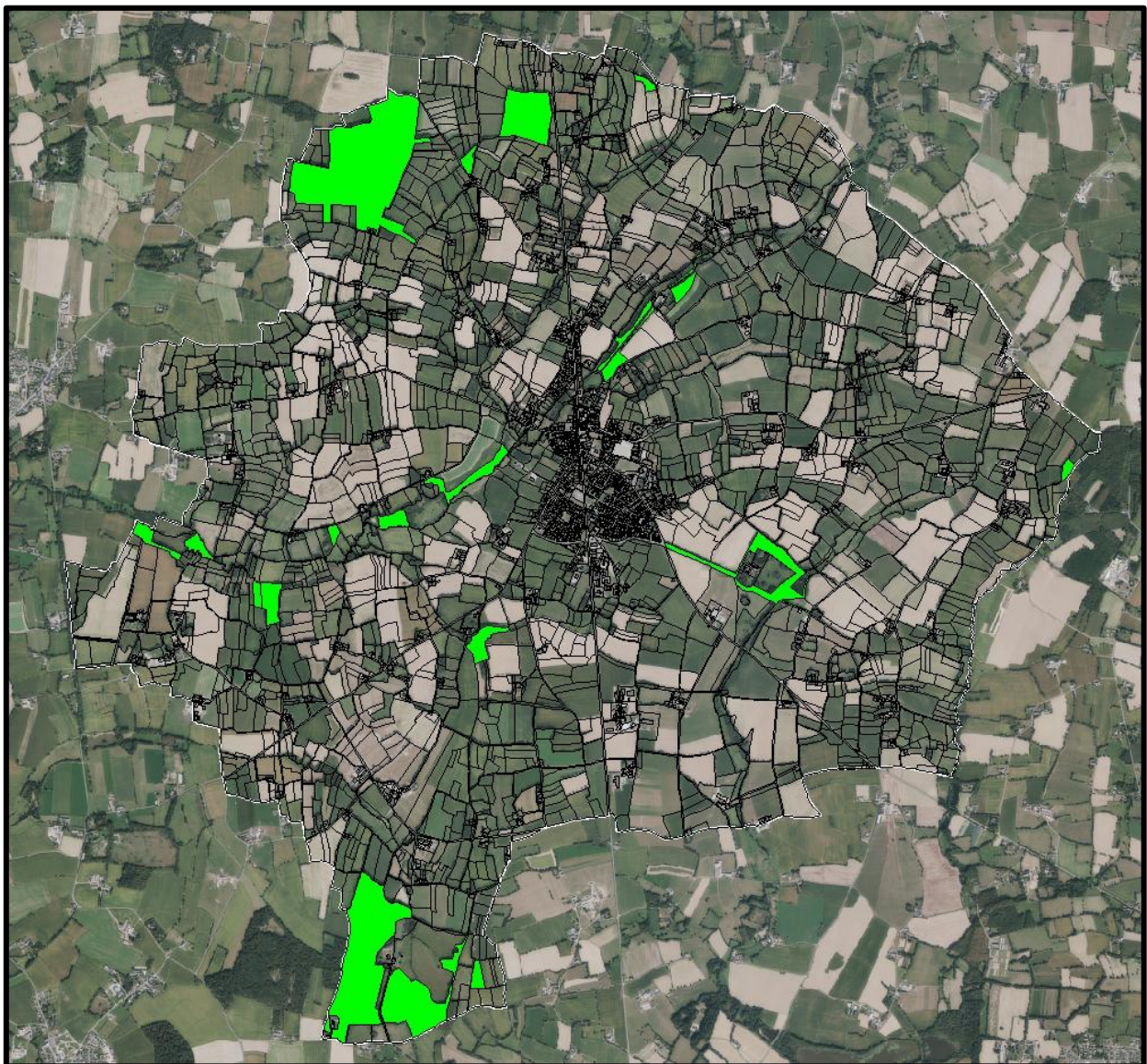
5.1 La protection du patrimoine naturel

5.1.1 La protection de la trame verte

Premièrement, une OAP thématique sur la protection de la trame verte est définie dans ce PLU.

Par ailleurs, comme dans le précédent PLU, et conformément à l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, des espaces boisés classés (EBC) sont délimités dans ce nouveau PLU.

Ainsi, la totalité des boisements (excepté les sapinières, les peupleraies...) est protégée au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, soit **116 ha** de boisements.



Localisation des EBC

Ce nouveau PLU introduit également une protection de la trame verte au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. La trame verte concernée correspond à toutes les haies bocagères communales, dont l'inventaire a été vérifié par une commission composée d'élus et d'exploitants agricoles.

Les haies méritent d'être protégées car elles jouent à la fois un rôle écologique important et participent pleinement à la structure du paysage agricole. Plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire...

Ainsi, ce sont finalement **150 km de haies** qui sont protégés au titre de l'article L 151-23.



Localisation des haies protégées au titre de la Loi Paysage

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L 151-23 devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues (R 421-17-d).

Lorsque la destruction d'un élément protégé est autorisée, elle doit être compensée à 150% par la plantation d'éléments qui joueront un rôle écologique et paysager au moins équivalent à ceux supprimés.

5.1.2 La protection de la trame bleue

Premièrement, une OAP thématique sur la protection de la trame bleue est définie dans ce PLU.

La protection des cours d'eau

Le règlement permet la protection des cours d'eau, conformément au SAGE.

Ainsi, le règlement graphique du PLU repère les cours d'eau inventoriés dans la cartographie des cours d'eau des services de l'Etat en Ile-et-Vilaine. Cette cartographie peut être amenée à évoluer. Les pétitionnaires de travaux doivent se rapprocher des services de police de l'eau pour tout aménagement impactant un cours d'eau.



Localisation des cours d'eau

Une zone naturelle de 15 mètres de part et d'autre de tous les cours d'eau est définie au zonage.

De plus, le règlement de toutes les zones du PLU interdit les constructions, les installations, les affouillements, les terrassements, le drainage et le busage, dans une **bande de 10 mètres de part et d'autre des berges de ces cours d'eau**.

La protection des zones humides

Le règlement permet la protection des zones humides.

En application de l'article L 211-1 du code de l'environnement et des SAGE Vilaine et Rance, Frémur, Baie de Beaussais, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion ou à la restauration des zones humides sont admis.

Ainsi, le règlement graphique du PLU repère par une trame spécifique les zones humides issues de l'inventaire réalisé en 2012 (qui ne constitue qu'une base de travail) ainsi que les zones humides recensées lors de l'inventaire complémentaire mené à l'automne 2024 sur les zones AU du PLU (annexé au présent PLU).

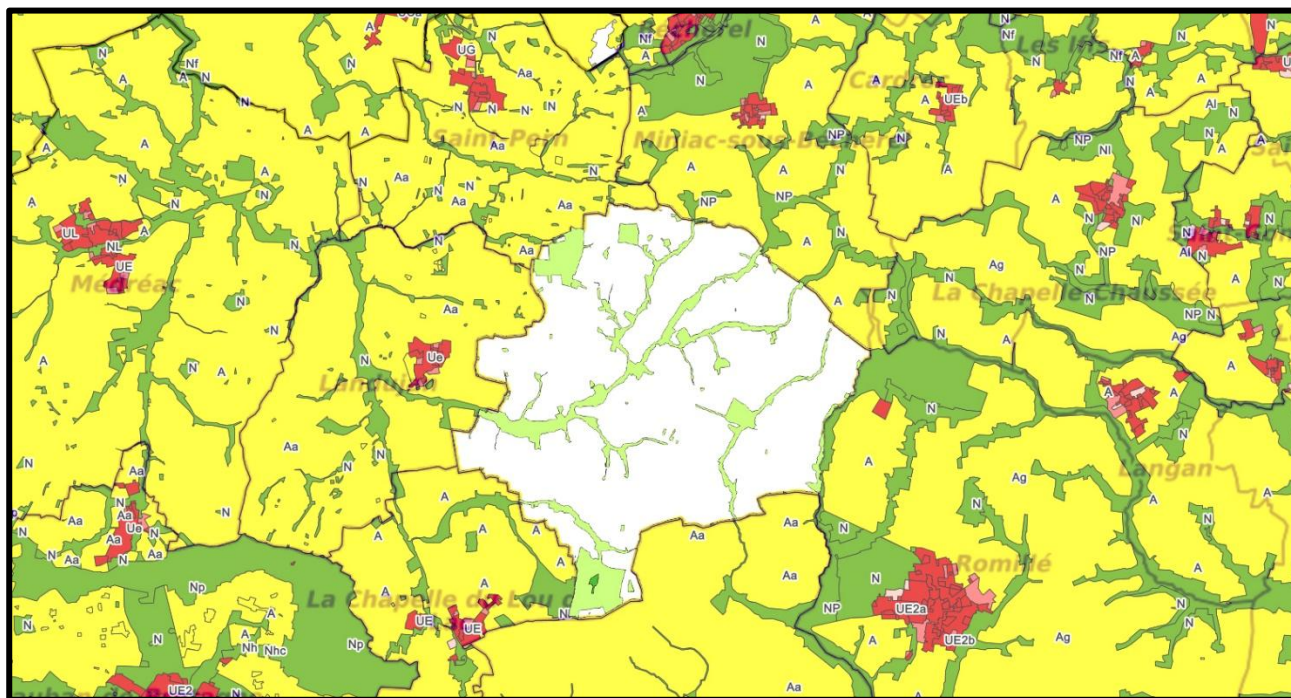
Au total, 150 ha de zones humides sont repérés et protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L 151-23 devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues (R 421-17-d).



Localisation des zones humides recensées

5.1.3 La cohérence de la trame verte et bleue communale avec celles des territoires voisins

La cartographie ci-après présente la zone naturelle du PLU d'IRODOUËR et son emboîtement avec le zonage des communes limitrophes.



Zone naturelle du PLU et zonages des communes voisines (Source : Géoportail de l'urbanisme)

Nous pouvons penser que les continuités écologiques sont assurées, notamment le long des cours d'eau (Néal, Vaunoise et ruisseau du Moulin du Bouvet).

5.2 La protection du patrimoine paysager

5.2.1 La protection du patrimoine bâti

La commune d'IRODOUËR a souhaité prévoir dans le règlement graphique une protection de 51 éléments ponctuels et surfaciques (châteaux, presbytère, calvaires, fours à pain, puits...) qui constituent l'identité communale.



Localisation des éléments du patrimoine bâti protégés

Cette protection est édictée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, qui prévoit que « le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

Le règlement écrit des zones UC, UE, A et N prévoit que « *tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage bâti doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.* »

Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver, comme le précise le règlement du PLU.

Par ailleurs, l'ensemble de ces constructions est soumis au régime du permis de démolir.

5.2.2 La protection des chemins

La commune souhaite conserver les chemins existants et représentatifs de l'identité d'IRODOUËR.

Pour cela, l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme prévoit que le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Ainsi, la commune a souhaité identifier sur le plan de zonage les chemins de randonnée inscrits au PDIPR.

Ce sont finalement plus de **42 km de chemins** qui sont protégés au titre de l'article L 151-38.



Localisation des chemins protégés

5.3 Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En application de l'article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut désigner « en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Les élus d'IRODOUËR ont souhaité permettre le changement de destination de **20 bâtiments** situés en zone agricole, répondant à ces critères :

- le bâtiment présente un intérêt architectural ou patrimonial (constructions en terre-pierre).
- le bâtiment présente une emprise au sol minimum de 60 m².

Ces constructions sont coloriées en rouge sur le plan de zonage et sont répertoriées dans l'annexe 6.4 du PLU.



Exemple de bâtiment identifié à La Haye

CHAPITRE 6

JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL

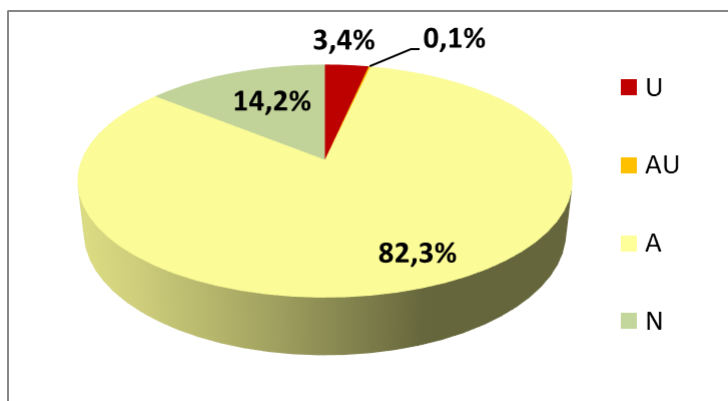
1 Le règlement graphique

À chaque parcelle du territoire communal est affectée une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future. Chaque zone du PLU est soumise à un règlement qui peut :

- préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.
- définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Sur la base des articles L 151-9 et R 151-17 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'organise en neuf zones différentes :

- ✓ 4 zones urbaines : UC, UE, UL et UA.
- ✓ 1 zone à urbaniser : 1AUE.
- ✓ 2 zones agricoles : A et AI.
- ✓ 2 zones naturelles : N et NT.



Zones	Superficies en hectares	Pourcentage
U	80,2	3,4%
UC	5,7	0,2%
UE	59,7	2,5%
UL	7,7	0,3%
UA	7,1	0,3%
AU	3,1	0,1%
1AUE	3,1	0,1%
A	1 936,7	82,3%
A	1 935,0	82,2%
AI	1,7	0,1%
N	334,0	14,2%
N	332,0	14,1%
NT	2,0	0,1%
TOTAL	2 354,0	100,0%

2 Le règlement littéral

Le règlement du plan local d'urbanisme peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
 - Destinations et sous-destinations (Articles R151-27 à R151-29)
 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36)
 - Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R151-37 à R151-38)
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151-40)
 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-41 à R151-42)
 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R151-43)
 - Stationnement (Articles R151-44 à R151-46)
- Equipement et réseaux
 - Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48)
 - Desserte par les réseaux (Articles R151-49 à R151-50)

Dans une même zone, les règles peuvent être différentes, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'habitation, au commerce et aux activités de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

- ✓ de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...) ;
- ✓ des équipements existants ;
- ✓ des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité.

2.1 Les zones urbaines U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le règlement du PLU comporte quatre zones urbaines : deux zones résidentielles mixtes (UC et UE), une zone à vocation d'équipements (UL) et une zone à vocation d'activité économique (UA).

Zone UC



La **zone UC** correspond au secteur d'habitat ancien du bourg d'IRODOUËR. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

L'objectif du règlement de cette zone (et de la zone UE) est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant à ces objectifs :

- Favoriser la mixité sociale et les fonctions urbaines, notamment en préservant la dynamique commerciale.
- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant dans le centre tout en permettant la diversification des formes urbaines.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins tout en limitant l'utilisation de l'espace public.

Les objectifs des règles applicables en zone UC

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Destination « Habitation ». Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ». Sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » (sous conditions), « Restauration », « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Cinéma », « Hôtels », « Bureau ».	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution des commerces, des équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.	Réduire les risques de nuisances.
Mixité fonctionnelle et sociale	Changement de destination de rez-de-chaussée à usage de commerces interdit. Implantation des nouveaux commerces dans la centralité.	Préserver le commerce.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Hauteur maximale</u> : 9 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. 13 mètres au faîtage ou au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes. • <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation à l'alignement de la voie. Implantations différentes si justifications architecturales. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation sur au moins une limite. Implantation en limite ou en retrait de 2,50 mètres minimum (1 mètre minimum si pignon aveugle) ; implantations différentes si justification architecturale.	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Favoriser la densification.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. Permettre le passage de la petite faune. Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.
Traitement environnemental	Coefficient de non-imperméabilisation pour les	Eviter d'imperméabiliser toute la

et paysager	espaces libres. Obligation de plantation pour les espaces libres. Interdiction d'espèces invasives et des conifères en haie, recommandation d'espèces à faible potentiel allergisant.	parcelle. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques et devant correspondre aux besoins. Règles pour les vélos.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.

Zone UE



La **zone UE** couvre majoritairement les extensions pavillonnaires du bourg. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Les objectifs des règles applicables en zone UE

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Destination « Habitation ». Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ». Sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » (sous conditions), « Restauration », « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Cinéma », « Hôtels », « Industrie » (sous conditions), « Bureau ».	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution des commerces, des équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.	Réduire les risques de nuisances.
Mixité fonctionnelle et sociale	Implantation des nouveaux commerces dans la centralité.	Préserver le commerce.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Hauteur maximale</u> : 9 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. 13 mètres au faîtage ou au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes. • <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation pouvant être imposée pour des raisons architecturales ou d'urbanisme. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limite ou en retrait de 2,50 mètres minimum (1 mètre minimum si pignon aveugle) ; implantations différentes si justification architecturale.	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Favoriser la densification.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. Permettre le passage de la petite faune. Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Coefficient de non-imperméabilisation pour les espaces libres.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Eviter d'imperméabiliser toute la parcelle.

Stationnement	Obligation de plantation pour les espaces libres. Interdiction d'espèces invasives et des conifères en haie, recommandation d'espèces à faible potentiel allergisant.	Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
	Stationnement en dehors des voies publiques et devant correspondre aux besoins. Minimum 2 places de stationnement par logement. Règles pour les vélos.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.

Zone UL



La **zone UL** couvre la zone urbaine destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

L'objectif du règlement de la zone UL est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

Les objectifs des règles applicables en zone UL

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Coefficient de non-imperméabilisation pour les espaces libres. Obligation de plantation pour les espaces libres. Interdiction d'espèces invasives et des conifères en haie, recommandation d'espèces à faible potentiel allergisant.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Eviter d'imperméabiliser toute la parcelle. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques et devant correspondre aux besoins.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.

Zone UA



La **zone UA** est une zone destinée à recevoir des activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle couvre le parc d'activités de l'Hôtel Neuf.

L'objectif du règlement de la zone UA est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation d'activités sur la commune.
- Favoriser la densification en permettant une latitude d'implantation pour les constructions tout en conservant des distances par rapport aux limites (sécurité).
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

Les objectifs des règles applicables en zone UA

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destinations « Logement » (sous conditions), « Commerce de gros », « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « Industrie », « Entrepôt » et « Bureau ».	Favoriser l'installation d'activités sur la commune. Limiter les nuisances sonores aux zones d'activités.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Est autorisé sous conditions le logement de gardiennage.	Limiter les conflits d'usage en zone d'activités.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limite ou à au moins 3 mètres.	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions mais aussi une densification.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction. Règles pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Coefficient de non-imperméabilisation pour les espaces libres. Obligation de plantation pour les espaces libres. Interdiction d'espèces invasives et des conifères en haie, recommandation d'espèces à faible potentiel allergisant.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Eviter d'imperméabiliser toute la parcelle. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques et devant correspondre aux besoins.	Limiter l'utilisation de l'espace public. Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).

2.2 Les zones à urbaniser AU

La zone 1AUE correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Urbanisable immédiatement, elle possède une vocation principale d'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Zone 1AUE



La zone **1AUE** correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, avec une vocation principale d'habitat.

L'objectif du règlement est de faciliter le passage de cette zone 1AUE en zone UE. C'est pourquoi les règles applicables en zone 1AUE reprennent très largement celles de la zone UE.

2.3 Les zones agricoles A

Les zones A comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ainsi, le règlement du PLU d'IRODOUËR comporte deux zones agricoles :

- ✓ la zone A qui couvre les terres exploitées, prairies ainsi que les sièges d'exploitation et constructions de tiers situées en milieu agricole.
- ✓ la zone AI qui couvre un STECAL à vocation économique.

Zone A



L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'exploitation agricole. Les constructions et installations ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

L'objectif du règlement de la zone A est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Protéger l'usage agricole de la zone.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

Les objectifs des règles applicables en zone A

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destinations « Exploitation agricole », « Logement » (sous conditions) et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (sous conditions).	Favoriser le développement et l'installation des exploitations.
Interdiction et limitation	Sont autorisées, sous conditions, la diversification de l'activité agricole, les changements de destination, les logements de fonction, les extensions, les annexes. Sont autorisées l'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit et la restauration d'un bâtiment sous conditions.	Protéger la zone agricole. Préserver le patrimoine bâti existant.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 5 mètres. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limites séparatives ou en retrait d'au moins la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Implantation des annexes à moins de 20 mètres de l'habitation principale. • <u>Emprise au sol</u> : Règles pour les nouveaux logements de fonction, les extensions et les annexes. • <u>Hauteur maximale</u> : Pour les bâtiments d'habitation/logements de fonction : 8 mètres au faîtage. Règles particulières pour les extensions et les annexes.	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes. Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions. Règles pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine, en particulier l'architecture s'inscrivant dans une démarche environnementale. Ne pas altérer l'environnement paysager.

Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.	Permettre le passage de la petite faune.
	Interdiction d'espèces invasives et des conifères en haie, recommandation d'espèces à faible potentiel allergisant.	Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.
Stationnement	Plantations en accompagnement des constructions et installations.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.
	Stationnement en dehors des voies publiques et devant correspondre aux besoins.	Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
		Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.

Zone AI



La **zone AI** est située dans un secteur à dominante agricole, elle couvre les STECAL à vocation économique.

L'objectif du règlement de la zone AI est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser le maintien et le développement des activités économiques existantes en zone agricole.
- Préserver l'activité agricole en encadrant les possibilités d'évolution des constructions existantes à vocation économique.

Les objectifs des règles applicables en zone AI

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destinations « Industrie » et « Logement » (sous conditions).	Pérenniser les activités installées en campagne.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Sont autorisées sous conditions les extensions.	Protéger l'activité agricole.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 5 mètres. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation soit en limite, soit à au moins 3 mètres. • <u>Emprise au sol</u> : Extension des bâtiments d'activités limitée à 30%. • <u>Hauteur maximale</u> : 8 mètres au faîtage.	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction. Règles pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. Permettre le passage de la petite faune.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Interdiction d'espèces invasives et des conifères en haie, recommandation d'espèces à faible potentiel allergisant.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques et devant correspondre aux besoins.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.

2.4 La zone naturelle et forestière N

La **zone N** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ou d'activités touristiques ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Ainsi, le règlement du PLU d'IRODOUËR comporte deux zones naturelles :

- ✓ la zone N qui couvre les milieux strictement naturels.
- ✓ la zone NT qui couvre le STECAL à vocation de tourisme/loisirs.

Zone N

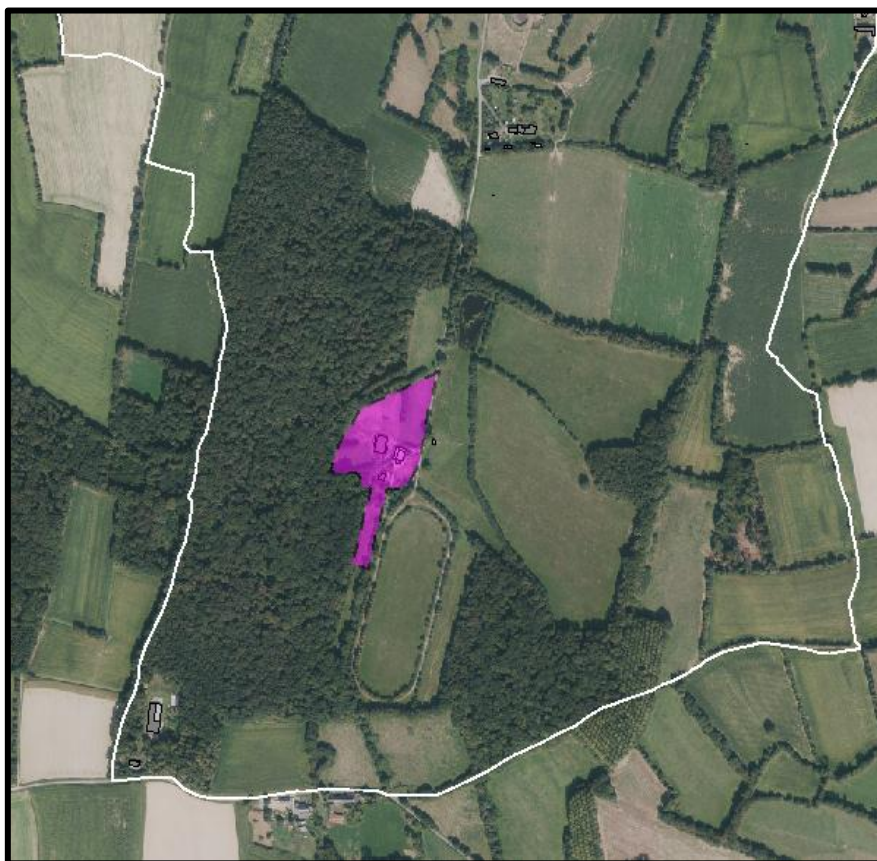


Les objectifs des règles applicables en zone N

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destinations « Exploitation forestière », « Logement » (sous conditions) et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (sous conditions).	Préserver les espaces naturels.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone.	
	Sont autorisés, sous conditions, les extensions des logements, les annexes, les infrastructures d'intérêt général, les constructions et installations constituant des équipements d'intérêt collectif ou de service public.	Préserver les espaces naturels. Permettre aux habitations existantes d'évoluer tout en maintenant le caractère naturel de la zone.
Mixité fonctionnelle et sociale	Sont autorisées l'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit et la restauration d'un bâtiment sous conditions.	Protéger strictement les espaces boisés classés.
	Application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 5 mètres. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limites séparatives ou en retrait d'au moins la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Implantation des annexes à moins de 20 mètres de l'habitation principale. • <u>Emprise au sol</u> : Règles pour les extensions et les annexes. • <u>Hauteur maximale</u> : 8 mètres au faîtage. Règles particulières pour les annexes.	Limiter la consommation d'espace naturel. Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage. Assurer une bonne visibilité sur la voirie.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue. Ne pas altérer l'environnement paysager. Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.
Traitement	Application de l'article L.151-23 du code de	Maintenir et protéger les haies et

environnemental et paysager	l'urbanisme. Interdiction d'espèces invasives et des conifères en haie, recommandation d'espèces à faible potentiel allergisant.	boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques et devant correspondre aux besoins.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.

Zone NT



Les objectifs des règles applicables en zone NT

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (sous conditions) et « Autres hébergements touristiques » (sous conditions).	Permettre le développement d'un projet d'hébergements touristiques de plein air et d'activités de loisirs.
Interdiction et limitation	Sont autorisés, sous conditions, les constructions, installations et aménagements en lien avec le projet d'activités de plein air et de loisirs, le camping, les extensions, les annexes.	Limitier les constructions possibles aux besoins réels.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation	• <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation en retrait d'au moins 5 mètres. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limites séparatives ou en retrait d'au moins la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. - Implantation des annexes à moins de 20 mètres de l'habitation principale. • <u>Emprise au sol</u> : Emprise au sol des constructions nouvelles limitée à 200 m². - Règles pour les extensions et les annexes. • <u>Hauteur maximale</u> : Règles particulières pour les annexes.	Préserver le paysage et l'environnement en limitant les constructions.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions.	Favoriser une architecture de bonne tenue.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Interdiction d'espèces invasives et des conifères en haie, recommandation d'espèces à faible potentiel allergisant.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques et devant correspondre aux besoins.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.

CHAPITRE 7

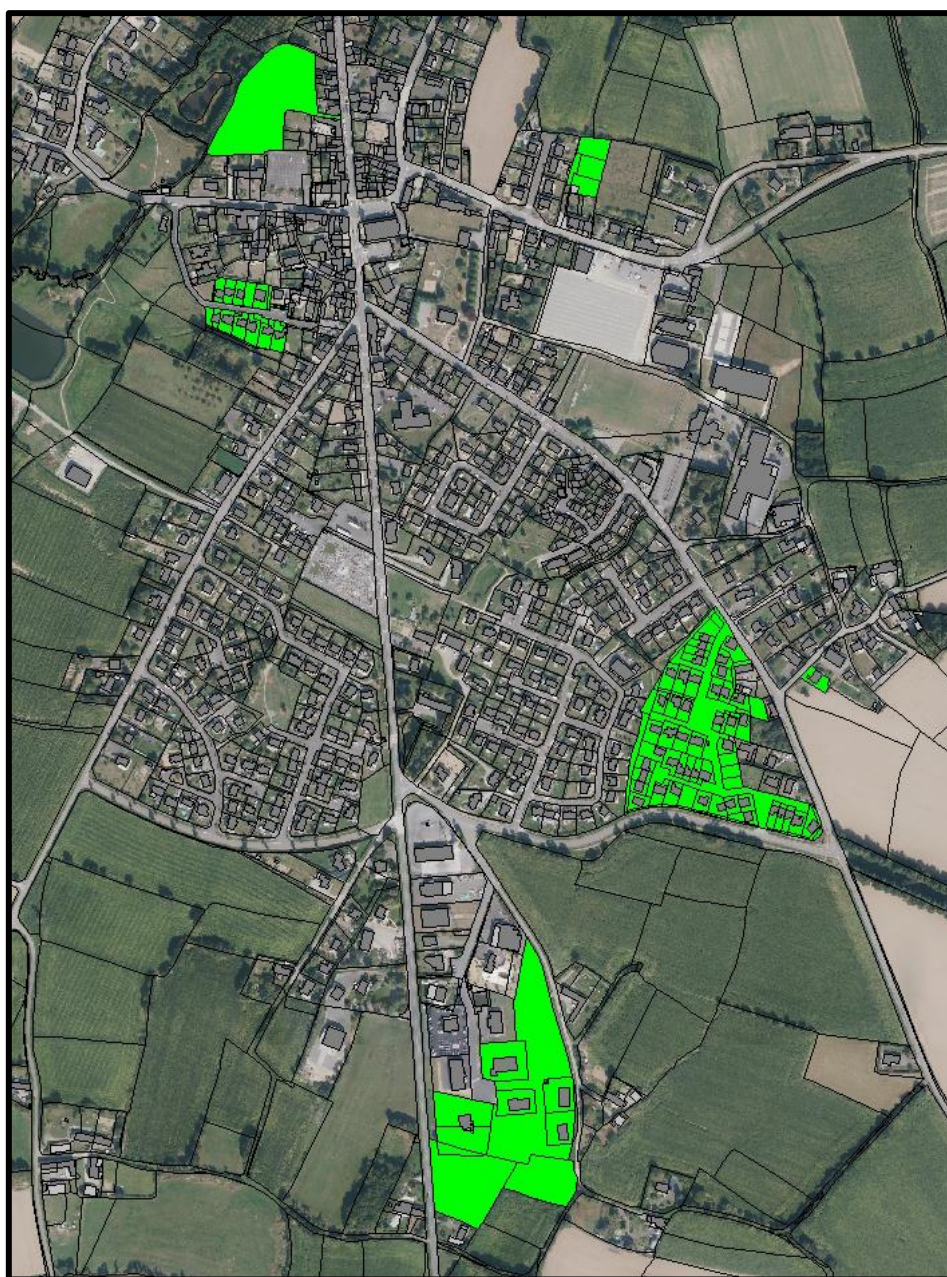
ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

1 L'analyse comparative de la consommation d'espaces

1.1 L'analyse de la consommation d'espaces lors de la dernière décennie

L'article L 151-4 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Ainsi, dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune d'IRODOUËR lors de la dernière décennie, une analyse des permis de construire délivrés entre 2014 et 2023 a été effectuée.



Consommation d'ENAF dans le bourg entre 2014 et 2023

Année	Référence cadastrale du terrain d'assiette	Adresse	Surface du terrain	Nombre de logements
2014	C 730	4 rue du Placis	500	1
2015	/	Lotissement Le Pré du Bourg	4 464	10
2017	/	Extension ZA L'Hôtel Neuf	22 078	/
2019	/	Lotissement Le Placis Plisson	25 230	50
2021 - 2023	AB 901 - AB 902 - AB 903 - AB 904	Impasse La Cour Es Leblays	2 130	3
2023	/	Lotissement Le Hameau du Lavoir	9 047	30
TOTAL			63 449	94

Entre 2014 et 2023, la construction dans le bourg d'IRODOUËR de 94 nouveaux logements a engendré la consommation de 4,1 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces logements, majoritairement de type pavillonnaire, se sont implantés très majoritairement dans trois opérations de lotissements (Le Pré du Bourg, Le Placis Plisson, Le Hameau du Lavoir).

Le développement économique, par le biais de l'extension de la ZA de L'Hôtel Neuf, a engendré une consommation foncière de 2,2 ha.

1.2 Le bilan de la consommation d'espace à venir

Les zones 1AUE, à vocation d'habitat, représentent une surface de 3,1 ha, soit 0,1% de la surface communale.

La zone 1AUL à vocation d'équipements représente une surface de 0,2 ha, soit moins de 0,1% de la surface communale.

Pour comparaison, les espaces déjà urbanisés (zone U) représentent 80,1 ha, soit 3,4% du territoire.

Ces espaces constructibles atteindront donc, à terme, 83,4 hectares, soit 3,5% du territoire (68,4 ha pour l'habitat, 7,9 ha pour les équipements et 7,1 ha pour les activités économiques).

1.3 L'analyse comparative de la consommation d'espaces liée à l'habitat

	2014-2023	Projection sur la prochaine décennie
ENAF consommés à vocation d'habitat	4,1 ha	Densification du bourg + résorption de la vacance + changements de destination + zones 1AUE (3,1 ha)
Nombre de logements réalisés	94 logements	131 logements
Densité moyenne	23 lgts/ha	De 22 à 25 lgts/ha dans les zones AU

Pour l'horizon 2034, le présent PLU prévoit la construction d'environ 131 logements. Sur les secteurs d'extension urbaine et des secteurs de densification, des orientations d'aménagement et de programmation

sont mises en place afin de maîtriser l'urbanisation à venir. Dans les zones à urbaniser, une densité minimale variant de 22 à 25 logements à l'hectare devra être respectée.

1.4 Les principales évolutions par rapport au précédent PLU



Évolutions par rapport au précédent PLU dans le bourg

La cartographie précédente présente un comparatif entre l'ancien et le nouveau PLU :

- les secteurs en rose sont ceux qui n'ont pas évolué, qui étaient et resteront constructibles.
- les secteurs en vert sont ceux qui sont reclassés en zone non constructible, qui correspondent en grande partie :
 1. à la zone 2AU à vocation d'habitat au nord, supprimée.
 2. à la zone 1AUA à vocation économique au sud, supprimée.
 3. au reclassement de la station d'épuration et de ses abords en zone agricole/naturelle.
 4. au reclassement de la vallée du Néal en zone naturelle.
- les secteurs en rouge sont principalement ceux qui sont devenus constructibles :
 5. l'extension de la zone 1AUE à vocation d'habitat du Presbytère au nord-est.
 6. la création de la zone 1AUE à vocation d'habitat de la rue du Placis au sud-est.

Évolution des surfaces

Zones précédent PLU	Superficie en hectares	Zones nouveau PLU	Superficie en hectares	Évolution en hectares précédent/nouveau PLU
U	80,0	U	80,2	+0,2
UC	5,9	UC	5,7	-0,2
UE	58,0	UE	59,7	+1,7
UL	8,9	UL	7,7	-1,2
UA	7,2	UA	7,1	-0,1
AU	13,9	AU	3,1	-10,8
1AUE	4,9	1AUE	3,1	-1,8
1AUA	2,5	/	/	-2,5
2AU	6,5	/	/	-6,5
A	2 105,6	A	1 936,7	-168,9
A	2 039,7	A	1 935,0	-104,7
AH	65,9	AH	0,0	-65,9
/	/	AI	1,7	+1,7
N	154,5	N	334,0	+179,5
N	151,8	N	332,0	+180,2
NE	2,7	/	/	-2,7
/	/	NT	2,0	+2,0

Zoom sur les surfaces constructibles

Zones précédent PLU	Superficie en hectares	Zones nouveau PLU	Superficie en hectares	Évolution en hectares précédent/nouveau PLU
U	80,0	U	80,2	+0,2
AU	13,9	AU	3,1	-10,8
TOTAL	93,9	TOTAL	83,3	-10,6

Nous pouvons constater que le présent PLU retire plus de 10 ha de zones constructibles par rapport au précédent PLU, tout en permettant l'accueil de 131 logements.

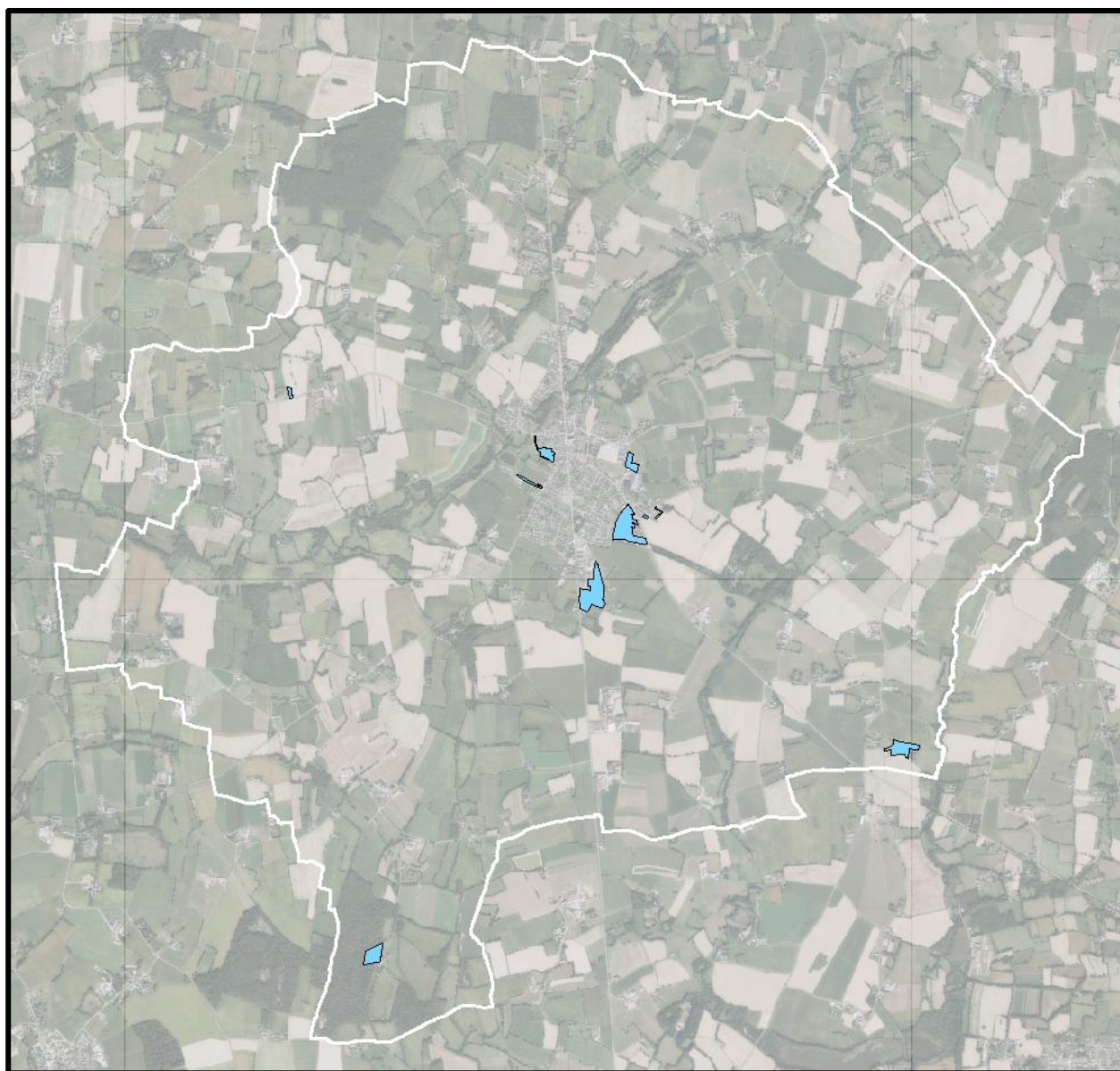
2 L'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

2.1 Les données du Mode d'Occupation des Sols (MOS)

Poursuivant un objectif de lutte contre l'artificialisation des sols, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 demande aux collectivités publiques de réduire de moitié la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport à leur consommation au cours de la décennie précédente.

Autrement dit, entre 2021 et 2031, à l'échelle de la région, il est demandé de diviser par deux la consommation d'ENAF mesurée de 2011 à 2021.

D'après le mode d'occupation des sols (MOS) de la région Bretagne, 9,4 ha d'ENAF ont été consommés entre 2011 et 2021 sur la commune d'IRODOUËR.



ENAF consommés entre 2011 et 2021 (source : MOS)

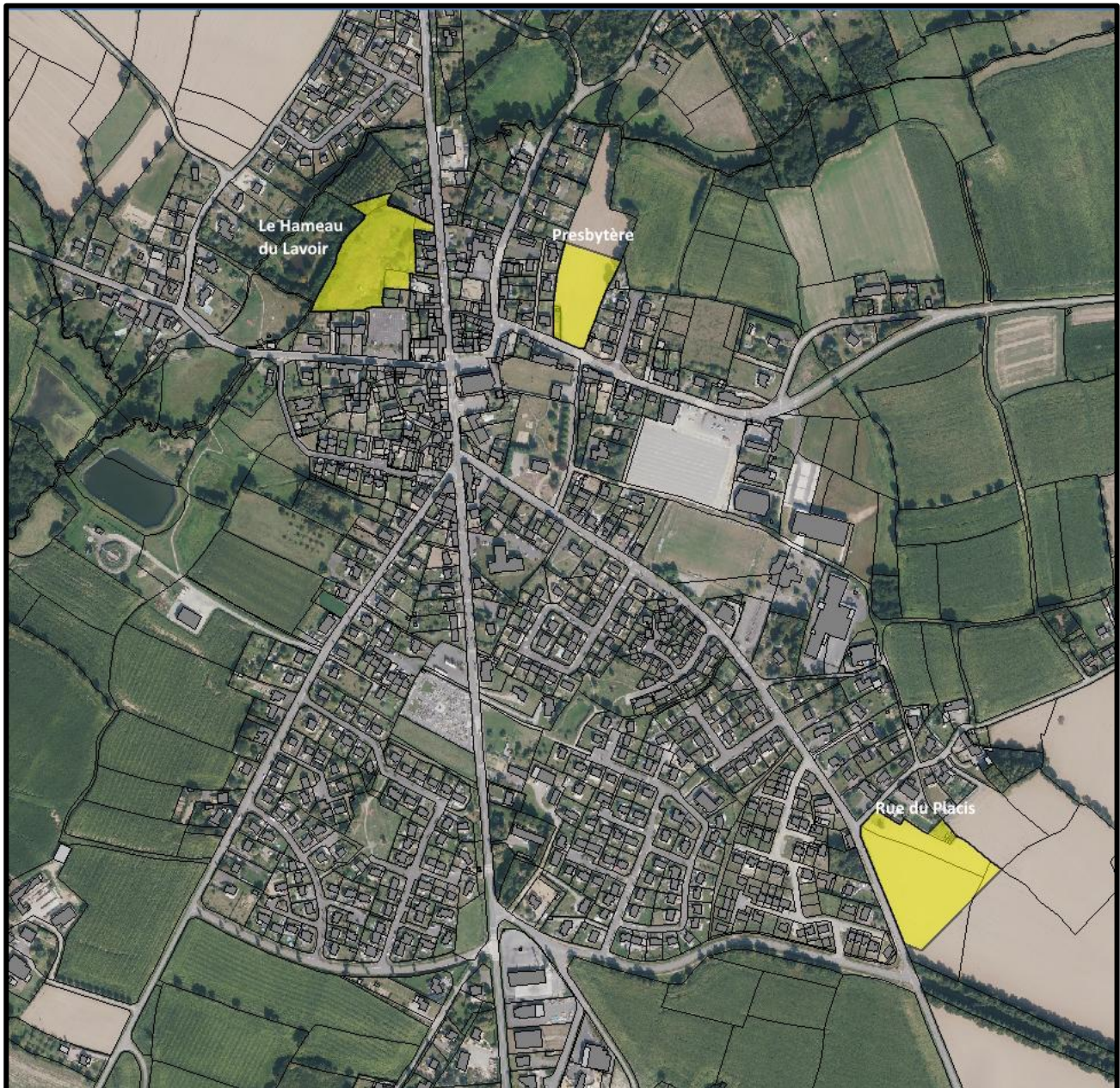


Zoom sur le bourg (source : MOS)

2.2 L'objectif de division par deux de la consommation d'ENAF

Si l'on applique cet objectif de réduction de moitié de la consommation d'ENAF à l'échelle communale, on aboutit à un maximum de 4,7 ha pour IRODOUËR (9,4/2).

Le PLU prévoit la consommation de 3,1 ha d'ENAF, pour le développement de l'habitat (3 zones 1AUE).



Prévision de consommation d'ENAF au PLU

Par ailleurs, si l'on retire le lotissement du Hameau du Lavoir (dont la consommation d'ENAF est déjà comptabilisée dans les zones 1AUE), la consommation d'ENAF engendrée par les autorisations d'urbanisme délivrées depuis août 2021 ne représente que 0,2 ha.

Année	Référence cadastrale du terrain d'assiette	Adresse	Surface du terrain	Nombre de logements
2021 - 2023	AB 901 - AB 902 - AB 903 - AB 904	Impasse La Cour Es Leblays	2 130	3

CHAPITRE 8

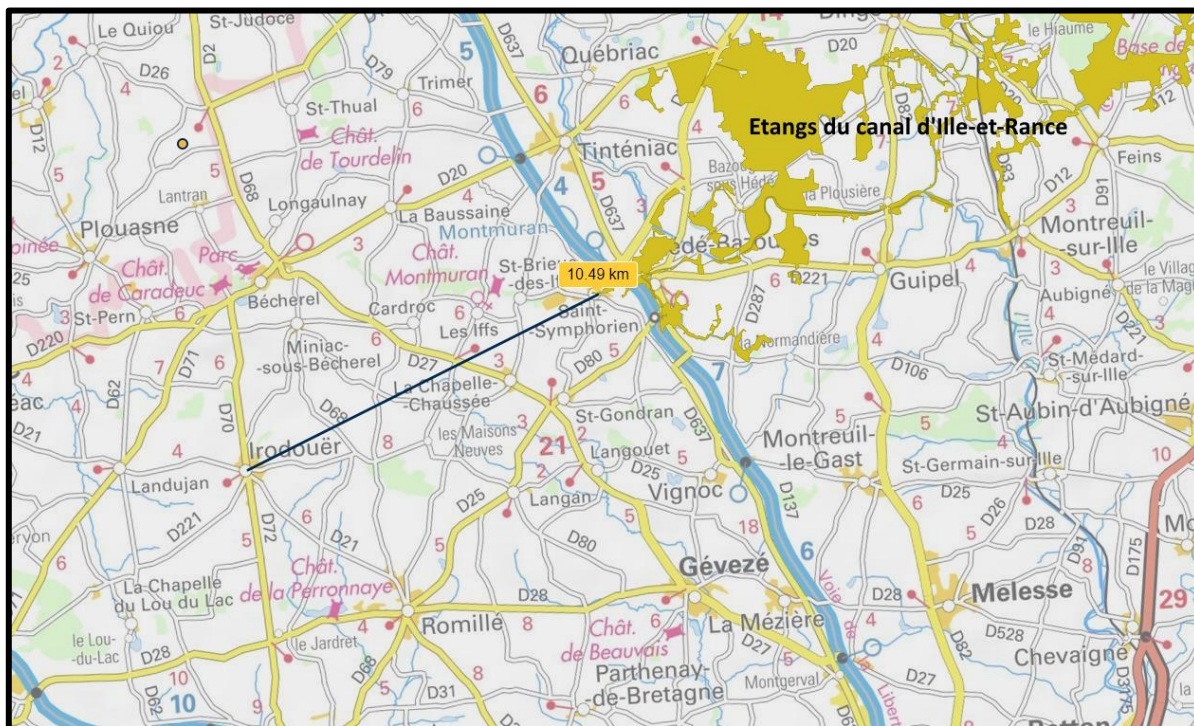
INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

1 L'impact du plan sur le site Natura 2000 le plus proche

Le département de l'Ille-et-Vilaine compte 14 sites Natura 2000 : 10 bénéficiant d'un classement comme site d'intérêt communautaire (SIC), 4 comme zone de protection spéciale (ZPS).

La commune d'IRODOUËR est située en dehors d'un périmètre Natura 2000.

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à plus de 10 kilomètres du bourg d'IRODOUËR. Il s'agit du site « Etangs du canal d'Ille-et-Rance » (code : FR5300050).



✓ **Superficie**

2 747 ha.

✓ **Qualité et importance**

Complexe d'étangs indépendants présentant une grande diversité d'habitats et de groupements dans le secteur du canal d'Ille-et-Rance.

Les bordures d'étang sont localement colonisées par des groupements de tourbière acide à sphaignes (habitat prioritaire - Etang de Bazouges sur Hédé).

Les principaux habitats dulcicoles d'intérêt communautaire sont des groupements des eaux oligotrophes avec des variations du cortège floristique d'un étang à l'autre, assurant à l'ensemble une complexité et une diversité remarquable. Ces milieux accueillent en particulier le Coléanthe délicat (espèce d'intérêt communautaire), ancienne relict circumboréale présente en France uniquement dans l'ouest et considérée comme rare sur la totalité de son aire de répartition.

A noter également les habitats d'étangs eutrophes, aux eaux souvent proches de la neutralité, où la végétation flottante tend à envahir les zones d'eau libre.

Ce site compte également une population de Triton crêté, espèce d'intérêt communautaire inféodée aux mares, temporaires ou permanentes.

Ces étangs jouent par ailleurs un rôle important pour l'accueil de l'avifaune migratrice stricte ou hivernante, notamment lors des vagues de froid (anatidés, Harles sp., limicoles).

✓ **Vulnérabilité**

Les activités de loisir nautique (planche à voile) peuvent à l'occasion provoquer des destructions de végétation aquatique ou amphibie. Le maintien d'un marnage important (assèchement estival - étangs utilisés comme soutien d'étiage pour le canal d'Ile-et-Rance) est une condition nécessaire à la conservation de la population de Coléanthe délicat, en particulier, et des groupements des Isoeto-Nanojuncetea en général. Le comblement éventuel ou l'altération des mares constitue une menace potentielle pour nombre de groupements et de taxons faunistiques et floristiques à forte valeur patrimoniale.

✓ **Espèces**

Mammifères visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil

- 1303 - *Rhinolophus hipposideros*
- 1304 - *Rhinolophus ferrumequinum*
- 1308 - *Barbastella barbastellus*
- 1321 - *Myotis emarginatus*
- 1324 - *Myotis myotis* (11 - 11 Individus)

Amphibiens visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil

- 1166 - *Triturus cristatus*

Invertébrés visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil

- 1044 - *Coenagrion mercuriale*
- 1083 - *Lucanus cervus*

Plantes visées à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil

- 1831 - *Luronium natans*
- 1887 - *Coleanthus subtilis*

✓ **Habitats génériques**

- 3110 - Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (*Littorelletalia uniflorae*)
- 3130 - Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des *Littorelletea uniflorae* et/ou des *Isoeto-Nanojuncetea*
- 3140 - Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à *Chara* spp.
- 4020 - Landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix*
- 6410 - Prairies à *Molinia* sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (*Molinion caeruleae*)
- 6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin
- 7110 - Tourbières hautes actives
- 7120 - Tourbières hautes dégradées encore susceptibles de régénération naturelle

Compte-tenu de cette situation géographique, l'évaluation des incidences Natura 2000 du Plan Local d'Urbanisme d'IRODOUËR conclut à l'absence d'incidence sur le site Natura 2000 le plus proche.

2 L'impact sur les milieux naturels et les écosystèmes

Le PADD exprime la volonté de protéger l'environnement, notamment les corridors écologiques, les zones humides et les végétaux.

La protection de la trame verte et bleue (trame bocagère, boisements, cours d'eau, zones humides) et sa connexion avec les réservoirs de biodiversité favorise la libre circulation de la faune nécessaire à son maintien, voire à son développement.

2.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

Zones à urbaniser

En termes d'habitat, le PLU prévoit la création de 131 nouveaux logements, en densification du tissu urbain existant, dans le stock de logements vacants, par changement de destination mais également en extension sur 3,1 ha.

Ces différentes zones à urbaniser sont situées à l'écart des réservoirs de biodiversité, donc leur urbanisation n'entraînera a priori pas la destruction de milieux susceptibles d'accueillir des espèces faunistiques et/ou floristiques d'intérêt.

A noter qu'un inventaire complémentaire des zones humides a été réalisé à l'automne 2024 sur ces zones à urbaniser.

Enfin, plus globalement, pour toutes ces zones à urbaniser, les OAP indiquent que la trame verte et bleue existante devra être intégrée au projet.

STECAL à vocation économique

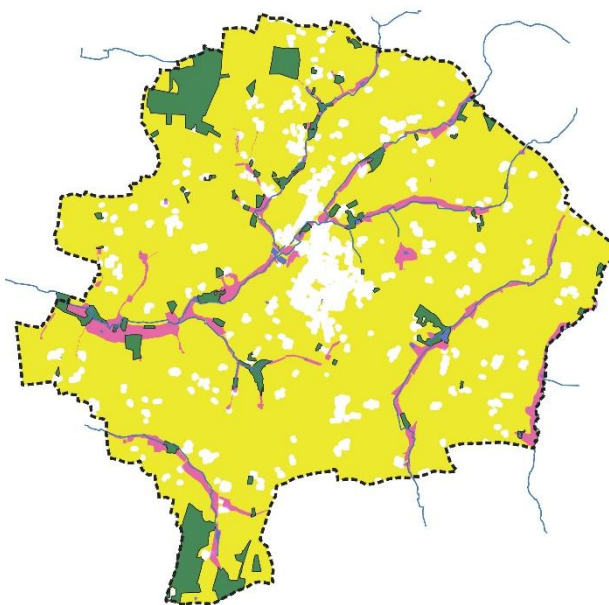
Trois STECAL à vocation économique ont été définis, pour une superficie totale de 1,74 ha. Ils ne sont pas situés dans un réservoir de biodiversité.

Par ailleurs, un STECAL à vocation touristique d'une superficie de 2 ha a été défini.

Le périmètre restreint de ces STECAL, défini autour des bâtiments existants, ainsi que leur constructibilité limitée, permettent de conclure à un impact extrêmement limité sur les milieux naturels.

La trame verte et bleue

Afin que le PLU soit en compatibilité avec les documents supracommunaux, la trame verte et bleue identifiée par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et par le SCoT a été intégrée et précisée par le PLU sous la forme de continuités relevant le plus souvent d'un zonage de type N (zone naturelle), et dans une moindre mesure de type A (zone agricole).



Trame verte et bleue communale



Zones N du PLU

Rappelons que la trame verte et bleue, composée de boisements et de zones humides, permet le stockage de CO₂ et participe de facto à l'atténuation du changement climatique. D'autre part, les zones boisées et humides atténuent les variations hydriques inhérentes au changement climatique.

La trame verte

Par ailleurs, le PLU procède à la protection de la trame verte via le classement de 116 ha de boisements au titre des EBC, ainsi que 150 km de haies au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (éléments de paysage à préserver).

Pour les éléments de paysage à préserver, le règlement précise que la suppression par coupe ou abattage d'un élément repéré au plan de zonage est soumise à déclaration préalable. Celle-ci pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique. Et lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée à 150% par la plantation d'éléments qui joueront un rôle écologique et paysager au moins équivalent à ceux supprimés.

Pour les plantations à venir, le règlement du PLU indique que la plantation d'espèces invasives est interdite et que les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits. Il est aussi recommandé la plantation d'espèces à faible potentiel allergisant.

La trame bleue

En ce qui concerne la trame bleue, 150 hectares de zones humides sont protégés par une trame spécifique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Les dispositions générales du règlement du PLU précisent que toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais.

Il est aussi rappelé dans ces dispositions générales du règlement que l'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement. Il appartient donc à chaque pétitionnaire de s'assurer du caractère humide ou non de sa parcelle.

Enfin, le règlement des zones A et N interdit les constructions, les installations, les affouillements, les terrassements, le drainage et le busage dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.

2.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Protection des principaux réservoirs et corridors écologiques : classement majoritairement en zone N.
- Réalisation d'un inventaire complémentaire des zones humides en 2024 sur les zones à urbaniser.
- Définition des zones à urbaniser sur des secteurs présentant une biodiversité limitée.

Mesure de réduction des incidences

- Interdiction des constructions, installations, affouillements, terrassements, drainages et busages dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.
- Protection de 116 ha de boisements au titre des EBC, de 150 km de haies et de 150 ha de zones humides au titre de la Loi Paysage.
- Traitement des transitions entre les espaces naturels et/ou agricoles et les zones à urbaniser dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.
- Obligation de planter des essences locales, interdiction des espèces invasives et des conifères en haie dans le règlement écrit.

Mesure de compensation des incidences

- Replantation à hauteur de 150% de haies bocagères et boisements en cas d'arrachage ou destruction en accord avec la commission municipale.

3 L'impact sur la ressource en eau

Le bassin versant auquel appartient IRODOUËR est soumis au SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027, approuvé le 18 mars 2022. Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
8. Préserver et restaurer les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

IRODOUËR est majoritairement incluse dans le SAGE Rance, Frémur, Baie de Beaussais, approuvé le 9 décembre 2013.

Le PAGD du SAGE Rance, Frémur, Baie de Beaussais s'articule autour de 5 objectifs généraux :

1. Maintenir ou atteindre le bon état / bon potentiel des milieux aquatiques dans le périmètre du SAGE
2. Assurer la satisfaction des différents usages littoraux et les concilier avec l'aménagement et les activités économiques présentes sur le territoire
3. Assurer une alimentation en eau potable durable
4. Garantir une bonne appropriation du SAGE révisé
5. Mettre en œuvre le SAGE révisé

Le PLU d'IRODOUËR ne vient pas à l'encontre des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau fixés dans ces deux documents.

3.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

L'ensemble des zones humides recensées, soit 150 hectares, sont identifiées et protégées dans le zonage du PLU par une trame spécifique.

L'inventaire des zones humides communal a été complété à l'automne 2024 par un inventaire sur les zones à urbaniser.

Ainsi, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais.

Globalement, la protection du réseau hydrographique est assurée par son classement très majoritaire en zone N. Par ailleurs, pour rappel, le règlement des zones A et N interdit les constructions, les installations, les affouillements, les terrassements, le drainage et le busage dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.

Enfin, le développement urbain, concentré dans ou en extension de la zone agglomérée, est majoritairement prévu par le biais d'opérations d'ensemble. Toutes les nouvelles constructions seront assainies collectivement.

3.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire et complément d'inventaire sur les zones à urbaniser, protection sur le plan de zonage par une trame spécifique, classement majoritaire de ces espaces en zone naturelle.
- Aucune zone humide dans les zones à urbaniser du PLU, excepté celle du Hameau du Lavoir.

Mesure de réduction des incidences

- Interdiction des constructions, installations, affouillements, terrassements, drainages et busages dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.
- Obligation de mettre en œuvre une réflexion d'évitement, de réduction, et en tout dernier lieu de compensation des zones humides identifiées dans la zone à urbaniser du Hameau du Lavoir.

4 L'impact sur le foncier agricole et naturel

4.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté de valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine actuelle et de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole (aucun hameau constructible) constituent les mesures les plus fortes du PADD en faveur de la conservation des sols.

Le PLU contient par ailleurs des mesures de protection en faveur des espaces boisés et de la trame bocagère.

Le PLU prévoit des opérations d'urbanisation qui auront nécessairement pour effet l'artificialisation de nouvelles surfaces de sols. Cependant, celles-ci sont modérées : 3,1 ha pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat.

Le dimensionnement des zones à urbaniser répond strictement aux objectifs inscrits dans le PADD dès le début de la procédure. Ce respect rigoureux des objectifs communaux conforte la gestion de la consommation des espaces.

Cette artificialisation signifie en pratique que des terrains, qui correspondent principalement à des espaces cultivés ou à des prairies, seront soustraits à l'agriculture et que leur aménagement peut en principe générer des impacts sur les sols adjacents (impacts indirects sur les activités agricoles, érosion/sédimentation liée aux rejets d'eaux pluviales...).

Enfin, la densité moyenne prévue dans les zones à urbaniser sera de 22 à 25 logements par hectare.

4.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Identification de gisements en densification du bourg qui permet de limiter les besoins en extension : environ 40 nouveaux logements.
- Réduction du dimensionnement des zones à urbaniser.
- Réalisation d'opérations d'ensemble respectant une certaine densité et limitant l'étalement urbain diffus.

Mesure de réduction des incidences

- Dispositions diverses intégrées au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation garantissant une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (22 à 25 logements par hectare).

5 L'impact sur le paysage

5.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

De nombreuses mesures sont prises dans le PLU, déjà présentées précédemment, comme la protection des boisements, de la trame bocagère, des cours d'eau et des zones humides, la protection de l'espace agricole, la priorisation de l'urbanisation dans l'enveloppe agglomérée...

D'autres mesures spécifiques à la protection des paysages urbains sont également prises dans le règlement :

- mesures relatives aux clôtures.
- protection des éléments du patrimoine bâti.

Toutes les opérations d'urbanisation envisagées par le PLU modifieront à des degrés divers le paysage local, sans que l'on puisse parler a priori d'incidences négatives. Les modalités d'intégration d'un aménagement dans le paysage dépendent de multiples facteurs dont certains (la qualité d'exécution d'un chantier, par exemple) ne dépendent pas d'un PLU. Par ailleurs, les constructions n'ont pas nécessairement à se cacher ; si un masquage par des écrans végétaux peut convenir à des constructions de faible qualité, un projet soigné peut participer qualitativement au paysage.

5.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Réduction des zones à urbaniser par rapport au précédent PLU.
- Mitage proscrit (pas de hameaux constructibles).

Mesure de réduction des incidences

- Protection de nombreux éléments paysagers par le règlement (trame bocagère, boisements, zones humides et patrimoine bâti) permettant l'identification des habitants au territoire et à son paysage.
- Dispositions paysagères et qualitatives diverses prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.
- Traitement, à travers les orientations d'aménagement et de programmation, des transitions entre espace bâti et espace agricole et/ou naturel.

6 L'impact sur les déplacements

6.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté d'affirmer la place prépondérante du centre-bourg comme unique pôle d'urbanisation favorisera la maîtrise des besoins en déplacements. Cette orientation va dans le sens d'une limitation des déplacements motorisés individuels, d'une amélioration de la qualité de l'air, d'une réduction de la consommation d'énergie et d'une offre d'un cadre de vie agréable et de qualité.

L'arrivée de nouveaux habitants influera inévitablement sur le trafic existant.

Bien que l'amplification des déplacements ne soit pas quantifiable aujourd'hui, les élus ont veillé à définir des secteurs à développer près des axes de communication les plus empruntés et les plus adéquats pour satisfaire à la fois un trafic de transit et de desserte.

Pour les zones à urbaniser, les orientations d'aménagement et de programmation imposent de créer des voies permettant tous types de déplacements (piétons, vélos, autos...).

Globalement, le projet permettra le développement des cheminements doux et limitera les déplacements du fait de la concentration de l'urbanisation au sein du bourg.

Les cheminements piétons existants au sein du tissu bâti seront confortés. L'effort en la matière sera prolongé dans les futures opérations d'urbanisation afin de favoriser les échanges entre les habitants et d'encourager les déplacements doux.

6.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Principes de maîtrise de la consommation foncière et de compacité urbaine limitant les besoins de déplacements vers le centre-bourg et ses équipements, services, commerces et emplois.
- Centralisation de l'urbanisation à vocation d'habitat dans le bourg limitant les déplacements motorisés.
- Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règles pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

7 L'impact sur la qualité de l'air

7.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La qualité de l'air

Globalement, la compacité des nouvelles constructions voulue par l'objectif de densification de l'urbanisation conduit à construire des habitations plus économes en énergie.

D'autre part, avec des mesures de protection des haies bocagères et des boisements, le PLU favorise la qualité de l'air. Le bocage peut être considéré comme une ressource locale et renouvelable. Il peut être utilisé comme bois de chauffage, bois d'œuvre ou comme matériau de construction. Une production locale de cette ressource limite les importations de ressources extérieures et donc les déplacements. Par ailleurs, le bocage stocke le carbone.

Il est également rappelé que le PLU intègre une politique de développement de l'usage des déplacements doux. Au regard de ces éléments, il apparaît que le PLU se dote d'une palette d'orientations et d'outils qui ont, entre autres, vocation à réduire les émissions polluantes.

La pollution de l'air étant la conséquence essentielle des déplacements et du chauffage urbain, des mesures particulières sont prises pour réduire l'usage de la voiture individuelle et permettre le recours à des énergies non polluantes et renouvelables, et ainsi limiter les incidences sur la pollution atmosphérique.

Certaines de ces mesures relèvent du PLU, d'autres des projets d'aménagements spécifiques aux opérations d'aménagement urbain. Les mesures de préservation de la qualité de l'air sont les suivantes, inscrites dans le PADD et le règlement du présent PLU : les extensions urbaines sont situées à proximité immédiate du bourg, et les déplacements doux seront favorisés grâce à l'aménagement de liaisons douces au sein des zones à urbaniser.

Enfin, la plantation d'espèces à faible potentiel allergisant est recommandée par le règlement.

La maîtrise de l'énergie

Le recours aux énergies renouvelables est préconisé dans l'ensemble des zones du PLU. La commune souhaite faciliter l'implantation de ces types de constructions en limitant également les contraintes architecturales.

Pour les habitations existantes, le règlement autorise la réalisation de nouveaux modes d'isolation ou l'utilisation de nouvelles sources d'énergies.

7.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures de réduction des incidences

- Améliorations pouvant être attendues au niveau de la réduction des flux de voitures individuelles, la protection de la végétation existante et des économies d'énergie dans l'habitat.

Mesures d'évitement des incidences

- Recommandation de planter des espèces à faible potentiel allergisant.

8 L'impact sur les risques, pollutions et nuisances

8.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

Les risques

D'après le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs d'Ille-et-Vilaine, IRODOUËR est seulement exposée aux risques suivants :

- ✓ Le risque lié aux séismes (aléa faible).
- ✓ Le risque lié au radon (potentiel de catégorie 2).

Les pollutions

L'état initial de l'environnement fait état de 4 sites recensés dans la base de données BASIAS (anciens sites industriels et activités de services ayant pu mettre en œuvre des substances polluantes). Parmi ces 4 sites BASIAS, 3 d'entre eux (2 stations-services/garages et 1 station d'épuration) concernent la zone urbaine du bourg.

Les nuisances sonores

En ce qui concerne les nuisances sonores potentiellement liées au développement des activités économiques, le choix de regrouper celles-ci dans des zones d'activités dédiées permet d'éviter une dissémination des sources de nuisances directes (liées aux activités de production) ou indirectes (liées aux mouvements de véhicules).

La municipalité souhaite également permettre l'implantation d'entreprises compatibles avec l'habitat dans la zone urbanisée de la commune. Par définition, ces activités ne devraient pas générer de source importante de nuisance.

Enfin, le développement des modes doux permettra d'atténuer les sources de bruit.

8.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Les marges de recul seront respectées pour réduire les nuisances sonores.

Mesures de réduction des incidences

- Comme indiqué dans les thématiques précédentes, le règlement du PLU traduit l'orientation de limiter l'imperméabilisation des sols et donc les risques d'inondations potentiellement engendrées par le développement de l'urbanisation.
- De même, la préservation de l'ensemble des zones humides constitue une mesure intéressante car elles ont la capacité de retenir des eaux et limiter le risque d'inondation.
- L'atténuation des nuisances acoustiques : des améliorations peuvent être attendues grâce à l'ensemble des dispositifs mis en place pour réduire les flux de voitures individuelles.

9 Les scénarios alternatifs

Tout au long de la procédure de révision du PLU, plusieurs scénarios d'urbanisation ont été envisagés et ont permis d'apprécier les incidences positives et négatives sur l'environnement.

9.1 L'absence de révision du PLU

Premièrement, signalons que le PLU d'IRODOUËR a été approuvé en 2013. De ce fait, il n'est pas « Alurisé » (loi de 2014) et n'est pas compatible avec le SCoT du Pays de Brocéliande approuvé en 2017.

D'autre part, ce scénario au fil de l'eau comporte de nombreuses incidences négatives pour l'environnement. Le PLU en vigueur possède en effet des zones à urbaniser surdimensionnées en extension du bourg.

Incidence positive	Incidence négative
Possibilités d'implantation nombreuses et variées pour la population nouvelle, permettant une diversification.	Absence de maîtrise de la densification du bourg (peu de règles en matière de densité, d'accès...).
	Espaces naturels peu/pas préservés dans les secteurs de projets (absence de recensement des zones humides).

9.2 Une densité moins élevée

Ce scénario, envisagé jusqu'à la réunion de présentation du PADD aux personnes publiques associées, tablait sur un objectif de densité de 20 logements par hectare, soit à peu près la densité effective observée lors de la précédente décennie sur la commune.

Incidence positive	Incidence négative
Réserves foncières permettant de proposer une offre de terrains à bâtir plus importante et donc plus variée.	Consommation foncière plus importante.
	Impact augmenté sur les milieux naturels et sur l'activité agricole.

Les échanges entre les personnes publiques associées et la commission lors de cette réunion de présentation du PADD, autour de la notion de modération de la consommation d'espaces, ont amené les élus à revoir à la hausse l'objectif de densité inscrit dans le PADD (25 logements par hectare).

9.3 Une croissance démographique plus faible

Ce scénario correspond à une hypothèse basse de croissance démographique de 1% par an. 60% des nouveaux logements pourraient ainsi prendre place en densification du bourg et en résorption de la vacance.

Ce scénario présente un certain nombre d'avantages mais aussi des inconvénients.

Incidence positive	Incidence négative
Consommation foncière réduite.	Moins d'alternatives d'implantation au niveau géographique pour la population à accueillir.
	Équipements collectifs sous-utilisés.
	Dynamique commerciale dans le bourg en perte de vitesse.

Tous ces scénarios ont amené la commune à retenir le projet communal présenté dans le PADD (chapitre 5).

CHAPITRE 9

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Le PLU doit être compatible avec les différents documents supérieurs s'appliquant sur le territoire et inscrits aux L 131-4 et L 131-5 du code de l'urbanisme. Ce principe a été pris en compte dans la révision du PLU. Le PADD et sa traduction réglementaire au travers du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation assurent une parfaite compatibilité avec les documents supracommunaux :

- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
- ✓ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Rance, Frémur, Baie de Beausseis.
- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brocéliande.
- ✓ Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pays de Brocéliande.
- ✓ Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine.

1 Le SDAGE Loire-Bretagne

IRODOUËR est incluse dans le SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18 mars 2022. Le SDAGE est un document de planification dans le domaine de l'eau. Il définit, pour une période de six ans (2022-2027), les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne. Il est établi en application des articles L.212-1 et suivants du code de l'environnement.

Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
8. Préserver et restaurer les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le PLU d'IRODOUËR, à son échelle, ne vient pas à l'encontre de ces orientations. Il prend notamment en compte les orientations fondamentales de maîtrise des prélèvements d'eau (prélèvements limités), de préservation des zones humides (trame spécifique appliquée sur les zones humides) ainsi que de préservation de la biodiversité aquatique (protection de la trame bleue).

2 Le SAGE Rance, Frémur, Baie de Beaussais

IRODOUËR est majoritairement incluse dans le SAGE Rance, Frémur, Baie de Beaussais, approuvé le 9 décembre 2013.

Le PAGD du SAGE Rance, Frémur, Baie de Beaussais s'articule autour de 5 objectifs généraux :

1. Maintenir ou atteindre le bon état / bon potentiel des milieux aquatiques dans le périmètre du SAGE
2. Assurer la satisfaction des différents usages littoraux et les concilier avec l'aménagement et les activités économiques présentes sur le territoire
3. Assurer une alimentation en eau potable durable
4. Garantir une bonne appropriation du SAGE révisé
5. Mettre en œuvre le SAGE révisé

Parmi les objectifs du SAGE Rance, Frémur, Baie de Beaussais, celui concernant la protection des zones humides dans les documents d'urbanisme a particulièrement été pris en compte dans le cadre du PLU. Ainsi, les données de l'inventaire des zones humides ont été reportées au règlement du PLU et un complément d'inventaire a été réalisé sur les zones à urbaniser du PLU.

3 Le SCoT du Pays de Brocéliande

Le PADD du SCoT du Pays de Brocéliande, approuvé le 19 décembre 2017, définit, les objectifs suivants :

- Continuer à accueillir de nouvelles populations
- Ancrer l'attractivité résidentielle du Pays
- Consolider les atouts concurrentiels du tissu économique
- Accompagner et faciliter les modes de déplacements alternatifs
- Asseoir l'aménagement et le développement du Pays sur une armature naturelle et paysagère valorisée
- Promouvoir de nouvelles pratiques urbaines privilégiant durabilité
- ... et l'optimisation des ressources du Pays

Quant au DOO du SCoT du Pays de Brocéliande, il s'articule autour deux axes stratégiques :

Axe 1 : TIRER PARTI DU POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE DU PAYS DE BROCÉLIANE

Axe 2 : MISER SUR LES QUALITÉS INTRINSÈQUES DU PAYS COMME FACTEUR D'ATTRACTIVITÉ

Le PLU d'IRODOUËR est compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Pays de Brocéliande et les documents graphiques qui lui sont assortis. Les enjeux suivants sont particulièrement pris en compte :

- Soutenir et accompagner la croissance démographique en maîtrisant la croissance.
- Renouveler l'offre en logements et veiller à l'adapter aux parcours de vie et aux besoins des publics spécifiques.
- Structurer l'offre commerciale.
- Conforter le développement de l'artisanat.

- Préserver et conforter les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue.
- Structurer le développement urbain en limitant l'étalement et en intégrant les risques.
- Gérer de manière raisonnée le cycle de l'eau, améliorer la qualité de la ressource et des milieux humides.

4 Le PCAET du Pays de Brocéliande

Le PCAET du Pays de Brocéliande comprend 7 orientations stratégiques :

- La performance énergétique du parc bâti et des équipements : une priorité pour réduire rapidement et efficacement les besoins en énergie et les émissions de gaz à effet de serre.
- Les mobilités : réduire la dépendance à la voiture et à la mobilité carbonée.
- Les énergies renouvelables : vers un territoire autonome en 2050.
- L'agriculture et la filière bois : piliers fondamentaux de la transition écologique du territoire.
- L'éco-responsabilité : maître mot des pratiques quotidiennes.
- Le territoire face aux nouveaux enjeux : répondre aux défis de l'adaptation et de la résilience.
- Une gouvernance efficace et une évaluation régulière pour un territoire agile.

Pour IRODOUËR, il prévoit notamment :

- le déploiement de 3 bornes de recharge de véhicule supplémentaires à l'horizon 2030.
- un appui technique et/ou financier sur la question de la restauration collective.
- des préconisations techniques sur la restauration des milieux aquatiques dans le cadre de l'atténuation des effets du changement climatique, mais aussi sur des préconisations socio-économiques.

Par ailleurs, le PLU d'IRODOUËR est compatible avec les objectifs généraux du PCAET, notamment grâce à la mise en place d'OAP thématiques sur l'implantation du bâti, l'économie d'énergie...

5 Le SDTAN du département d'Ille-et-Vilaine

Depuis la loi Grenelle II, les documents d'urbanisme déterminent, à l'échelle locale, les conditions permettant d'assurer le développement des communications électroniques.

À ce titre, l'étude du PLU doit prendre en compte les principes du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine qui a été approuvé le 13 avril 2012.

La prise en compte de ce schéma a contribué aux choix de zones propices d'aménagement (au sein du bourg) susceptibles de s'inscrire dans un développement numérique équilibré du territoire.

CHAPITRE 10

INDICATEURS DE SUIVI

Thématiques	Propositions d'indicateurs	Source	Année de référence	État 0
Population	Population municipale en nombre d'habitants	INSEE	2021	2 284
Habitat	Nombre de logements sur la commune	INSEE	2021	953
	Nombre de logements commencés	SITADEL	2011-2021	120 logements
	Typologie des logements produits	SITADEL	2011-2021	81% individuels purs
	Parc total de résidences principales	INSEE	2021	887 (93,1%)
	Parc total de logements vacants	INSEE	2021	53 (5,5%)
	Densité moyenne en zone AU	Mairie	2024	25 logements/ha
Consommation d'espace	Ratio nombre de logements créés en zone AU / nombre total de logements créés	Mairie	2014-2023	79%
	Taille moyenne des parcelles des constructions nouvelles	Mairie	2014-2023	744 m ²
	Consommation d'ENAF	MOS	2011-2021	9,4 ha
Eau potable	Nombre de raccordés au syndicat	Eau du Bassin Rennais	2020	500 000
	Production à l'échelle du syndicat	Eau du Bassin Rennais	2020	26 800 000 m ³
	Volume d'eau consommé par abonné	Eau du Bassin Rennais	2020	90 m ³ /an
	Conformité microbiologique de l'eau	SISPEA	2022	99,1%
	Conformité physico-chimique de l'eau	SISPEA	2022	94,4%
Assainissement collectif	Charge maximale en entrée	Eaufrance	2022	1 470 (70% de la capacité nominale)
	Qualité de l'eau rejetée	Eaufrance	2020	Conforme
Déplacements	Nombre de véhicules/jour sur les RD	Conseil Départemental	2022	RD 70 : 3 470 RD 72 : 4 520 RD 21 ouest : 875 RD 21 est : 1 592 RD 221 : 349
	Pourcentage de mobilité professionnelle	INSEE	2021	90,0%
Emploi	Nombre d'actifs occupés sur la commune	INSEE	2021	1 063 (76,6%)
Activité agricole	Nombre de sièges d'exploitation agricole sur la commune	RGA	2020	27
	SAU	RGA	2020	1 647 ha
Biodiversité	Superficie de zones humides protégées	Mairie	2024	149 ha
	Surface, linéaire ou éléments isolés protégés	Mairie	2024	116 ha de boisements au titre des EBC ; 147 km de haies bocagères au titre de la Loi Paysage
Energie	Consommation électrique annuelle sur la commune	ENEDIS	2023	7 286 MWh
	Production d'électricité annuelle	ENEDIS	2023	192 MWh (100% photovoltaïque)
Air	Emissions totales de gaz à effet de serre	Observatoire des territoires	2021	14 842 tonnes équivalent CO2