

PLAN LOCAL D'URBANISME

N°6.3 - Résumé non technique

Date d'approbation du PLU : 27 novembre 2025



COMMUNE D'IRODOUËR

SOMMAIRE

Préambule	Page 2
1. Diagnostic socio-économique	Page 3
2. État initial de l'environnement	Page 5
3. Les grandes orientations du PADD et la traduction réglementaire de ses objectifs	Page 7
4. Le règlement du PLU	Page 10
5. Les orientations d'aménagement et de programmation	Page 10
6. Autres dispositions du PLU	Page 11
7. Incidences sur la consommation de l'espace	Page 11
8. Incidences des orientations du plan sur l'environnement et mesures de préservation et de mise en valeur	Page 12
9. Compatibilité avec les lois et documents supérieurs	Page 14
10. Indicateurs de suivi	Page 14
11. Méthode d'évaluation	Page 15

PRÉAMBULE

Le résumé non technique permet de comprendre de manière synthétique les éléments constitutifs des différentes parties du rapport de présentation. Il s'agit de présenter les principales caractéristiques d'IRODOUËR ainsi que les enjeux identifiés, puis d'expliquer succinctement le projet et l'évaluation environnementale.

1 Diagnostic socio-économique

Les évolutions socio-démographiques

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.

Depuis 1982, IRODOUËR connaît une phase de croissance démographique continue et soutenue.

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.

D'une manière générale, la population d'IRODOUËR est très jeune.

L'habitat

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

Entre 1975 et 2018, le nombre de logements a été multiplié par plus de 2 sur la commune.

La part des résidences secondaires 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.

La situation socio-économique

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%).

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

Enfin, il existe 27 sièges d'exploitations agricoles en activité sur la commune.

Les déplacements

Le bourg d'IRODOUËR est traversé par la RD 21, la RD 70, la RD 72 et la RD 221.

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.

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 ».

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.

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.

Le fonctionnement urbain

IRODOUËR est dotée de plusieurs équipements collectifs (2 écoles, maison de l'enfance, bibliothèque, complexe sportif, salle de sports, salle multifonctions...).

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.

2 État initial de l'environnement

L'environnement physique

La commune se situe au cœur du Massif Armoricain.

On constate un dénivelé de 60 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut, au sein de la commune.

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.

La commune se situe à cheval sur les bassins versants « Rance Frémur Baie de Beaussais » et « Vilaine ».

L'environnement biologique

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

Un inventaire des zones humides recense environ 150 ha de zones humides sur la commune.

La base INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel) recense 39 espèces constituant des espèces protégées sur le territoire communal d'IRODOUËR.

Enfin, plusieurs réservoirs de biodiversité et corridors écologiques ont été identifiés sur la commune.

Le paysage

La géomorphologie ainsi que les interactions entre les structures du territoire permettent d'identifier des unités de paysage singulières, répondant chacune à des problématiques propres : les micro-vallons, les chambres bocagères, les openfields et le bourg.

L'analyse urbaine et patrimoniale

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.

La commune d'IRODOUËR ne possède aucun édifice protégé au titre des monuments historiques.

Néanmoins, IRODOUËR possède un patrimoine intéressant : l'église, le presbytère, des chapelles, des manoirs, des châteaux...

Les ressources naturelles et leur gestion

D'après le mode d'occupation des sols (MOS), mesure officielle de la consommation d'espace en Bretagne, 8,3 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés entre 2011 et 2021 sur la commune d'IRODOUËR.

Sur la commune d'IRODOUËR, la structure en charge de la gestion des déchets est le SMICTOM VALCOBREIZH, composé de 52 communes.

Pour son alimentation en 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.

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.

Les pollutions et nuisances

Il existe 4 sites inscrits dans la base BASIAS de la commune (anciens sites industriels et activités de services ayant pu mettre en œuvre des substances polluantes).

Les risques majeurs

La commune d'IRODOUËR a fait l'objet de 4 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophes naturelles. Elle est concernée par les risques suivants :

- ✓ Le risque lié aux inondations.
- ✓ Le risque lié aux séismes.
- ✓ Le risque lié aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles.
- ✓ Le risque lié au radon.
- ✓ Le risque lié aux tempêtes et grains.

Enfin, il existe plusieurs installations classées sur la commune.

Synthèse des enjeux environnementaux

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.

3 Les grandes orientations du PADD et la traduction réglementaire de ses objectifs

Le PADD d'IRODOUËR se décline en 4 grandes orientations :

I. 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 règlementaire :

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.

II. 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.

III. 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.

IV. 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...

4 Le règlement du PLU

La délimitation et le contenu des zones

Le règlement du PLU s'organise en 9 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.

Les zones U représentent 3,4% du territoire communal, les zones AU 0,1%, les zones N 14,2% et les zones A 82,3%.

Les principales évolutions par rapport au précédent PLU

La superficie des zones constructibles est en recul de plus de 10 ha.

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

5 Les orientations d'aménagement et de programmation

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur 7 secteurs de densification ainsi que sur tous les secteurs d'extension urbaine.

Pour les secteurs à vocation d'habitat, des orientations d'aménagement et de programmation thématiques complètent les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles 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...

6 Autres dispositions du PLU

En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, 2 emplacements réservés ont été inscrits au PLU.

En application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, 116 hectares de boisements sont protégés au titre des espaces boisés classés.

En application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, 150 km de haies et 150 ha de zones humides sont protégés au titre des éléments de paysage à protéger.

En application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, plusieurs éléments du patrimoine bâti sont protégés.

En application de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme, 42 km de chemins sont protégés.

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. 20 constructions situées en zone agricole ont été identifiées.

Enfin, en application de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, plusieurs emplacements commerciaux sont préservés et leur changement de destination est interdit.

7 Incidences sur la consommation de l'espace

Si l'on applique l'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).

8 Incidences des orientations du plan sur l'environnement et mesures de préservation et de mise en valeur

Les sites Natura 2000 et la commune d'IRODOUËR

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).

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.

L'impact du plan sur l'environnement

Les milieux naturels et les écosystèmes

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

La ressource en eau

- 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.
- 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.

Le foncier agricole et naturel

- 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.

- 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).

Le paysage

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

Les déplacements

- 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.

La qualité de l'air

- 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.
- Recommandation de planter des espèces à faible potentiel allergisant.

Les risques, pollutions et nuisances

- Les marges de recul seront respectées pour réduire les nuisances sonores.
- 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 Compatibilité avec les lois et documents supérieurs

Le PLU d'IRODOUËR est compatible avec les documents supra communaux :

- ✓ 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 Beaussais.
- ✓ 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.

10 Indicateurs de suivi

Le rapport de présentation se conclut par la mise en place d'un dispositif de suivi du présent PLU. C'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée au cours de sa mise en œuvre, tel que le prévoit le code de l'urbanisme.

27 indicateurs ont été sélectionnés en rappelant l'année de référence, la source et un "état zéro".

Les thématiques abordées étant les suivantes :

- ✓ Population
- ✓ Habitat
- ✓ Consommation d'espace
- ✓ Eau potable
- ✓ Assainissement collectif
- ✓ Déplacements
- ✓ Emploi
- ✓ Activité agricole
- ✓ Biodiversité
- ✓ Energie
- ✓ Air

11 Méthode d'évaluation

L'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme est une évaluation préalable, en ce sens elle mesure les impacts prévisibles, probables du plan et de sa mise en œuvre, sur l'environnement, pour les années à venir. Etant réalisée pendant l'élaboration du document, c'est également un outil d'aide à la décision. Cette évaluation ne peut être exhaustive car les données concernant l'évolution de l'environnement ne sont ni toutes connues ni toutes maîtrisables.

L'évaluation vise à expliciter les enjeux environnementaux du PLU en définissant les orientations stratégiques en matière d'environnement. Elle fixe les modalités nécessaires au suivi de l'évaluation environnementale à travers ces grandes thématiques :

- consommation d'espace et biodiversité,
- paysages et patrimoines bâtis,
- qualité de l'air et consommation d'énergie,
- ressources en eau,
- risques naturels, technologiques et nuisances sonores,
- gestion des déchets.

L'évaluation environnementale du PLU d'IRODOUËR prend en compte l'analyse de l'état initial de l'environnement comme l'état actuel de la commune à l'instant T, avant d'y appliquer, d'une façon prospective, l'ensemble des projets en intégrant des enjeux environnementaux.

Au regard des enjeux environnementaux ont été analysées les orientations du PADD, du plan de zonage et du règlement.

La méthodologie utilisée pour évaluer les effets du projet sur l'environnement s'inscrit dans le cadre de textes législatifs et réglementaires en vigueur et s'inspire de la méthodologie appliquée dans les services de l'Etat. Elle est fondée sur des visites de terrain, sur la consultation de divers services administratifs dont ceux de la DREAL. Elle fait également appel à des ouvrages et études spécifiques.