

PLAN LOCAL D'URBANISME

N°2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Date d'approbation du PLU : 27 novembre 2025



COMMUNE D'IRODOUËR

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	p.3
1. AMÉLIORER LE CADRE DE VIE	p.4
2. DENSIFIER LE BOURG ET LIMITER L'EXTENSION URBAINE	p.6
3. ENCOURAGER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE	p.8
4. PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGES	p.10

AVANT-PROPOS

Document central du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques retenues par la commune d'IRODOUËR en matière 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.

Il permet d'exposer, dans le respect du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Brocéliande, l'ambition de la politique communale dans ces domaines à l'horizon 2034 et constitue donc l'expression des objectifs que la commune s'est fixés à moyen et long termes.

Conformément à la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, le PADD fixe également des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, qui constituent une priorité des politiques publiques menées au niveau national.

Les orientations du projet communal d'IRODOUËR visent essentiellement une urbanisation adaptée aux enjeux du développement durable. Elles ont été définies en prenant en compte la nécessité d'économiser l'espace, de répondre aux attentes en termes de mixité sociale, mais aussi de mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie dont bénéficient les Irodouëriens, et de prévenir les risques naturels et technologiques auxquels le territoire est soumis.

La politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de quatre grandes orientations :

1. Améliorer le cadre de vie
2. Densifier le bourg et limiter l'extension urbaine
3. Encourager l'activité économique
4. Préserver les espaces naturels et les paysages

Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.



1. AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

OBJECTIF 1.1 : DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS AU SERVICE DE LA POPULATION

Les élus d'IRODOUËR ont à cœur de développer un territoire attractif, agréable, en tenant compte de la charte de l'éco-responsabilité de la commune. Pour cela, le niveau de service doit répondre aux nouvelles attentes et manières de vivre, tout en conservant les atouts d'une commune rurale à préserver.



La mairie

Une maison de santé pluridisciplinaire verra ainsi le jour sur la place des Anciens Combattants d'Algérie. La nouvelle caserne des pompiers s'installera à proximité des services techniques. Les élus envisagent d'étendre la mairie afin d'y déplacer l'agence postale et le Point Accueil Emploi.

Enfin, l'emplacement réservé pour l'extension sud du cimetière sera conservé.

OBJECTIF 1.2 : ENRICHIR L'OFFRE CULTURELLE ET DE LOISIRS

Les équipements culturels et de loisirs de plein air constituent des espaces d'échanges favorables aux liens sociaux et au partage.

Les élus souhaitent conduire le déploiement d'une offre culturelle de qualité en créant de véritables lieux de rencontre (médiathèque, espace associatif, espace intergénérationnel, coworking, lieu d'exposition libre, lieu de démonstration).

Un parcours sportif et un terrain de pump track intergénérationnels et accessibles à tous seront quant à eux aménagés à côté du complexe sportif Goulvent.

OBJECTIF 1.3 : ENCOURAGER LES MOBILITÉS ACTIVES

Les élus souhaitent favoriser les mobilités actives pour être en cohérence avec un développement durable de la commune, pour répondre aux enjeux climatiques. La taille du bourg permet d'envisager facilement la marche et le vélo. L'idée est de créer et sécuriser les voies pour

encourager ces modes de déplacement vertueux pour l'environnement, préserver les habitants des nuisances et participer au bon et bien vivre.

Par ailleurs, encourager les mobilités actives participe à améliorer la santé et au bien-être, et est vecteur de liens sociaux.

OBJECTIF 1.4 : PROPOSER UN STATIONNEMENT ADAPTÉ AUX BESOINS

Le bourg d'IRODOUËR dispose de plus de 400 places de stationnement, dont près de la moitié se situe autour du complexe sportif et de l'école. Une offre de stationnement suffisante sera maintenue (voitures, vélos), en particulier dans la centralité, à destination de la clientèle et des usagers des commerces et services. Une signalétique est à réaliser.

OBJECTIF 1.5 : DÉVELOPPER LES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET PRÉSERVER LES RESSOURCES

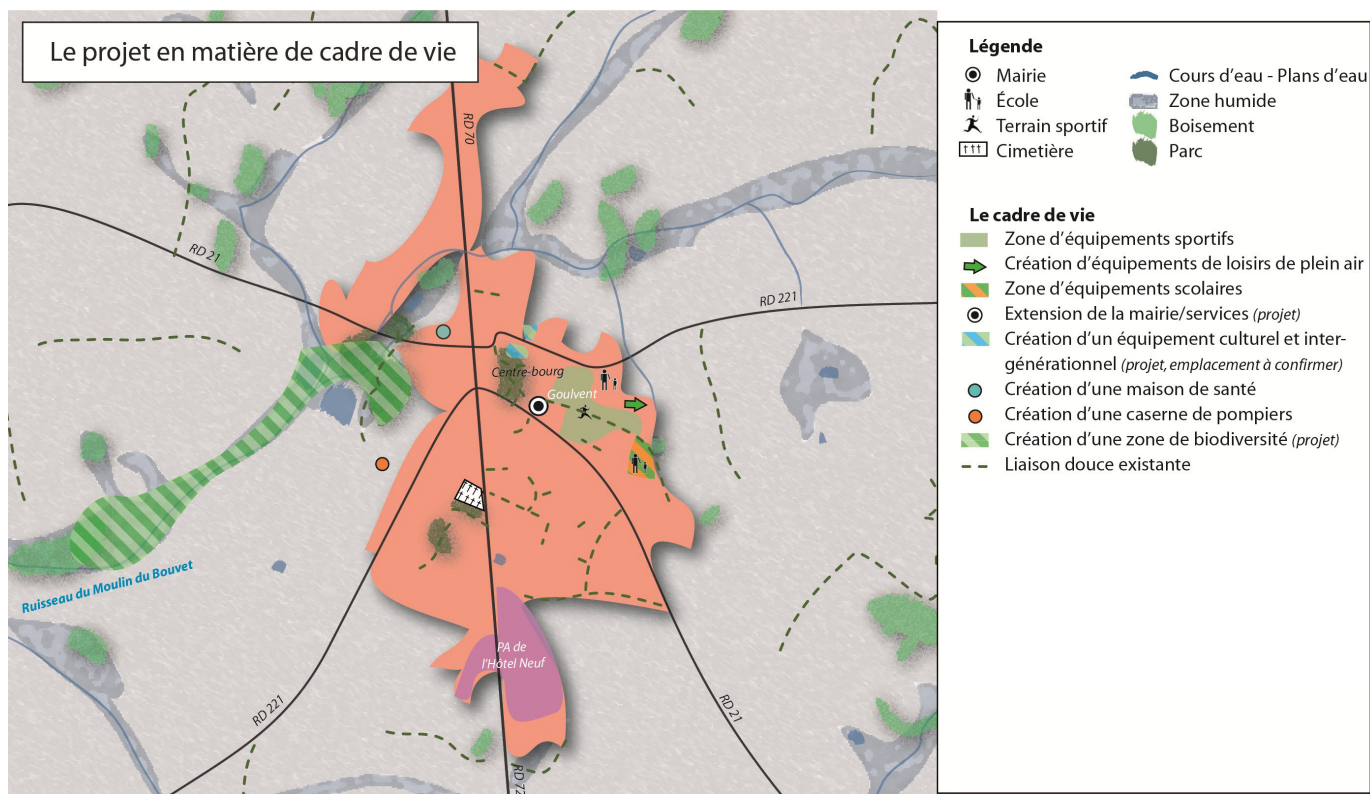
Une démarche de qualité environnementale sera favorisée et encouragée pour les constructions neuves, tant publiques que privées, et dans l'utilisation des énergies renouvelables ou la préservation des ressources, en particulier en eau.

OBJECTIF 1.6 : FACILITER LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Le projet de PLU, en recentrant le développement de l'habitat dans le bourg, permettra de faciliter le développement des communications numériques. La compatibilité avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique d'Ille-et-Vilaine sera respectée.



Le complexe sportif Goulvent



Cadre de vie

Habitat



L'agence postale



L'école publique Henri Dès

Économie



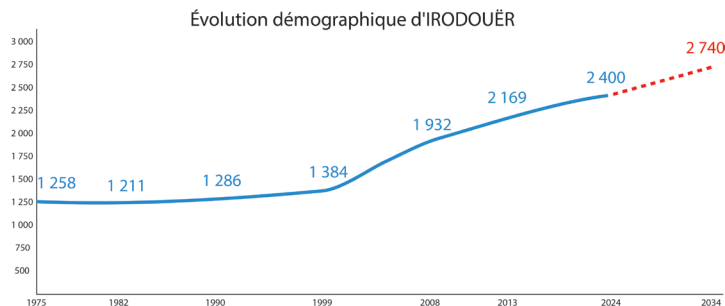
L'espace lavoir

Environnement

2. DENSIFIER LE BOURG ET LIMITER L'EXTENSION URBAINE

OBJECTIF 2.1 : ANTICIPER LES FUTURS BESOINS EN LOGEMENTS

La commune d'IRODOUËR compte aujourd'hui 2 400 habitants, résultat d'une croissance démographique à l'œuvre depuis une trentaine d'années. Sa population a ainsi doublé depuis 1982. Elle connaît une augmentation moyenne de 1,5% par an depuis 2008, soit davantage que la moyenne de la Communauté de Communes Saint-Méen Montauban (1,1%).



La commune se projette sur une population de **2 740 habitants à l'horizon 2034**, correspondant à une croissance démographique annuelle de 1,3%. Ce scénario est à mettre en perspective avec l'objectif du SCoT de croissance de 1,2% pour l'intégralité du Pays de Brocéliande. Il est justifié par les capacités de la commune, qui dispose notamment d'un bon niveau d'équipements et d'un accès rapide à la métropole de Rennes par la voie express, constituant ainsi un pôle d'équilibre secondaire à l'échelle du Pays.

Les élus souhaitent répondre aux besoins engendrés par cette projection en prévoyant la production d'environ 130 nouveaux logements au cours de la prochaine décennie. Cet objectif est compatible avec celui du PLH de la Communauté de Communes Saint-Méen Montauban.

OBJECTIF 2.2 : DENSIFIER LE BOURG POUR VALORISER SES ÉQUIPEMENTS

Le bourg d'IRODOUËR s'étend le long des rues de Dinan et de Rennes (les RD 70 et 72). Il concentre deux écoles primaires, un cabinet médical, plusieurs cabinets para-médicaux, des commerces de proximité et des équipements sportifs variés. La proximité de ces équipements et services constitue un atout pour l'accueil de nouvelles populations.

La priorité sera ainsi donnée à l'installation de nouveaux logements dans l'enveloppe déjà urbanisée. Le bourg présentant un réel potentiel de requalification et de densification, les élus estiment qu'il peut accueillir environ **40 logements** d'ici 2034.

OBJECTIF 2.3 : CONTINUER À INTERDIRE LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS EN CAMPAGNE

Au-delà du bourg, le territoire communal est marqué par une forte dispersion de l'habitat. Ce phénomène de mitage se traduit par le fait que 69% des surfaces artificialisées de la commune se situent en campagne. Cet éparpillement ne conforte pas les commerces et les services du bourg et augmente la dépendance à la voiture.

Pour ces raisons, les élus souhaitent interdire les nouvelles constructions à usage d'habitation dans les hameaux, comme c'est le cas dans le PLU en vigueur. Les logements situés en dehors du bourg pourront toutefois continuer à faire l'objet, sous conditions, de rénovations, extensions et annexes. Les élus souhaitent également valoriser le bâti agricole patrimonial en autorisant, toujours sous conditions, à en faire un logement. Ils estiment que **huit nouveaux logements** pourraient ainsi voir le jour au cours de la prochaine décennie par changement de destination.

OBJECTIF 2.4 : VALORISER LES LOGEMENTS VACANTS

Bien que la vacance des logements reste faible à IRODOUËR (6%), sa diminution se stabilise depuis 2013. Elle peut être due à une rotation normale des locataires comme à une inadéquation de l'offre, à la nécessité de lourds travaux, etc. La commune prévoit qu'**une dizaine de biens vacants** soit remise sur le marché au cours des dix prochaines années.

OBJECTIF 2.5 : RECOURIR EN SECOND LIEU À L'EXTENSION URBAINE

L'extension urbaine présente des impacts non négligeables sur la qualité de l'environnement, l'activité agricole, mais aussi sur l'économie et les transports, nécessitant notamment l'extension des réseaux et infrastructures existants.

Notant que tous les lots du lotissement du Placis Plisson ont été commercialisés, et afin de couvrir l'intégralité des besoins en logements estimés d'ici 2034, les élus souhaitent ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation. Ils ont la volonté de contenir cette urbanisation en continuité de l'enveloppe bâtie, en profitant des dents creuses et en veillant à sa proximité avec le centre-bourg.

Après une étude fine des possibilités offertes par le territoire, les élus ont identifié **trois zones à urbaniser à vocation d'habitat sur une surface totale**

d'environ 3 hectares :

- un secteur principal en face du lotissement du Placis Plisson.
 - des secteurs secondaires situés à l'ouest de la rue de Dinan et rue du Stade (en face du presbytère).
- La commune y fixe une densité minimum de 25 logements/ha, permettant d'accueillir environ **73 nouveaux logements**.

OBJECTIF 2.6 : RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Au-delà de la volonté de densifier le bourg et de saisir les opportunités offertes par la vacance et les changements de destination dans les zones agricoles et naturelles, les élus d'IRODOUËR entendent réduire la consommation d'espaces à vocation d'habitat. Le Mode d'Occupation du Sol (MOS) indique que la commune a consommé 9,4 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021. Avec une consommation d'environ 3 hectares à usage d'habitat pour la décennie à venir, le projet porté par les élus vise bien l'objectif de réduction de la consommation d'espaces prévu par la loi Climat et Résilience.

OBJECTIF 2.7 : FAVORISER LA MIXITÉ URBAINE ET SOCIALE

L'offre de logements à IRODOUËR s'est récemment diversifiée avec la réalisation de dix logements locatifs sociaux dans le lotissement du Placis Plisson. Le taux de locataires sur la commune reste relativement faible (20,9% en 2019), c'est pourquoi il s'agit de viser un objectif de diversification du parc afin de couvrir les besoins d'une population aux profils variés.

Le PLU respectera :

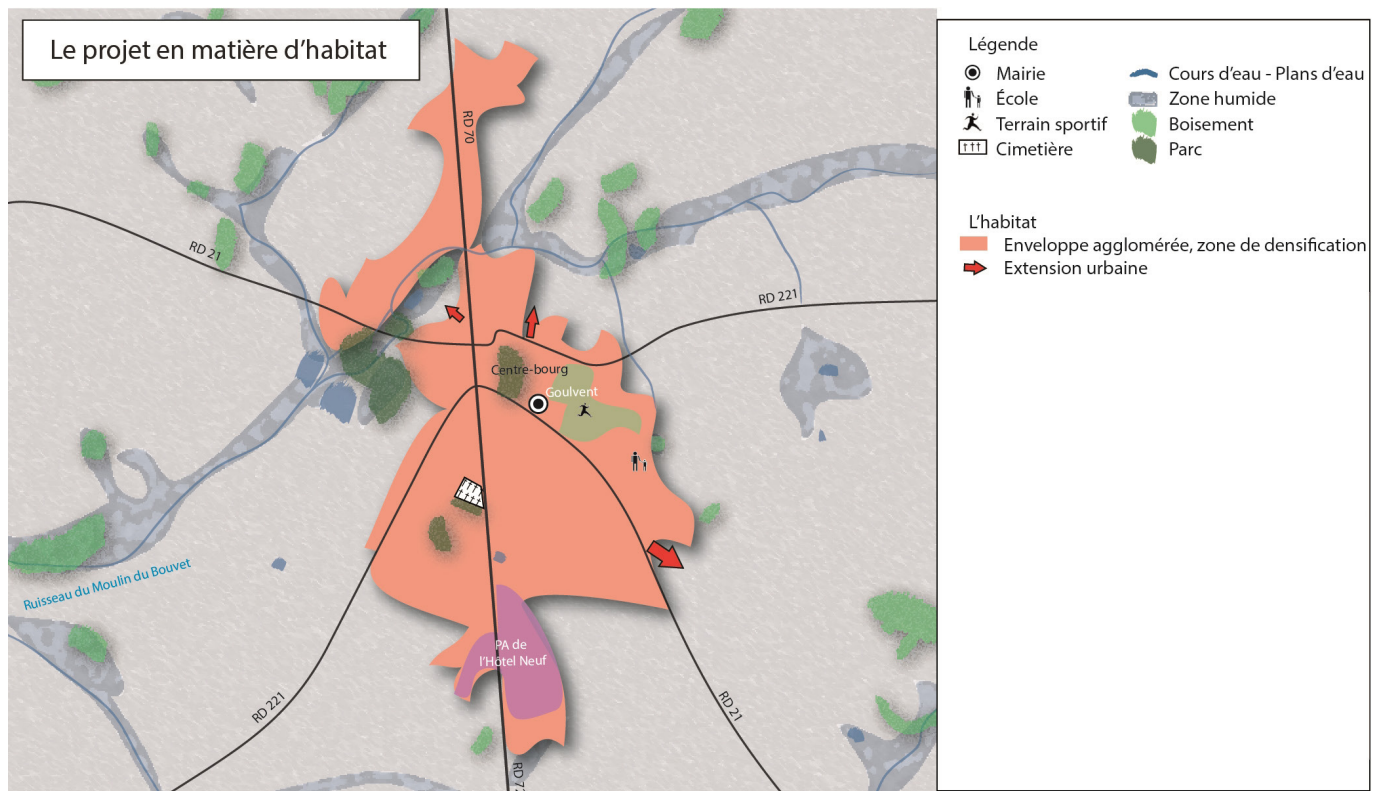
- le SCoT du Pays de Brocéliande qui prescrit un objectif minimum de 15% de logements abordables sur l'ensemble des logements neufs et logements réintroduits dans le parc.
- le PLH de la Communauté de Communes Saint-Méen Montauban qui donne quant à lui un objectif de production de 3 logements locatifs à loyer modéré par an, soit 30 pour la décennie à venir.

Cadre de vie

Habitat

Économie

Environnement



3. ENCOURAGER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

OBJECTIF 3.1 : PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

L'histoire d'IRODOUËR est intimement liée à celle de l'agriculture. L'activité agricole couvre aujourd'hui plus des 4/5 des 2 354 hectares de la superficie du territoire. En 2020, la commune comptait 27 exploitations d'après le recensement général agricole.

L'agriculture doit avant tout être protégée pour son rôle de production de biens alimentaires dans un contexte de recherche de renforcement de la souveraineté alimentaire de la France.

La commune d'IRODOUËR possède une identité agricole forte qu'il s'agira de conserver et de conforter en veillant à son intégration dans l'environnement existant et à son adaptation au réchauffement climatique.

L'agriculture demeure une composante essentielle de l'équilibre du territoire et joue un rôle important dans l'entretien et l'identité communale, mais aussi dans l'économie locale. Il est donc nécessaire de préserver le plus possible les surfaces agricoles en limitant leur consommation et leur artificialisation, pour assurer la pérennité des activités économiques liées.

Afin de répondre à ces enjeux, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés, et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée.

Les élus souhaitent également interdire tout mitage en zone agricole : aucune construction nouvelle non liée à une activité agricole ou ne bénéficiant pas à l'activité agricole ne sera autorisée dans ces espaces, sauf exceptions. Ils souhaitent aussi permettre la diversification de l'activité agricole (transformation/vente à la ferme/accueil), facteur de débouchés et/ou de complément de revenus, d'aide à la découverte de l'agriculture et de la ruralité, ainsi que de mise en contact entre consommateur et agriculteur.

Enfin, en tant que ressource locale, l'activité agricole sera accompagnée. Elle sera également associée dans sa composante d'aménagement du territoire et de conservation des grands équilibres environnementaux et de la biodiversité.

OBJECTIF 3.2 : CONFORTER LE PARC D'ACTIVITÉS DE L'HÔTEL NEUF

Le parc d'activités de l'Hôtel Neuf permet d'accueillir les entreprises sur le territoire d'IRODOUËR. Un hectare restant encore à commercialiser, les élus ont décidé de conforter le parc d'activités sans étendre sa superficie. Cette disposition est en phase avec l'objectif de sobriété foncière issu de la loi Climat et Résilience.

OBJECTIF 3.3 : DYNAMISER LE COMMERCE DANS LE BOURG

Les commerces et services de proximité sont une richesse pour le bourg d'IRODOUËR. Au-delà de l'activité économique, ils constituent des lieux de rencontre et des vecteurs de lien social.

Aussi les élus ont l'ambition de pérenniser l'activité commerciale et de services en centre-bourg en sanctuarisant la destination des locaux commerciaux dans le but d'y entretenir une dynamique et une diversité commerciales.

De plus, les nouvelles implantations commerciales se feront dans la centralité.

OBJECTIF 3.4 : PERMETTRE AUX ENTREPRISES INSTALLÉES EN CAMPAGNE D'ÉVOLUER

IRODOUËR compte plusieurs activités économiques implantées en campagne. La commune souhaite maintenir cette vitalité économique.

Afin de permettre à ces entreprises d'évoluer, les élus identifieront des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation économique leur permettant de faire l'objet de constructions nouvelles ou d'extensions tout en veillant au respect de l'activité agricole et des espaces naturels environnants.



Le parc d'activités de l'Hôtel Neuf



Cadre de vie

Habitat

Économie

Environnement



Commerces en centre-bourg

4. VEILLER À LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES

OBJECTIF 4.1 : PRÉSERVER ET VALORISER LA BIODIVERSITÉ

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces naturels permettant à la faune et à la flore de circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer. Plusieurs réservoirs secondaires combinant des milieux naturels variés sont présents à IRODOUËR, principalement à l'ouest du territoire communal, le long du ruisseau du Moulin du Bouvet et dans les zones de boisement au nord et au sud. Des corridors écologiques, aquatiques ou terrestres, facilitent le déplacement des espèces entre ces réservoirs.

Ces espaces méritent d'être protégés durablement afin de garantir leurs fonctionnalités et leur intégrité écologique au sein d'un ensemble cohérent. Pour assurer leur pérennité et leur préservation, ils feront l'objet d'une protection réglementaire.

La commune s'engagera dans la mise en valeur des espaces privilégiés de biodiversité, tel celui le long du ruisseau du Moulin du Bouvet. Rendre accessible à la population ces espaces riches de nature est souhaité pour offrir des espaces de ressourcement, de contemplation en pleine nature. Cela participe à la préservation de la santé mentale, au bien-vivre et à offrir un cadre de vie de qualité à IRODOUËR. Ainsi, l'accès au public de ces espaces sera pensé en amont du projet afin de traiter au mieux les interactions, dans le respect des milieux de vie du vivant.



Ruisseau au nord de la commune

OBJECTIF 4.2 : PROTÉGER LA TRAME BLEUE

Située à cheval sur les bassins versants de la Haute Rance et du Meu, la commune d'IRODOUËR fait partie du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Rance Frémur Baie de Beaussais et de celui de la Vilaine. Ces documents fixent des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Le territoire communal est traversé par un réseau fourni de cours d'eau, notamment le Néal, la Vaunoise, les ruisseaux du Bois des Chapelles, du Bois Rouget, du Pont Evan, du Moulin Bouvet et du Landujan. Afin de préserver les milieux aquatiques, le règlement du PLU interdira toute construction et installation le long des cours d'eau.

Les zones humides, qui jouent un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration, seront quant à elles strictement protégées : les constructions, comblements, affouillements et exhaussements seront interdits.

OBJECTIF 4.3 : CONSERVER ET VALORISER LA TRAME VERTE

Les boisements présents sur la commune, en particulier au nord et au sud, présentent un intérêt à la fois paysager, écologique et énergétique.

Les haies bocagères jouent quant à elles plusieurs rôles importants : conservation et maintien des sols dans les parcelles agricoles, diminution de l'érosion éolienne, régulation des écoulements, préservation de la qualité de l'eau. Le PLU veillera à la continuité de ces lieux et à la préservation des échanges écosystémiques qui préservera cette trame verte.

OBJECTIF 4.4 : PRÉSERVER LES PAYSAGES

Le paysage communal se compose de vallons, d'espaces agricoles de cultures et de pâtures, et du bourg. Le PLU permettra notamment de :

- conforter les vallons et les gaines boisées autour des ruisseaux.
- assurer la préservation des haies bocagères.
- préserver l'activité agricole, actrice majeure du paysage.
- limiter le mitage.
- soigner le traitement des limites des parcelles bâties dans le bourg et en campagne.

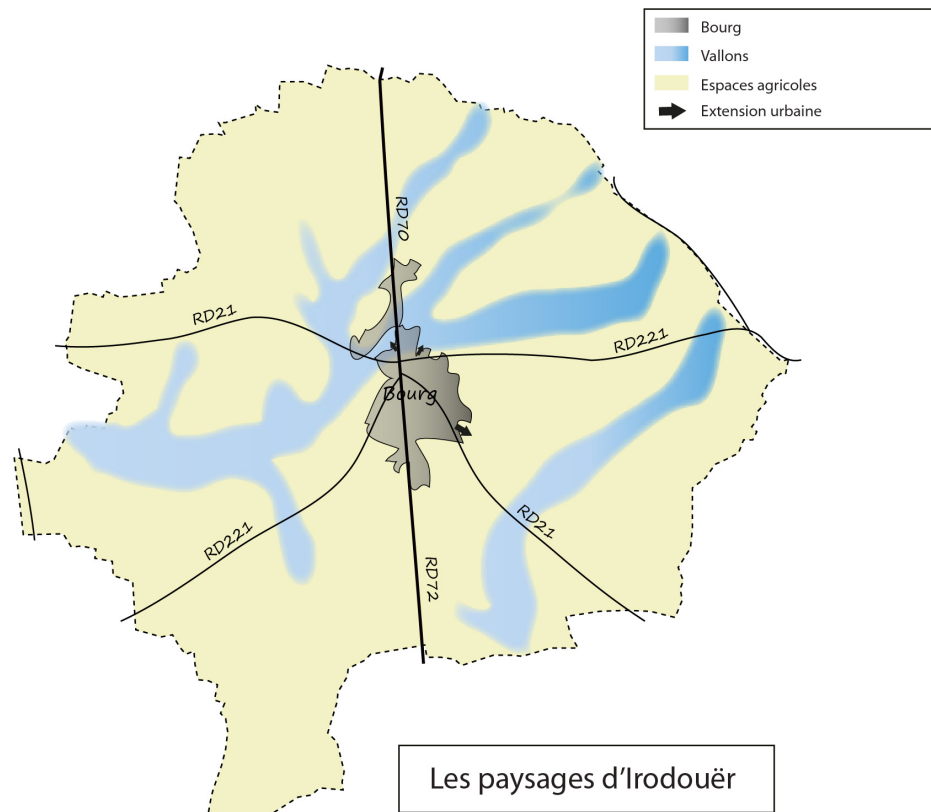
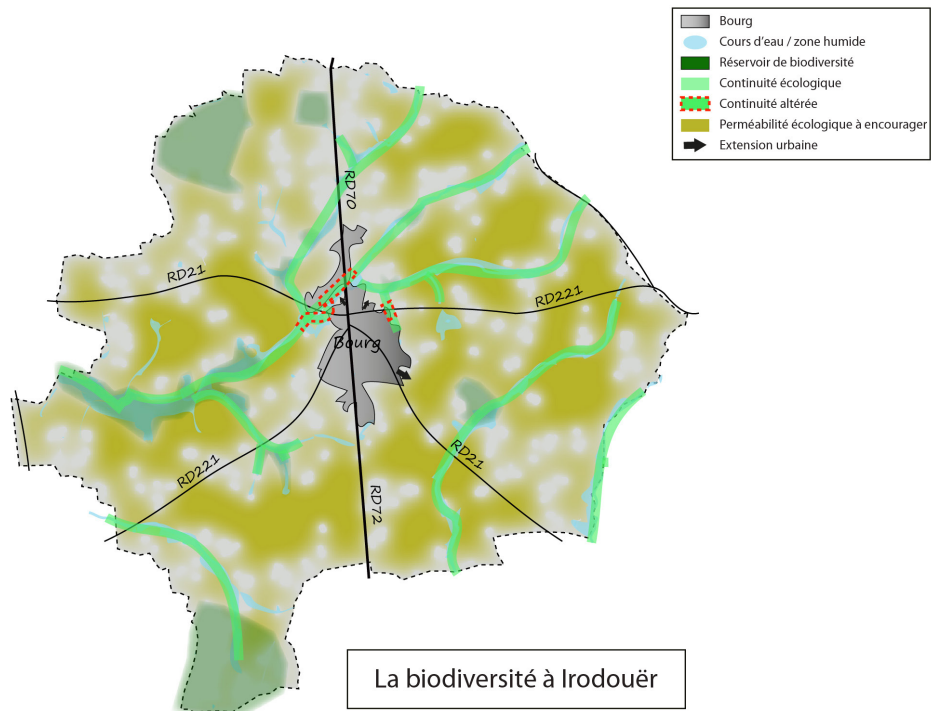


Plantations d'arbres à Goulvent

OBJECTIF 4.5 : METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BÂTI

Si la commune d'IRODOUËR ne présente pas d'édifice protégé, elle possède néanmoins un patrimoine architectural riche, composé de châteaux et de manoirs. La commune compte aussi de nombreuses fermes comprenant des fours à pain, ou encore des croix, qui méritent une attention.

Les élus ont notamment la volonté de restaurer le presbytère, plus haut bâtiment en terre de Bretagne construit avec un soubassement en pierre et des étages en bauge, en y accueillant des équipements culturels.



Cadre de vie

Habitat

Économie

Environnement



PROD'OUËR

Entre ville et campagne



L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

36 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

Illustrations : L'Atelier d'Ys