

Commune de IRODOUËR

Révision du Plan Local d'Urbanisme

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 1 septembre 2025 au 3 octobre 2025

Arrêté Municipal du 19 juin 2025

RAPPORT

La commissaire enquêtrice,

Annick LIVERNEAUX



SOMMAIRE

1/ PRESENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	4
1.1 Préambule	4
1.1.1 Objet du dossier	4
1.1.2. Localisation de la commune.....	4
1.1.3. Porteur du projet.....	5
1.2 Cadre juridique	5
1.3 Présentation de l'état initial du territoire	5
1.3.1. La commune	5
1.3.2. L'occupation des sols.....	8
1.3.3. Les enjeux environnementaux	9
1.3.4. Le potentiel de densification	10
1.4 Le projet de plan local d'urbanisme	10
1.4.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....	10
1.4.2. Les prévisions démographiques	11
1.4.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	12
1.4.3. L'activité économique	16
1.4.4. Les emplacements réservés	17
1.4.5. Le règlement.....	17
1.4.6. L'analyse de la consommation d'espaces	19
1.5 Composition du dossier d'enquête publique	21
2/ ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	22
2.1 Désignation du commissaire enquêteur.	22
2.2 Modalités de l'enquête	22
2.3 Publicité de l'enquête.....	22
2.4 Opérations préalables	23
2.4.1 La concertation.....	23
2.4.2 Synthèse des avis.....	24
2.5 Déroulement de l'enquête	32
3.1 Analyse des observations et questions du commissaire enquêteur	36
3.2 Ambiance générale de l'enquête	42
3.4 Clôture de l'enquête publique.....	42

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.

1.1.3. Porteur du projet

La commune de Irodouër, représentée par Monsieur Mickaël Le Bouquin, maire de la collectivité, est maître d'ouvrage de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Mairie de Irodouër – 3, rue de la mairie – 35850 – Irodouër.

1.2 Cadre juridique

L'enquête publique a été prescrite par Arrêté Municipal de la commune de IRODOUËR en date du 18 juin 2025, il fait référence aux codes et textes réglementaires suivants :

Le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.101-2, L.153-19, R.153-8 ;

Le code de l'environnement et notamment les articles R.123-1 et suivants ;

La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement;

Le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement;

La délibération n°06-02-2021 en date du 30 juin 2021 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme;

Le débat n°05-01-2024 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du Conseil municipal d'Irodouër le 6 juin 2024;

La délibération n°07-01-2024 en date du 5 septembre 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU;

Les avis des différentes personnes publiques consultées;

Les ordonnances de M. le président du tribunal administratif de Rennes en date du 2 juin 2025 désignant Madame Annick LIVERNEAUX en qualité de commissaire enquêteur;

Vu les pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme;

1.3 Présentation de l'état initial du territoire

1.3.1. La commune

IRODOUËR est la troisième commune la plus peuplée de la Communauté de Communes, derrière Montauban-de-Bretagne et Saint-Méen-le-Grand. La population est plutôt jeune puisque les moins de 45 ans représentent quasiment les deux tiers de la population. La taille des ménages a fortement diminué entre 1975 et 2008, passant de 3,31 à 2,59 personnes par logement, cependant depuis 1999, on observe une stabilisation de la taille des ménages au-dessus de 2,5 personnes.

En 2018, IRODOUËR comptait 950 logements dont 874 résidences principales. Le parc de logement est majoritairement composé de maisons individuelles sur des parcelles relativement grandes, ce qui est synonyme de forte consommation foncière. Le taux de vacance augmente continuellement depuis 2008 et atteint 6,5%, niveau comparable à la moyenne départementale, 61 logements sont concernés. On dénombre 44 logements sociaux sur la commune en 2020.

La situation socio-économique

En 2018, la population active représentait 81,7% des 15-64 ans, avec une prédominance des catégories « professions intermédiaires » et « employés ». Seulement 10% de la population active travaille à IRODOUËR, cela entraîne une grande mobilité majoritairement effectuée en voiture.

Sur la commune d'IRODOUËR, on dénombre 204 emplois :

- 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%.

Le parc d'activités de l'Hôtel Neuf situé au sud du bourg 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.

En 2020, on dénombrait 27 exploitations agricoles à IRODOUËR. Le nombre d'exploitations diminue régulièrement depuis 1988, comme partout depuis les années 1960. La surface agricole représente 1647 ha.

Les déplacements et mobilités

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.

La desserte des différents quartiers est organisée à partir de ces axes départementaux. L'automobile est prépondérante dans les moyens de déplacement.

Une ligne de bus du réseau de transports BreizhGo dessert Irodouër à l'arrêt « Eglise » : la ligne n°19 Saint-Pern-Bédée-Rennes. Le ramassage scolaire est également assuré par la Région Bretagne.

La gare ferroviaire la plus proche est située à Montauban-de-Bretagne, à 11 km. Plusieurs trains relient quotidiennement Rennes ou Saint-Brieuc.

Il existe une aire de covoiturage d'une capacité de 12 places qui dispose également d'une borne de recharge pour véhicules électriques.

Les équipements et services

Les équipements scolaires de Irodouër : deux écoles primaires publique et privée, une garderie périscolaire, un accueil de loisirs, un restaurant scolaire, et une crèche.

La commune dispose également d'une bibliothèque, d'équipements sportifs (terrains de football, complexe sportif Goulvent, salle de sports) et d'une salle multifonctions.

L'environnement et les paysages

La commune d'Irodouër fait partie de l'entité paysagère des collines de Bécherel. Le relief s'élève doucement du sud-ouest vers le nord-est sur un dénivelé de 59 mètres. Elle fait partie du SDAGE Loire-Bretagne, du SAGE Rance Frémur Baie de Beausais et du SAGE Vilaine. Le réseau hydrographique est dense : la commune est sillonnée par environ 24 km de cours d'eau et ruisseaux situés en tête de bassin versant et drainés en direction du Néal qui se jette dans la Rance.

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

La trame verte est représentée par des boisements fragmentés, les haies bocagères et les ripisylves (gainées boisées qui accompagnent les ruisseaux). Ils couvrent 138 ha du territoire, soit 6% du territoire de la commune. Enfin, le réseau bocager couvre environ 150 km linéaires.

Les zones humides sont principalement localisées de part et d'autre des cours d'eaux, elles couvrent environ 150 ha de la commune, soit 6,3 % du territoire. Le cours d'eau principal qui traverse la commune est le Néal. Il rythme les paysages de celle-ci, et confère des biotopes plus humides sur ses contours.

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

La structure urbaine

Le bourg d'IRODOUËR occupe une place centrale sur son territoire communal, qui est ensuite maillé par les hameaux et écarts. La position géographique de la commune permet d'accéder rapidement à la voie express vers Rennes. La commune est traversée par quatre routes départementales formant un maillage en étoile. L'urbanisation s'est implantée le long des voies majeures 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 traversée par le Néal, support d'une coulée verte.

Des cheminements doux sont présents sur l'ensemble du territoire, notamment à proximité des derniers quartiers aménagés. Deux sentiers importants ont été inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et Randonnée (P.D.I.P.R.). Par ailleurs, il existe quatre circuits de randonnées sur la commune.

L'inventaire des capacités de stationnement recense environ 430 places dans le bourg d'Irodouër, situées principalement autour de l'église et à proximité des services, des équipements scolaires et sportifs.

La typologie du bâti.

Les bâtis sont constitués de plusieurs catégories : le bâti ancien du bourg dense autour de l'église mais qui s'est ensuite développé le long des axes principaux, les opérations groupées de type pavillon individuel sur des parcelles rectangulaires, le pavillonnaire en urbanisation linéaire, les équipements et la zone d'activités.

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.

Le patrimoine

La commune ne possède pas d'édifices protégés au titre des Monuments Historiques, mais de nombreux éléments possèdent des qualités architecturales et historiques :

- Le château de la Ville au Sénéchal datant de 1810,
- Le château de Quengo construit au XVI^{ème} et XVIII^{ème} et reconstruit en 1830,

- L'église paroissiale Saint-Pierre datant de 1827,
- Le Presbytère datant du XIXème, bâtie la plus haute du secteur,
- La chapelle située au Quengo avec une porte à accolade et 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 XIVème,
- La croix Monumentale située au Quengo, datant du 16 ème siècle, provenant de l'ancien cimetière.

La gestion des ressources

L'eau potable : gestion par la Collectivité Eau du Bassin Rennais, autorité organisatrice du service de l'eau pour 75 communes du Bassin Rennais. L'eau provient des usines de production de Rophémel et de Villejean.

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

L'assainissement collectif : IRODOUËR dispose d'une station d'épuration de type «Boue activée aération prolongée» d'une capacité de 2 100 équivalents habitants (EH), implantée à l'ouest du bourg.

L'assainissement non collectif : la commune dispose de la compétence Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) qui gère l'instruction des demandes de construction d'assainissement individuel, le contrôle de leur réalisation, le diagnostic et le suivi du fonctionnement des installations existantes.

Les eaux pluviales : elles sont évacuées par l'intermédiaire d'un réseau de fossés vers le réseau hydrographique du bassin versant de la Rance.

La gestion des déchets : elle est assurée par le SMICTOM (Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères) VALCOBREIZH, qui regroupe 52 communes réparties sur 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.

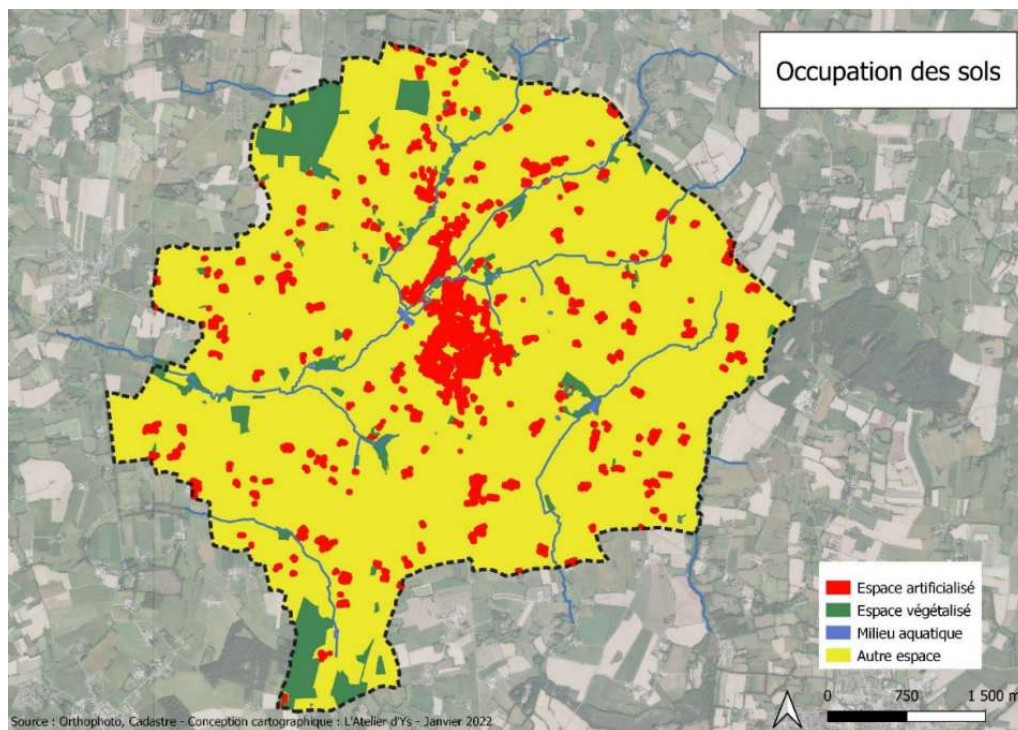
1.3.2. L'occupation des sols

Les deux types d'occupation des sols du territoire d'IRODOUËR sont les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et les espaces artificialisés, qui ont perdu leur vocation naturelle, agricole ou forestière.

Les secteurs artificialisés représentent 10% du territoire communal, soit 247 ha concentrés 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
Milieux aquatiques	5
Forêts et milieux semi-naturels	138
Total	2 354

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

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.

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

La production de logements

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

1.3.3. Les enjeux environnementaux

Les principaux enjeux en matière d'environnement sont 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 et les 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.

1.3.4. Le potentiel de densification

Les potentialités de densification et de mutation sont les surfaces de terrain dans les zones urbanisées, construites ou non, qui pourraient accueillir des constructions pour de nouveaux logements :

Les dents creuses : c'est un espace urbain non bâti situé entre deux zones bâties peu éloignées (maximum 40-50 mètres).

La démolition-reconstruction : Il peut exister des bâtiments vacants, abandonnés ou dégradés, qui après démolition permet de libérer de l'espace pour une nouvelle construction.

La division et le regroupement parcellaire : il peut s'agir soit de diviser une grande parcelle en deux petites, soit de rassembler plusieurs parcelles pour créer un grand secteur pouvant accueillir une opération d'urbanisme.

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

1.4 Le projet de plan local d'urbanisme

1.4.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

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

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

2. Densifier le bourg et limiter l'extension urbaine

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

3. Encourager l'activité économique

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

4. Préserver les espaces naturels et les paysages

- Préserver et valoriser la biodiversité
- Protéger la trame bleue
- Conserver et valoriser la trame verte
- Préserver les paysages
- Mettre en valeur le patrimoine bâti

1.4.2. Les prévisions démographiques

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

1 / une hypothèse basse de croissance démographique de 1% par an, inférieure au rythme de croissance depuis 2009 qui entraînerait une augmentation d'environ 250 habitants d'ici 2034 et un besoin d'environ 97 logements.

2 / une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 1,3% par an, qui entraînerait une augmentation d'environ 340 habitants d'ici 2034 et un besoin d'environ 130 logements.

3 / une hypothèse haute de croissance démographique de 2,5% par an, comparable à celle observée entre 1999 et 2014 sur la commune, qui entraînerait une augmentation d'environ 670 habitants d'ici 2034 et un besoin d'environ 259 logements.

Afin de corrélérer l'augmentation de la population aux équipements communaux, et au caractère rural de la commune, c'est l'hypothèse n°2 qui a été retenue soit environ 2 740 habitants à l'horizon 2034, ce qui implique un besoin d'environ 131 logements, répartis de la manière suivante :

- 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.
- Les secteurs d'extension permettent la construction d'environ 73 logements.

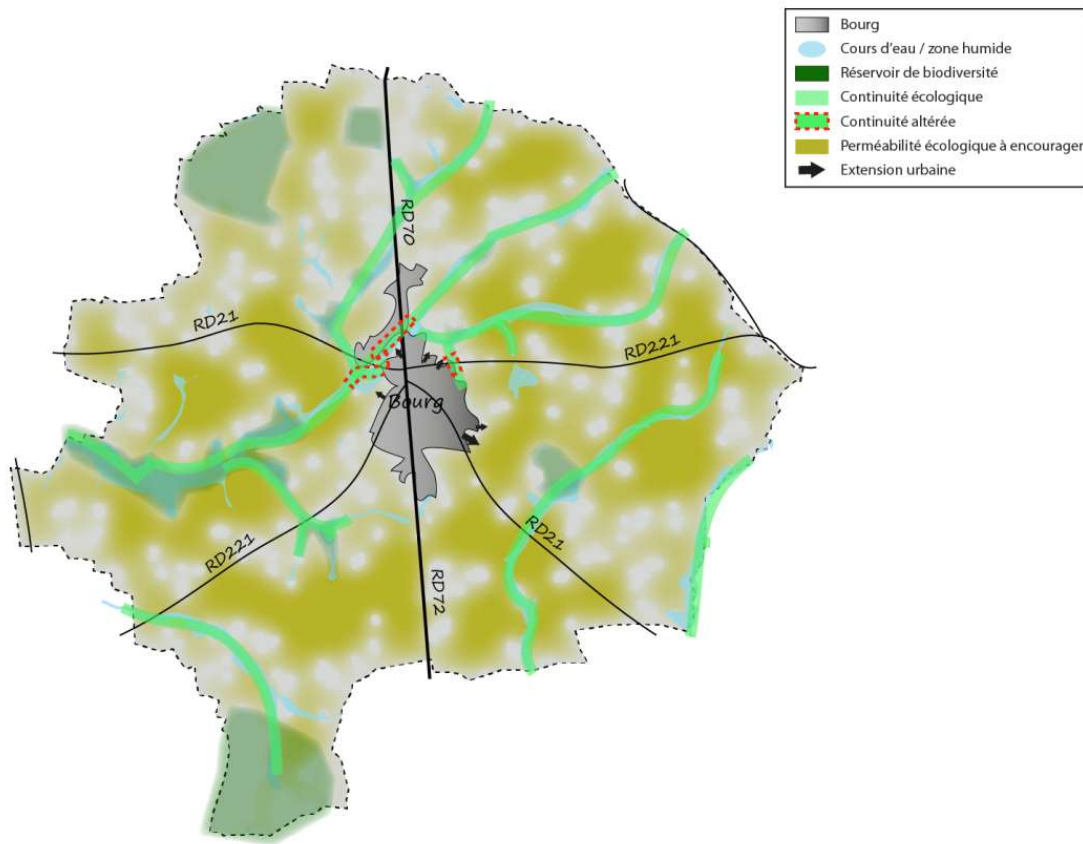
1.4.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP Thématique Habitat

Cette orientation préconise les schémas, principes de construction et d'aménagement que la commune souhaite voir respecter pour une meilleure qualité environnementale des projets d'urbanisme. Ils sont applicables à l'ensemble des OAP sectorielles à vocation d'habitat.

- L'implantation du bâti sur la parcelle : l'économie d'espace doit être recherchée et privilégiée.
- L'orientation doit tenir compte du meilleur ensoleillement afin de favoriser les économies d'énergie.
- Rechercher les possibilités de mutualisation des accès afin d'éviter la multiplication des portails et des bateaux sur le trottoir qui entraînent une gêne pour le déplacement des piétons et notamment des PMR (personnes à mobilité réduite).
- Les divisions parcellaires doivent tenir compte des intérêts particuliers et des critères d'intérêt général.

OAP Thématique Trame Verte et Bleue



La trame verte d'IRODOUËR est constituée par les bois, les haies bocagères et les ripisylves. Les orientations consistent à :

- Préserver et valoriser le bocage en maintenant la surface occupée par le bocage et les espaces boisés sur l'ensemble du territoire.

- Améliorer le caractère fonctionnel des continuités écologiques, notamment sur les secteurs où des points de fragilité ont été identifiés.
- Intégrer la trame verte dans les opérations d'aménagement.

La trame bleue est essentiellement constituée par les cours d'eau, les étangs, les zones humides et les mares. Les orientations consistent à :

- Protéger les zones humides et les milieux écologiques sensibles,
- Préserver le réseau hydrographique, constitué majoritairement par le Néal, la Vaunoise et le ruisseau du Moulin du Bouvet,
- Améliorer le caractère fonctionnel des continuités écologiques, notamment sur les secteurs où des points de fragilité ont été identifiés,
- Intégrer la trame bleue dans les opérations d'aménagement.

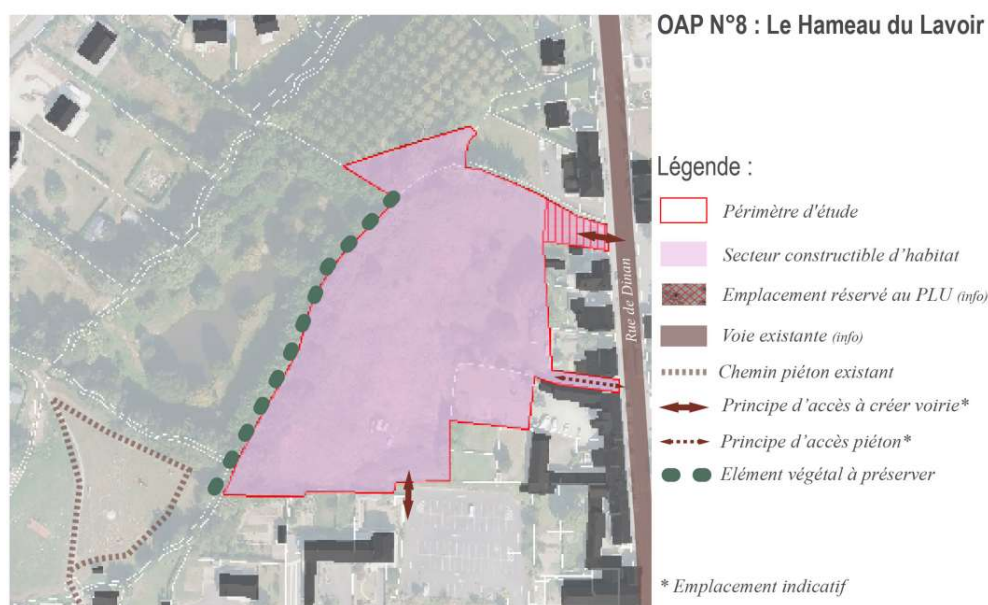
Tous ces espaces naturels et agricoles concourent à la qualité du cadre de vie des habitants mais sont soumis à de fortes pressions, le cloisonnement, la destruction des milieux naturels et la rupture des continuités écologiques sont parmi les causes principales d'appauvrissement de la biodiversité.

OAP sectorielles à vocation d'habitat

Elles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et peuvent préciser les principales caractéristiques en matière de desserte et concernant les éléments du paysage à préserver.

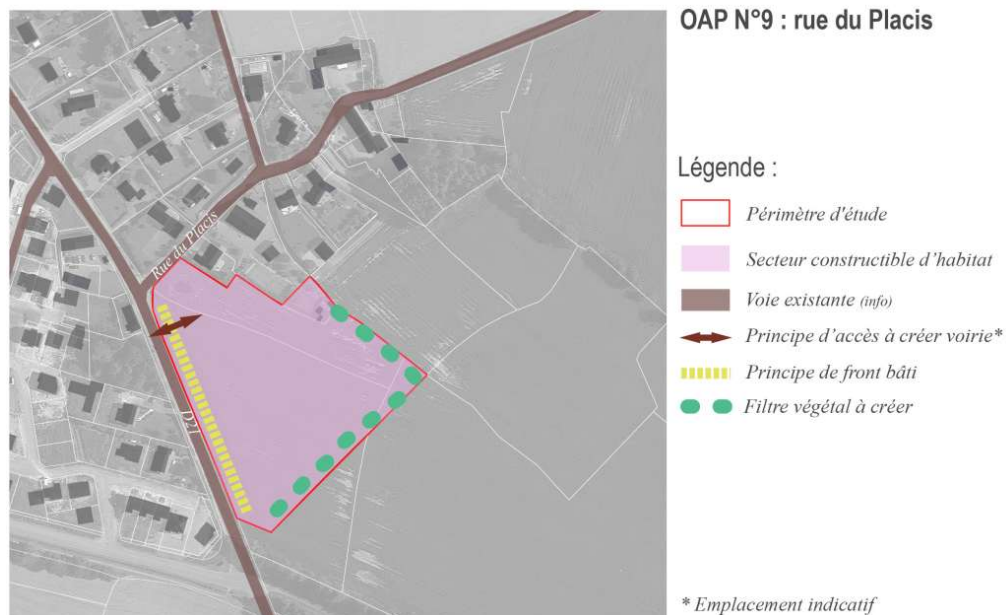
Secteur 8 - Hameau du Lavoir

Situé dans la partie nord du bourg et d'une superficie de 1 hectare, il est constitué d'une parcelle non agricole. Il permet la construction de 25 logements (densité de 25 logements par ha) sous forme d'une opération d'ensemble, pouvant être programmée en plusieurs phases.



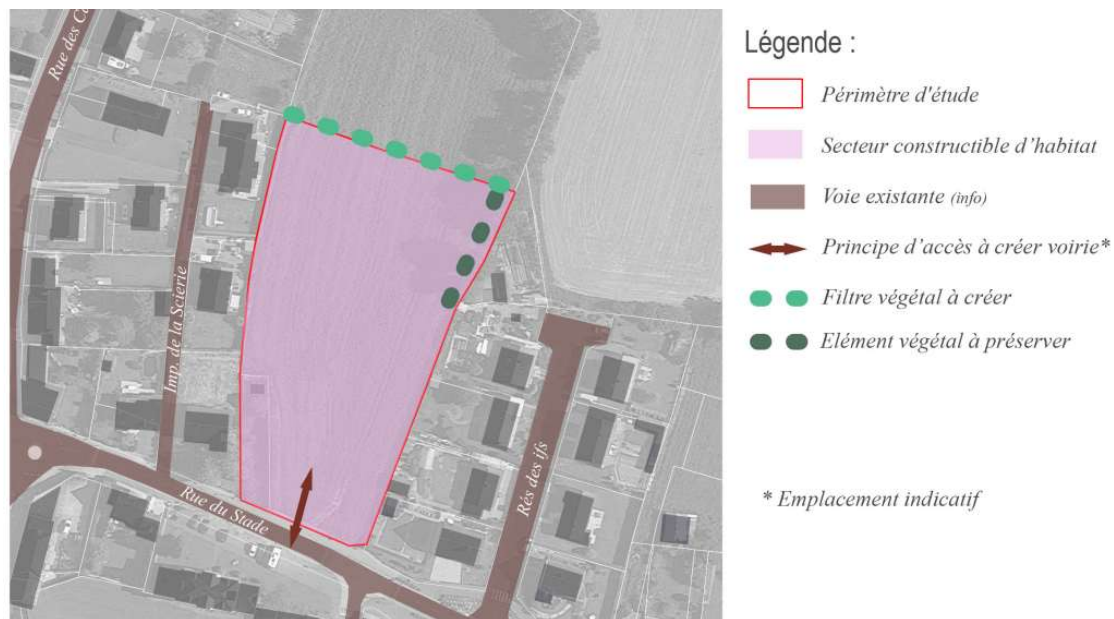
Secteur 9 – Rue du Placis

Situé dans la partie sud-est du bourg et d'une superficie de 1,4 hectare, il est constitué de parcelles agricoles exploitées. Il permet la construction de 35 logements (densité de 25 logements par ha) sous forme d'une opération d'ensemble, pouvant être programmée en plusieurs phases. La création de logements de type T2 et T3 en habitat collectif devra être prévue.



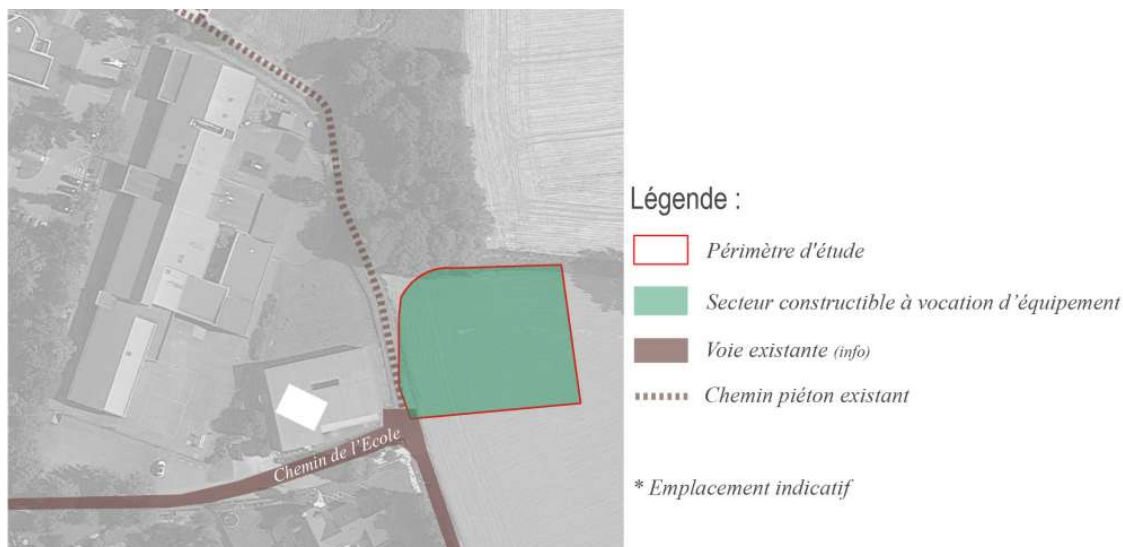
Secteur 10 – Presbytère

Situé en cœur de bourg à proximité de la mairie, sa superficie est de 0,6 hectare constituée de parcelles agricoles exploitées. Il permet la construction de 13 logements (densité de 22 logements par ha). La création de logements de type T2 et T3 en habitat collectif devra être prévue.



Secteur 11 – Chemin de l'école – OAP à vocation d'équipements

Situé à l'Est du bourg, dans le prolongement de plusieurs équipements existants (école publique, maison de la petite enfance...), sa superficie de 0,2 ha est constituée d'une parcelle agricole. Il permettra l'implantation de nouveaux équipements. Les stationnements seront mutualisés tant que possible entre les différentes constructions.



En complément, 7 secteurs potentiellement densifiables ont été identifiés dans le bourg, ils peuvent accueillir approximativement une vingtaine de nouveaux logements.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

OAP	Secteurs de densification	Secteur du Hameau du Lavoir	Secteur de la rue du Placis	Secteur du Presbytère	Secteur du chemin de l'école
Numéro OAP	1 à 7	8	9	10	11
Zonage au PLU	UE	1AUE	1AUE	1AUE	1AUL
Vocation	Habitat	Habitat	Habitat	Habitat	Équipements
Surface constructible (en ha)	1,2	1,0	1,4	0,6	0,2
Densité minimale (en lgts/ha)	variable	25	25	22	/
Nombre minimum de logements	18	25	35	13	/
Nombre minimum de logements abordables	/	/	11	4	/
Pourcentage minimum de logements abordables	/	/	31%	20%	/
Échéancier	/	0-5 ans	0-5 ans	5-10 ans	5-10 ans

1.4.3. L'activité économique

Le parc d'activités de l'Hôtel Neuf.

Situé en limite sud de l'agglomération de Irodouër, le parc existant d'activités de l'Hôtel Neuf (zone UA) dispose encore d'un hectare à commercialiser. Cette surface permet l'extension des entreprises déjà implantées, mais aussi l'accueil de nouvelles entreprises. Son périmètre actuel n'est pas modifié.

Les STECaL

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU peut définir 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 sur le territoire de la commune. Il s'agit de conforter des entreprises installées en campagne et de leur permettre d'évoluer. Ces trois secteurs sont classés en zonage AI au règlement du PLU.

STECAL de Loiselière Situé à environ 2,4 km à l'ouest du bourg au lieu-dit Loiselière, d'une superficie de 0,48 ha, il couvre une activité de charpente/menuiserie. Les sous-destinations autorisées dans ce STECAL sont « Industrie » et « Logement » (sous conditions).		
STECAL de La Basse Haye Situé à environ 2 km à l'ouest du bourg au lieu-dit La Basse Haye, d'une superficie de 0,43 ha, il couvre une activité de maçonnerie. Les sous-destinations autorisées dans ce STECAL sont « Industrie » et « Logement » (sous conditions).		
STECAL du Frot Hélian Situé à environ 2,2 km au Sud du bourg au lieu-dit Le Frot Hélian, d'une superficie de 0,83 ha, il couvre une activité de fromagerie. Les sous-destinations autorisées dans ce STECAL sont « Industrie » et « Logement » (sous conditions).		

Un STECAL à vocation touristique a été défini sur la commune d'IRODOUËR. Il doit permettre un projet d'hébergement de plein air et de salle de réception.

Ce secteur est classé en zonage NT au règlement du PLU.

STECAL Le Bois des Chapelles Situé à environ 4,3 km au Sud du bourg au lieu-dit Le Bois des Chapelles, d'une superficie de 2 ha, il 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.		
--	--	--

1.4.4. Les emplacements réservés

La commune a inscrit 2 emplacements réservés au projet de Plan Local d'Urbanisme :

ER n°1 pour la création d'un accès. Parcelle AB 43 Superficie de 275 m².		
ER n°2 pour la sécurisation du carrefour. Parcelle D510, D511 (en partie) Superficie de 1013 m².		

1.4.5. Le règlement

Le règlement graphique

Il est composé de 2 planches graphiques représentant le territoire de la commune :

- Planche Nord à l'échelle 1/5000^{ème}

- Planche Sud à l'échelle 1/5000^{ème}, cette planche comporte un encart représentant le bourg à l'échelle 1/2500^{ème}.

Sur le territoire communal est appliqué un zonage en rapport avec la nature ou la vocation des sols et un règlement particulier. Celui-ci précise l'affectation des sols et définit les règles d'urbanisme.

Le règlement s'organise en dix zones différentes :

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

Le règlement littéral.

La zone UC correspond au secteur d'habitat ancien du bourg d'IRODOUËR, au type d'urbanisation traditionnelle, dense et généralement en ordre continu.

Le règlement de cette zone doit faciliter la réalisation d'un projet urbain en répondant aux 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.

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.

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

Le règlement de cette zone doit 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.

La zone UA couvre le parc d'activités de l'Hôtel Neuf, c'est une zone destinée à recevoir des activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Le règlement de cette zone doit 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 zones AU correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles comportent deux sous-secteurs :

- La zone 1AUE, urbanisable immédiatement, à vocation principale d'habitat.
- La zone 1AUL, urbanisable immédiatement, à vocation d'équipements.

L'ouverture à l'urbanisation doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU. Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont admises dans cette zone les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ainsi que les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs.

Les activités, constructions et installations non nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A 2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

La zone AI peut recevoir des constructions susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'activité agricole et l'habitat, à titre exceptionnel, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...). Elle couvre les STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation économique situés à Loiselère, La Basse Haye et Le Frot Hélan.

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières. Elle couvre les boisements, les cours d'eau et leurs abords et des zones humides.

La zone NT couvre un espace à caractère naturel destiné à accueillir des hébergements touristiques de plein air ainsi que des activités de loisirs. Elle couvre le STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation économique situé au Bois des Chapelles.

A titre exceptionnel, cette zone peut recevoir des constructions à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

1.4.6. L'analyse de la consommation d'espaces

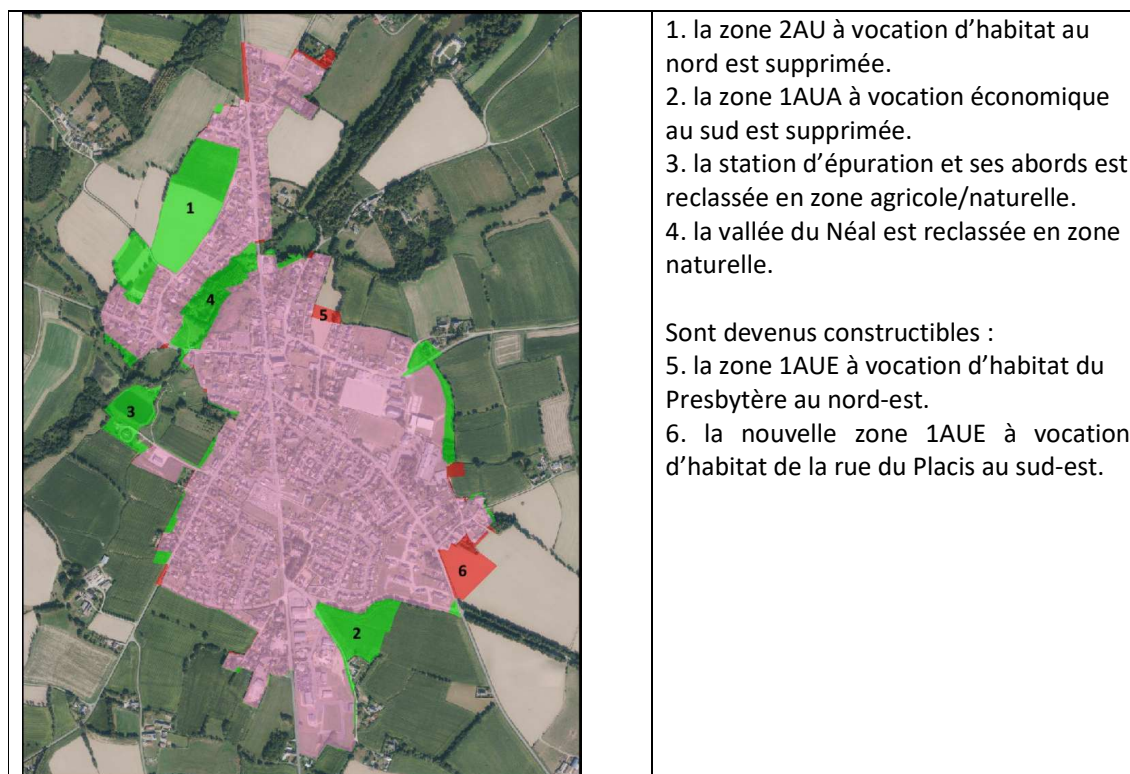
Entre 2014 et 2023, la construction de 94 nouveaux logements a engendré la consommation de 4,1 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces logements principalement de type pavillonnaire, se sont implantés très majoritairement dans trois opérations de lotissements (Le Pré du Bourg, Le Placis Plisson,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

Pour l'horizon 2034, le projet de PLU prévoit la construction d'environ 131 logements. Dans les secteurs à urbaniser faisant l'objet d'une OAP, une densité minimale variant de 22 à 25 logements à l'hectare devra être respectée.

Zones précédent PLU	Superficie en hectares	Zones nouveau PLU	Superficie en hectares	Évolution en hectares précédent/nouveau PLU
U	80,0	U	80,1	+0,1
UC	5,9	UC	5,7	-0,2
UE	58,0	UE	59,6	+1,6
UL	8,9	UL	7,7	-1,2
UA	7,2	UA	7,1	-0,1
AU	13,9	AU	3,3	-10,6
1AUE	4,9	1AUE	3,1	-1,8
/	/	1AUL	0,2	+0,2
1AUA	2,5	/	/	-2,5
2AU	6,5	/	/	-6,5
A	2 105,6	A	1 948,4	-157,2
A	2 039,7	A	1 946,7	-93,0
AH	65,9	AH	0,0	-65,9
/	/	AI	1,7	+1,7
N	154,5	N	322,2	+167,7
N	151,8	N	320,2	+168,4
NE	2,7	/	/	-2,7
/	/	NT	2,0	+2,0

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



1.5 Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier de présentation du projet mis à disposition du public pendant cette enquête publique s'intitule :

COMMUNE DE IRODOUËR
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le maître d'ouvrage est la commune de IRODOUËR, dont la mairie est située 3 rue de la mairie, 35850 IRODOUËR.

Le dossier de projet a été réalisé par le bureau d'études L'ATELIER D'YS – 36 rue du Trèfle – 35520 LA MEZIERE.

Il comporte des pièces suivantes :

- Arrêté Municipal portant ouverture d'une enquête publique pour le projet de Plan Local d'Urbanisme , en date du 18 juin 2025.
- Délibération du conseil municipal n° 07-01-2024 en date du 5 septembre 2024 arrêtant le projet de révision du plan local d'urbanisme
- Mesures de publicité.

Dossier de Plan Local d'Urbanisme

1 : Rapport de Présentation

2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

4 : Règlement

5: Plans de zonage – Planche Nord – Planche Sud + Bourg

6.1.1 : Annexes Sanitaires

6.1.2 : Tableau des servitudes d'utilité publique

6.3 : Résumé non technique

6.4 : Atlas des changements de destination

Avis des PPA

- Avis SAGE RANCE FREMUR en date du 6 novembre 2024
- Préfet – DDTM en date du 6 décembre 2024
- CDPENAF Règlement zones A et N en date du 10 décembre 2024
- CDPENAF Stecal en date du 10 décembre 2024
- Chambre d'Agriculture en date du 6 décembre 2024
- Communauté de Communes de Saint Méen- Montauban de Bretagne en date du 11 octobre 2024
- Commune de Landujan en date du 7 novembre 2024
- Avis MRAe en date du 13 décembre 2024

2/ ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur.

L'article 1 de la décision du Tribunal Administratif de Rennes en date du 2 juin 2025 désigne Madame Annick LIVERNEAUX, inscrite sur les listes d'aptitudes aux fonctions de commissaire enquêteur au titre de 2025, afin de diligenter une enquête publique ayant pour objet :

«Révision du Plan Local d'Urbanisme de Irodouër», ainsi que le résumé non technique du projet.

2.2 Modalités de l'enquête

16 juin 2025 : première réunion en mairie de Irodouër en présence de Monsieur le maire Mickaël Le Bouquin, Madame Guillo, Directrice Générale des services.

Cette réunion a permis à la commune d'exposer le projet de révision, ses composantes et les principaux éléments stratégiques permettant la réalisation du projet de développement de la commune. Les dates de l'enquête publique ont été fixées ce jour. La durée de l'enquête publique a été fixée du lundi 1 septembre 2025 au vendredi 3 octobre 2025, soit 33 jours consécutifs.

Les permanences de la commissaire enquêtrice permettant de recevoir le public ont été fixées aux jours et heures suivants à la mairie de Irodouër :

- lundi 1 septembre 2025 de 8h30 à 11h30,
- samedi 20 septembre 2025 de 9h00 à 12h00,
- mercredi 24 septembre 2025 de 9h15 à 12h15,
- vendredi 3 octobre 2025 de 14h00 à 16h30.

25 août 2025 : deuxième réunion de préparation de l'enquête publique.

Paraphe des pièces du dossier d'enquête publique et ouverture du registre.

La visite de la commune a eu lieu ce jour avec monsieur le maire de Irodouër. Cette reconnaissance a permis d'appréhender le territoire de la commune, le bourg et les hameaux, les secteurs de développement urbain et les secteurs de taille et de capacité limitée en campagne.

2.3 Publicité de l'enquête

La publicité de l'enquête publique a été assurée de la manière suivante :

- Affichage de l'avis d'enquête publique 15 jours avant le début de l'enquête publique à la mairie de Irodouër, siège de l'enquête publique et sur les sites de projet.
- Cet avis a fait l'objet de parutions dans la presse 15 jours minimum avant le début de l'enquête publique et rappelé dans les 8 premiers jours.
- L'avis a également été publié sur le site Internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.mairie-irodouer.fr>
- Parutions dans les annonces légales Ouest France du 11 août 2025 et du 3 septembre 2025.
- Parutions dans les annonces légales Le Pays Malouin du 14 août 2025 et du 4 septembre 2025.

2.4 Opérations préalables

2.4.1 La concertation

Le projet de révision du plan local d'urbanisme a fait l'objet d'une concertation avec le public par les moyens suivants :

- Diffusion sur le site internet de la commune,
- Mise à disposition de documents d'information sur le PLU,
- Mise à disposition du public d'un cahier de concertation à l'accueil de la mairie dès le début de la procédure de révision du PLU : aucune remarque n'a été formulée.
- Mise à disposition du public d'une boîte à suggestions à l'accueil de la mairie dès le début de la procédure de révision du PLU : aucune remarque n'a été formulée.
- Diffusion d'un questionnaire en ligne permettant aux habitants de se prononcer sur les projets pour la décennie à venir en matière d'habitat, d'équipements, de mobilité et de cadre de vie : 46 réponses ont été retournées.
- Réalisation d'une exposition en mairie d'IRODOUËR, sous formes de panneaux A0, organisée de juin 2022 à ce jour, présentant le plan local d'urbanisme, le diagnostic territorial et les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- Organisation de deux réunions publiques dont la publicité a été assurée sous la forme d'affiches apposées sur le territoire communal, d'insertion dans le journal, dans la feuille information du mois de mars 2023 et du mois de mai 2024
 - le 30 mars 2023 : présentation du diagnostic et du PADD
 - le 29 mai 2024 : présentation du projet de PLU avant arrêt (règlement du PLU, orientations d'aménagement et de programmation et zonage).
- Tenue d'une permanence en mairie par le bureau d'études en charge de la révision du PLU le 4 juin 2024. Les questions, observations et requêtes formulées via ces modalités de concertation ont permis de mettre en relief les préoccupations des administrés, touchant souvent des intérêts particuliers liés principalement à l'urbanisation future de la commune.

Dans sa délibération du 5 septembre 2025, le conseil municipal à l'unanimité a arrêté le projet de plan local d'urbanisme de la commune d'IRODOUËR et décide de le soumettre pour avis aux personnes publiques associées définies à l'article L132-7 et L132-9 du code l'urbanisme, au président de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunales qui ont demandé à être consultés sur ce projet.

Le dossier a été communiqué pour avis aux destinataires suivants :

- Préfecture – DDTM – CDPENAF
- Région
- Département
- CCI
- Chambre des métiers et de l'artisanat
- Chambre agriculture
- Communauté de communes de Saint-Méen Montauban
- Pays de Brocéliande
- Mairies de Saint-Pern, Miniac-sous-Bécherel, Landujan, Bédée, La Chapelle du Lou du Lac, Romillé

- SAGE - CLE

2.4.2 Synthèse des avis

Préfet d'Ille et Vilaine – DDTM – Courrier du 6 décembre 2024

Le document témoigne d'une attention à infléchir les trajectoires d'aménagement consommatrice de foncier des décennies passées. Toutefois, il est essentiel de confirmer l'ambition du projet de PLU dans une trajectoire écologique et résiliente.

- S'agissant de la mixité sociale, la commune devrait d'ores et déjà prendre en compte les orientations issues du futur PLH.
- S'agissant de la prise en compte de l'environnement, plusieurs sujets restent à approfondir :
 - o l'inventaire des cours d'eaux comporte quelques oublis,
 - o l'inventaire du bocage doit être mieux justifié et complété,
 - o la disponibilité de la ressource en eau doit être mieux justifiée,
 - o l'inventaire des zones humides doit être actualisé et si les diagnostics mettent en évidence des zones humides dans les zones de projets, une réévaluation de l'opportunité d'urbaniser ces zones sera indispensable, ces zones devront être précisément délimitées et protégées dans le règlement du PLU.
- En outre, le PLU doit citer l'existence du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), et du Plan de Mobilité Simplifié (PMS) élaborés par la communauté de communes ces derniers mois.
- Au sujet des parcs photovoltaïques, l'Etat rappelle qu'il est illégal pour un PLU d'interdire leur implantation. Une interdiction partielle par zones ou sous-secteurs est possible à condition de justifier celle-ci.

Considérant ce qui précède, le préfet émet un avis favorable avec réserves sur le projet de PLU arrêté.

Préfet d'Ille et Vilaine – DDTM – Avis Détaillé du 6 décembre 2024

Demandes :

1. Compte tenu de la concomitance probable de l'approbation de ce nouveau PLU et du nouveau PLH de la communauté de communes, la commune d'Irodouër devrait d'ores et déjà prendre en compte les orientations issues du futur PLH. Notamment, il apparaît primordial que des taux de logements locatifs sociaux et d'accession aidée soient inscrits dans les OAP des secteurs d'urbanisation, en complément ou à la place de la notion de « logement abordable », issue de l'actuel SCoT opposable ;
2. Afin de maîtriser le rythme de l'urbanisation et d'assurer une production de logements progressive et adaptée, la commune devra renforcer les dispositions de l'OAP de la rue du Placis. Il sera notamment nécessaire d'introduire un critère de programmation précisant que l'urbanisation de ce secteur ne pourra débuter qu'une fois atteint un certain pourcentage de ventes ou d'attributions de lots sur le secteur précédent du hameau du lavoir ;
3. Le PLU doit intégrer et protéger l'intégralité des cours d'eau, dont la donnée est disponible sur le site Géobretagne ;
4. L'inventaire complémentaire des zones humides devra être fait conformément aux préconisations des SAGE et devra être transmis à la CLE pour validation ;
5. Un inventaire complémentaire des zones humides a été lancé par la commune à l'automne 2024. En fonction des résultats, deux scénarios sont envisagés :

- si des zones humides significatives sont identifiées sur les secteurs de projet : une réévaluation de l'opportunité d'urbaniser ces secteurs sera indispensable;
 - si la présence de zones humides est minoritaire : ces zones seront précisément délimitées et protégées dans le règlement graphique et écrit du PLU. Les modalités d'urbanisation définies dans les OAP seront adaptées en conséquence. Une réflexion d'évitement, de réduction, et en tout dernier lieu de compensation sera mise en œuvre.
6. Le règlement graphique du PLU doit protéger la zone humide restaurée située sur le site de l'ancienne lagune d'épuration. Nous vous conseillons de vous rapprocher du SAGE Rance-Frémur pour obtenir la délimitation de la zone humide correspondante;
 7. L'inventaire des haies protégées au règlement graphique au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme devra être mieux justifié, et complété le cas échéant. La DDTM peut fournir un visualiseur qui identifie les haies et précise leurs intérêts hydrologiques, écologiques, paysagers, etc;
 8. Le syndicat de production et de distribution d'eau potable (Collectivité « Eau du Bassin Rennais ») devra démontrer la soutenabilité du projet de développement de la commune d'Irodouër au regard du potentiel de la ressource en eau et des scénarios de développement des communes approvisionnées, dans le contexte du changement climatique;
 9. L'arrêté préfectoral du 16 décembre 2020 doit être annexé au PLU. Il doit être mentionné dans le tableau des servitudes d'utilité publique et dans le règlement littéral. Le territoire concerné de la commune doit être indiqué sur le plan des servitudes;
 10. L'absence de référence au PMS au sein des pièces du PLU, y compris le rapport de présentation, doit être rectifiée. Le PLU doit en tirer des enseignements pour préciser un certain nombre d'objectifs en matière de mobilités;
 11. L'absence de référence au PCAET au sein des pièces du PLU, y compris le rapport de présentation, doit être rectifiée. Le PLU doit en tirer des enseignements pour préciser un certain nombre d'objectifs en matière de prise en compte du changement climatique;
 12. Il convient de prendre en compte le nouveau contexte législatif et réglementaire relatif au photovoltaïsme et agrivoltaïsme au sein du règlement du PLU;

Recommandations :

1. La commune est très fortement invitée, au cours de la durée de vie du PLU, à mobiliser des actions de portage du foncier, d'ingénierie pré-opérationnelle, d'animation des acteurs locaux, de manière à rendre plausibles et concrètes les opérations de densification du tissu urbain ;
2. Le PLU pourrait être plus incitatif sur la gestion intégrée des eaux pluviales. Le règlement devrait imposer l'infiltration des eaux pluviales s'appuyant sur des solutions fondées sur la nature (noues, «jardin de pluie», espaces végétalisés, cuve enterrée, etc.).
3. Le PLU devrait faire référence à ces nouvelles dispositions réglementaires et favoriser le réemploi des eaux impropres à la consommation humaine afin de réduire la consommation d'eau potable.
4. Le PLU devrait viser une réduction des prélèvements et de la consommation en eau de 10 % conformément au plan « Eau » national;
5. Le PLU devrait, notamment au travers de son règlement, intégrer des dispositions favorisant la réduction des consommations en eau ;
6. La collectivité est invitée à conduire un diagnostic de ses réseaux et de sa STEP et réfléchir à un programme de travaux à mettre en œuvre pour assurer le bon fonctionnement de son dispositif d'assainissement;

7 La liste actualisée des espèces exotiques envahissantes de 2024 du CBNB devrait être annexée au règlement ;

8. Afin d'assurer une cohérence entre votre PADD, le règlement et les OAP, il est vivement recommandé d'utiliser l'outil des secteurs de performance énergétique où votre PLU peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable (L. 151-21 et R.151-42 du Code de l'urbanisme). Plus globalement, une meilleure déclinaison des objectifs d'atténuation et d'adaptation au changement climatique est attendue dans les OAP et le règlement;

9. Les indicateurs du PCAET peuvent être repris et éventuellement complétés d'indicateurs plus spécifiques aux enjeux locaux ;

10. Afin d'assurer une cohérence entre votre PADD, le règlement et les OAP, il est vivement recommandé d'utiliser l'outil des secteurs de performance énergétique où votre PLU peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable (L. 151-21 et R. 151-42 du Code de l'urbanisme). Plus globalement, une meilleure déclinaison des objectifs d'atténuation et d'adaptation au changement climatique est attendue dans les OAP et le règlement;

11. Le règlement du PLU devrait exposer les techniques simples de prévention liées à la construction qui sont préconisées par le Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) afin de réduire la migration du radon dans les bâtiments :

- 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.

12. Le règlement du PLU devrait préciser que les ouvertures des dispositifs de récupération des eaux de pluie sur les terrains publics et privés doivent être fermées hermétiquement pour empêcher les moustiques de venir y pondre.

Observations

1. Même si les OAP sectorielles se sont améliorées au cours de l'élaboration du PLU, elles auraient peu s'étoffer davantage pour préciser les attentes de la commune en matière de :

- traitement des franges avec les espaces naturels et agricoles limitrophes;
- insertion des opérations d'aménagement vis-à-vis des quartiers et tissus limitrophes, porosités et continuités urbaines à conserver ou à développer;
- ambiances et formes urbaines, organisation et rapport des constructions par rapport aux voies et espaces publics, traitement des franges entre espaces publics et espaces privés;
- éco-aménagement (végétalisation, gestion alternative de l'eau, moindre imperméabilisation) et qualité des espaces publics et privés collectifs;
- organisation des cheminements doux et voies cyclables.

2. Le ratio de 150 % de compensation pour les haies détruites est acceptable mais le PLU pourrait légitimement porter ce ratio à 200 % pour les haies aux enjeux les plus forts.

SAGE RANCE-FREMUR – Avis Détaillé du 6 novembre 2024

Plusieurs éléments se révèlent être incompatibles avec les règles et dispositions du SAGE Rance Frémur.

Protection des zones humides :

- L'inventaire des zones humides annexé au PLU date de 2012. La commune n'a pas fait d'inventaire complémentaire dans les zones de projet U et AU du PLU.
- Le site de l'ancienne lagune a été renaturé mais les zones humides sur ces parcelles ne figurent pas au règlement graphique.
- Dans le règlement écrit, il y a un problème de cohérence entre la protection des zones humides au titre de la loi paysage et la règle d'interdiction stricte de destruction des zones humides.
- Clarifier les dispositions sur « les travaux et aménagements nécessaires à la gestion ou la renaturation des zones humides ».
- Ajouter les drainages à la liste des interdictions.
- Différencier les zones humides des plans d'eau au règlement graphique.

Protection des cours d'eau :

- L'inventaire des cours d'eau a été précisé et complété récemment par les services de l'Etat, il convient de se rapprocher de ces services ou de la CLE Rance-Frémur pour mettre à jour les données de l'inventaire et les faire figurer au règlement graphique.

Bocage

- Le PLU affiche 116ha de boisements et 147 km de haies, la méthode de repérage du bocage n'est pas présentée, ce point doit être précisé pour expliciter les choix de protection.

Gestion des eaux pluviales. L'enjeu qualitatif de l'eau est prégnant sur le bassin versant du Néal.

- Préconiser une gestion de l'eau à la parcelle pour l'ensemble des secteurs du PLU ,
- Sur le domaine public, favoriser l'infiltration par le biais de noues, espaces végétalisés..

Adéquation entre le projet et la ressource en eau potable

- Il conviendrait de se rapprocher du producteur d'eau potable Eau de Bassin Rennais pour analyser les capacités d'approvisionnement à l'aune des capacités globale.
- Il serait souhaitable que le PLU préconise une plus grande sobriété dans l'usage de l'eau.

Adéquation entre le projet et la capacités des milieux à accepter les rejets d'assainissement des eaux usées.

- Annexes sanitaires : l'analyse de la capacité nominale de la station d'épuration est différente de celle de l'acceptabilité des rejets par le milieu récepteur visée par le PAGD du Sage Rance Frémur.

CDPENAF Règlement zones A et N en date du 10 décembre 2024

Considérant que les règles d'emprise au sol et d'inter-distance au bâtiments agricoles s'inscrivent dans les objectifs règlementaires,

Considérant que le PLU ne permet pas la multiplication des annexes et extension,

La CDPENAF émet un avis simple favorable au règlement des annexes et extension du PLU.

CDPENAF STECaL en date du 10 décembre 2024

Considérant que la délimitation des STECaL « Activités » est cantonnée aux stricts besoins de celles-ci, que ces parcelles ne sont pas déclarées à la politique agricole commune et que cette délimitation reste compatible avec le caractère naturel et agricole,

Considérant le faible état d'avancement du projet de STECaL « Loisirs-Tourisme » du Bois des Chapelle quant aux activités prévues et aux dimensionnement de la salle de réception des hébergements, l'absence d'étude d'opportunité du projet,

Considérant qu'une procédure de déclaration de projet permettra la modification du PLU pour sa réalisation ultérieure,

La CDPENAF émet un avis simple favorable pour les trois STECaL « Activités »

La CDPENAF émet un avis défavorable pour le STECaL « Loisirs-Tourisme » du Bois des chapelles.

Chambre d'Agriculture en date du 6 décembre 2024

I. Prise en compte de l'activité agricole

A. Dans le rapport de présentation

Le rapport de présentation est très sommaire sur l'activité agricole. Un point sera donc à faire sur la présence majoritaire d'activités d'élevage, qui justifie notamment Il convient de préciser le dispositif réglementaire visant à interdire toute construction de tiers ou tout changement de destination de tiers à moins de 100 mètres de bâtiment et installation agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans. De plus le rapport fait état de 27 exploitations en 2020 alors que le PADD fait état de 15 exploitations. Ce point sera à actualiser.

B. Dans le PADD

Pérennisation de l'activité agricole de la commune au titre du facteur identitaire et d'équilibre territorial. Il sera opportun :

- de rappeler que l'agriculture doit être protégée pour son rôle de production de biens alimentaires dans un contexte de recherche de renforcement de la souveraineté alimentaire de la France,
- de faire apparaître l'agriculture dans la cartographie réservée à l'économie.
- préciser que la diversification de l'activité agricole (transformation/vente à la ferme/accueil) est 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.

C. Dans le règlement graphique

L'espace agricole communal est majoritairement classée en zone A, ce qui permet une protection efficace de l'activité agricole et de ses potentiels d'adaptation et de développement.

D. Dans le règlement littéral de la zone A

Article 2.2.1 Constructions /installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il conviendrait de réserver un paragraphe particulier pour les constructions /installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont possibles que « dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » (article L 511-11 Code de l'urbanisme).

Article 2.2.1.2 Local de permanence

Il conviendra de le soumettre aux mêmes règles d'éloignement que les autres habitations.

II. Consommation d'espace agricole

A. Les objectifs de croissance démographique et les traductions en besoin de logements

1. Objectifs de croissance démographique

Pas de remarque à émettre sur le scénario retenu. Il conviendra toutefois de compléter le rapport de présentation en évoquant la récente commercialisation du dernier lotissement.

2. Traduction en nombre de logements et leur répartition

Pas de remarque sur la production de logements et leur répartition, qui participent bien à une gestion économe des ENAF.

3. Activités économiques autre que l’agriculture

Le parc d’activités artisanales de l’Hôtel du Pont Neuf conserve 1 ha disponible dans l’enveloppe urbanisée, aucune zone 1 ou 2 AUE n’a été mise en complément.

Le projet compte par ailleurs 4 STECAL :

- 3 STECAL liés à des activités existantes, pour un total de 1.74 ha ;
- 1 STECAL pour tourisme.

Nous n’avons pas de remarque à émettre sur ce point.

4. Services publics

Le projet retient 0.2 ha en zone 1AU pour l’accueil d’un restaurant scolaire et d’un ALSH à proximité de l’école publique. Nous n’avons pas de remarque à émettre à ce sujet.

En revanche , si la zone UL pour l’atelier communal et la future caserne des pompiers n’emporte pas d’interrogation, pourquoi avoir mis en zone UL le solde de la parcelle, visiblement exploité et relevant d’une classification agricole ?

Il conviendra de clarifier le point.

Projet de zonage	Géoportail – PAC 2022	MOS
		

B. Gestion économe des sols

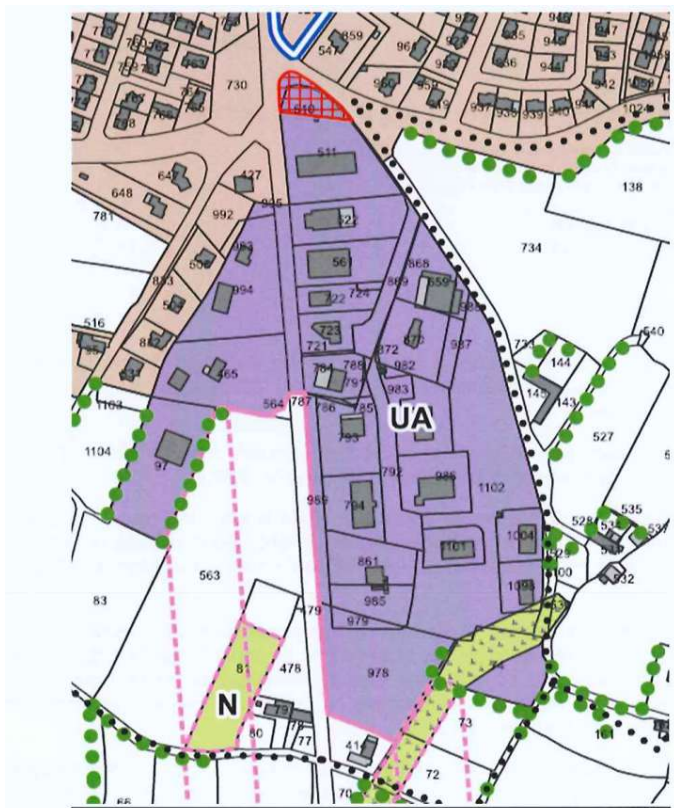
Sur la période 2011-2021 : tantôt le rapport de présentation précise que selon le MOS, 9.4 ha ont été consommés (page 166), tantôt le rapport précise que 8.3 ha ont été consommés (page 77). Il conviendra d’harmoniser ces points.

Sous réserve de la prise en compte des quelques corrections que nous avons mentionnées, nous émettons un avis favorable au projet.

Communauté de communes saint Méen-Montauban en date du 11 octobre 2024

Le projet de PLU ne reprend pas la nouvelle délimitation de la zone humide sur le Parc d’activités de l’Hôtel Neuf conformément à l’expertise du cabinet Quarta missionné en 2015 par la Communauté de communes.

Il est donc demandé la rectification de la zone humide au règlement graphique du projet de PLU, conformément au plan ci-dessous, approuvé en conseil municipal du 5 septembre 2024.



Commune de Landujan en date du 7 novembre 2024

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide de ne pas donner d'avis sur le PLU d'Irodouër.

MRAe en date du 13 décembre 2024

Enjeux environnementaux associés.

Après examen du projet de PLU, les enjeux environnementaux identifiés comme prioritaires par l'autorité environnementale sont :

- la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en lien avec les ouvertures à l'urbanisation prévues par le projet de révision du PLU ;
- la préservation de la qualité de l'eau et des milieux humides, en raison de la qualité dégradée des cours d'eau communaux et de la présence de zones humides.

Qualité de l'évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale est relativement exhaustive, mais certaines thématiques sont insuffisamment évoquées, voire absentes du dossier, comme les incidences du PLU sur la biodiversité, le fonctionnement du système de gestion des eaux pluviales ou la disponibilité de la ressource en eau, en lien avec la prise en compte du changement climatique.

Justification des choix.

La description du scénario choisi ne traite pas suffisamment des éléments socio-démographiques tels que l'âge et le profil des habitants actuels, la dynamique locale de l'emploi, le cadre intercommunal, l'aire d'influence de Rennes, etc. Ce scénario entraîne ainsi la mobilisation de 4,2 ha pour les besoins de l'habitat, dont 3 ha en extension de l'urbanisation.

Mesures de suivi.

Une vingtaine d'indicateurs de suivi est prévue par le projet de PLU. Chaque indicateur se base sur un état initial associé à une année de référence, mais le dossier ne mentionne ni les objectifs assignés à chaque indicateur (augmentation, diminution), ni la fréquence du suivi de ces indicateurs, et encore moins les mesures envisagées en cas de manquement aux objectifs. Enfin, la faiblesse de traitement de certaines thématiques majeures dans l'évaluation environnementale (biodiversité, assainissement) ne favorise pas la mise en œuvre de mesures de suivi pertinentes.

Projection démographique et consommation foncière.

Irodouër a connu une augmentation constante de sa population de + 2,8 % par an en moyenne durant la période 2000-2015, avant de ralentir fortement. Le projet de révision du PLU repose sur le choix d'un scénario de croissance démographique de + 1,3 % par an d'ici 2034, soit environ 340 habitants supplémentaires, ce qui nécessite la construction de 131 logements, dont 73 en extension urbaine.

En se basant sur le taux de croissance démographique de + 0,4 % par an observé durant la période 2015-2021, le besoin en logements d'ici 2034 pourrait être couvert par les opérations de densification et de changement de destination, sans nécessité d'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation. Or, ceux-ci sont actuellement composés de terres agricoles cultivées ainsi que de prairies spontanées non fauchées, représentant une superficie totale de 3 ha. Le dossier ne contient pas d'éléments justifiant le choix des sites retenus. De même, aucun élément ne vient appuyer d'éventuelles mesures de compensation liées à l'artificialisation de terres agricoles et à la perte de leurs fonctionnalités écologiques (stockage de carbone, régulation du cycle de l'eau, etc.).

L'Ae recommande :

- d'expliciter le choix ambitieux de la trajectoire démographique en tenant compte des évolutions à l'échelle de l'intercommunalité et des territoires proches ;
- de réévaluer les choix des secteurs ouverts à l'urbanisation, au regard de solutions alternatives sur le territoire communal afin de s'assurer que ce choix limite les incidences, qu'il est pertinent et justifié au regard des objectifs de protection de l'environnement ;
- de donner la priorité à la densification du centre-bourg, notamment en utilisant les outils de l'urbanisation différée (tranches, zonage 2AU, etc.) et de n'ouvrir à l'urbanisation les secteurs en extension qu'en fonction de critères de création effective de logements dans le centre-bourg.

Qualité des milieux aquatiques.

Les cours d'eau traversant le territoire communal sont en état écologique moyen à médiocre, notamment en raison des rejets d'eaux usées issues des stations de traitement d'eaux usées. Le dossier contient peu d'éléments concernant le fonctionnement des réseaux d'eaux usées. Les données fournies concernant la station d'épuration sont trop succinctes, notamment au sujet de la charge hydraulique. Le sujet de l'assainissement non collectif est absent du rapport de présentation. Concernant les eaux pluviales, le dossier mentionne simplement l'existence d'un réseau de fossés collectant les eaux pluviales avant de les rejeter dans le milieu naturel, sans plus de précision. Ce manque d'éléments ne permet pas de juger de l'impact des systèmes d'assainissement sur l'environnement.

L'Ae recommande de mieux détailler le fonctionnement des systèmes d'assainissement de la commune et de renforcer l'évaluation des incidences potentielles sur l'environnement.

Biodiversité.

Le dossier traite insuffisamment de la thématique de la biodiversité sur les zones ouvertes à l'urbanisation. Si les parcelles agricoles destinées à accueillir les secteurs d'habitat sont actuellement cultivées et ne présentent donc pas, a priori, de sensibilités environnementales particulières, la zone 1AUE « Hameau du Lavoir », qui bénéficie d'un permis d'aménager datant de 2023, est susceptible de

constituer un lieu d'habitat et de transit pour des espèces animales, ce secteur étant composé de prairies spontanées, bordées par une haie bocagère assez ancienne. Le schéma de l'OAP sectorielle englobe une parcelle de 563 m² classée « secteur constructible d'habitat » mais identifiée en tant que zone humide, le long du ruisseau du Néal. De plus, ce secteur, à proximité d'un corridor aquatique altéré, est identifié comme « point de fragilité » dans la cartographie des continuités écologiques de la commune.

Afin de préserver les zones humides, des diagnostics seront réalisés d'ici la fin 2024 sur les secteurs ouverts à l'urbanisation. Les zones humides éventuellement découvertes devront être protégées au même titre que celles identifiées lors du diagnostic réalisé en 2012. La réalisation d'un diagnostic faune/flore sur ce secteur, en complément des relevés de zones humides déjà programmés, pourrait permettre soit d'écarter toute incidence sur l'environnement, soit de reconsidérer la pertinence du choix de ce secteur pour l'habitat.

L'Ae recommande de fournir les données environnementales les plus récentes possibles avant d'arrêter le projet de PLU, et de les inclure dans le rapport d'évaluation environnementale.

Plus largement, la faible présence de milieux naturels, qui affecte aussi la qualité des paysages et l'attractivité du territoire, est peu appréhendée dans le dossier.

Mobilités.

90 % des actifs d'Irodouër travaillent dans une autre commune, et près de 91 % d'entre eux se rendent sur leur lieu de travail en voiture, majoritairement vers Rennes. Si la commune explique avoir retenu les sites d'ouverture à l'urbanisation afin d'améliorer la desserte vers les grands axes de circulation, l'impact de l'augmentation du trafic sur les enjeux de qualité de l'air ou de nuisances sonores n'a pas été étudié.

CONCLUSION.

La révision du PLU d'Irodouër comporte des éléments intéressants vis-à-vis de la préservation de l'environnement, notamment grâce à la création d'OAP thématiques et sectorielles, ou via le retrait de près de 11 ha de zones ouvertes à l'urbanisation prévues par le PLU en vigueur. Néanmoins, l'évaluation environnementale du nouveau PLU reste perfectible sur plusieurs aspects. Le projet communal se base sur une hypothèse de croissance démographique supérieure aux évolutions récentes, dont la pertinence reste à démontrer.

Certains aménagements qui en découlent, dont l'ouverture de zones à l'urbanisation en extension urbaine, sont susceptibles d'impacter l'environnement. Certaines thématiques essentielles, comme la biodiversité ou l'impact du changement climatique, sont absentes. D'autres, comme la qualité des milieux aquatiques, sont abordées de manière trop superficielle.

L'Ae recommande de reprendre l'évaluation environnementale du projet de révision du PLU en approfondissant les thématiques insuffisamment traitées (biodiversité, assainissement, etc.).

2.5 Déroulement de l'enquête

A compter du lundi 1 septembre 2025 à 8h30 et jusqu'au vendredi 3 octobre 2025 à 16h30, le dossier d'enquête publique en version papier accompagné d'un registre d'enquête, ont été tenus à la

disposition du public à la mairie de Irodouër aux heures et jours habituels d'ouverture au public, soit pendant 33 jours consécutifs.

Le dossier était également accessible et consultable pendant toute la durée de l'enquête publique sur le site Internet à l'adresse suivante : <https://www.mairie-irodouer.fr>

Le dossier d'enquête était communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais avant l'ouverture de l'enquête ou pendant celle-ci.

Chacun pouvait prendre connaissance du projet de révision du PLU et consigner éventuellement ses observations du 1^{er} septembre à 8h00 au 3 octobre à 16h30 :

- Sur le registre d'enquête présent à l'accueil de la mairie,
- Par courriel à l'adresse : enquete@mairie-irodouer.fr
- Par voie postale à l'adresse suivante : « Madame la commissaire enquêtrice - Mairie de Irodouër, 3 rue de la mairie, 35850 Irodouër »

Les observations et propositions du public transmises par voie postale et voie électronique ainsi que les observations écrites reçues par la commissaire enquêtrice lors des permanences seront consignées dans le registre d'enquête papier annexé au dossier d'enquête publique.

Bilan de l'enquête publique.

L'enquête publique pour le projet de plan local d'urbanisme de Irodouër n'a pas suscité beaucoup de contributions de la part du public. On peut l'expliquer par la bonne information et communication faite par la commune depuis le lancement de la révision. Le projet est déjà connu et largement accepté par la population de Irodouër, de plus, Il ne comporte pas d'éléments susceptibles de créer des bouleversements ou des nuisances pour les habitants.

A la clôture de cette enquête publique concernant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Irodouër, je peux comptabiliser les visites et contributions suivantes :

Personnes reçues et dépositions pendant les permanences tenues en mairie de Irodouër.

Date de la permanence	Personnes reçues	Dépositions au registre
lundi 1 septembre 2025 de 8h30 à 11h30	4	R 1 ; R2 ; R3
samedi 20 septembre 2025 de 9h00 à 12h00	2	C 1
mercredi 24 septembre 2025 de 9h15 à 12h15	1	R 5
vendredi 3 octobre 2025 de 14h00 à 16h30	0	0

Dépositions en dehors des permanences : R 4 ; R6 .

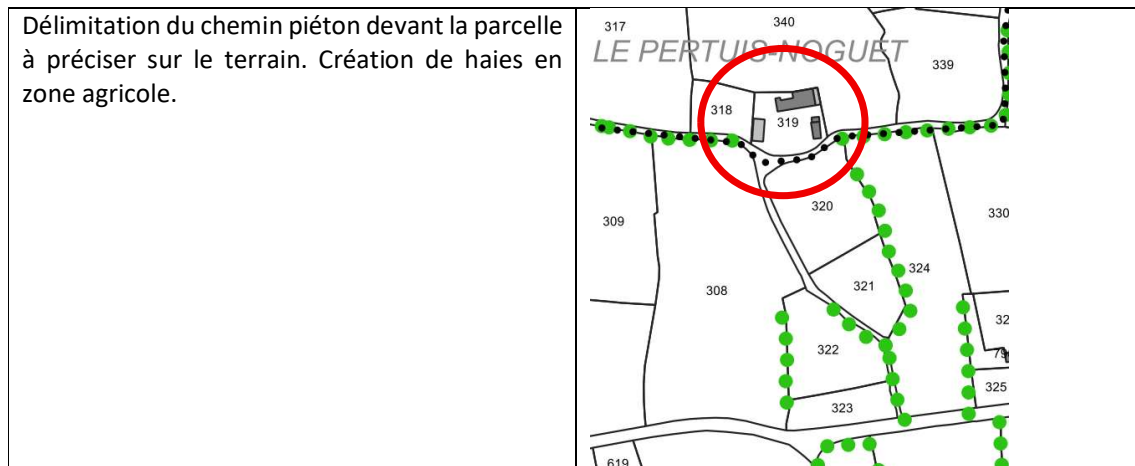
Courrier électronique : M 1

3 visites simples pour consultation du dossier sans déposition.

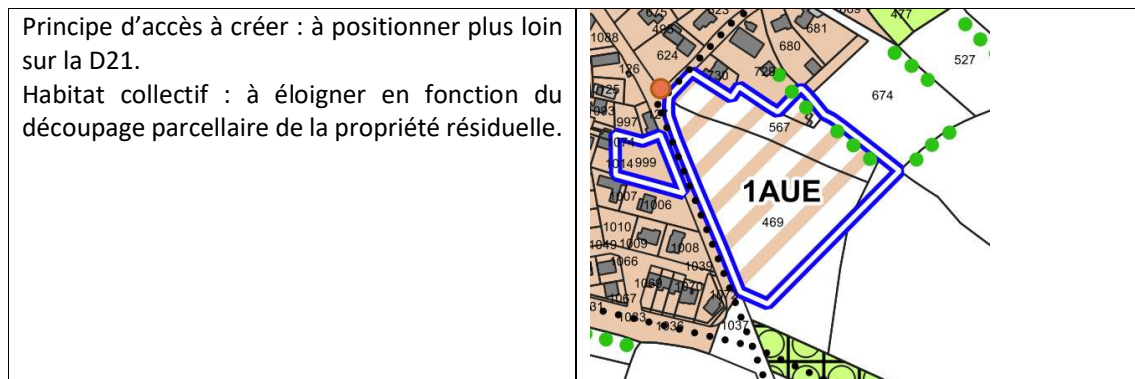
Les observations recueillies pendant l'enquête publique sont classées de la manière suivante

R = registre M= mail C= courrier Or= orale

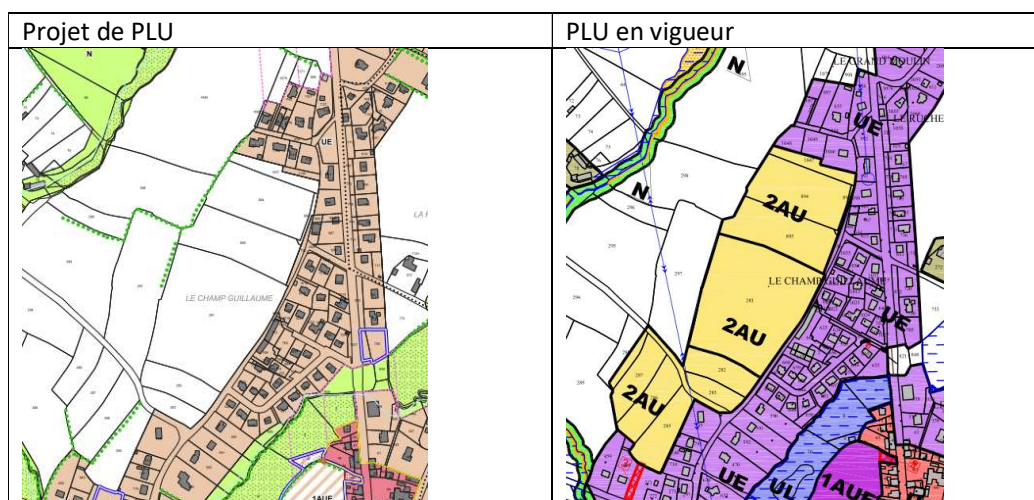
R1 : Parcelle 319 – Le Pertuis Noguet



R2 (2p) : OAP n°9 Rue du Placis – Parcelles 587 et 469.

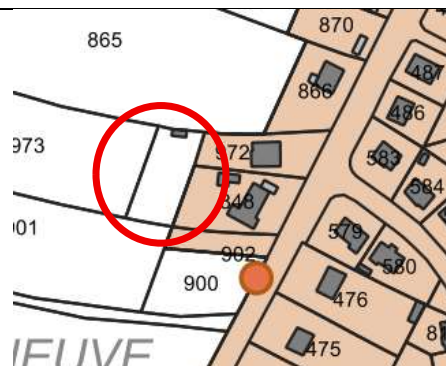


M. et Mme Huet demandent le maintien des parcelles B281 et B282 en zonage 2AU.



R5 : Parcelle 972 située 36 rue de la Chapelle

Est-il possible d'envisager un terrain constructible à la suite de la parcelle 972 (rectangle figurant en blanc à l'arrière de cette dite parcelle) sachant qu'un accès est réalisable via la parcelle 972 ?



R6 : OAP n°9 Rue du Placis

Lotissement prévu sur les parcelles 469 et 567 (Route de Romillé)

Prévoir impérativement des plantations d'arbres sur les bords.

M1 : Déplacements- Mobilités - Sécurité

Demande d'aménagements sécurisés en faveur des mobilités douces dans le bourg et ses environs. Les liaisons avec les communes voisines (Romillé, Becherel, Landujan, Bédée..) sont dangereuses et même impossibles avec de jeunes enfants.

Les pratiques alternatives à l'automobile doivent être inculquées dès le plus jeune âge. La possibilité de se déplacer à pied ou en vélo permettrait de réduire les émissions de gaz carbonique tout en améliorant la santé par l'exercice physique. Dans ce domaine, les enjeux écologiques et sanitaires convergent parfaitement.

3.1 Analyse des observations et questions du commissaire enquêteur

Il appartient au Maitre d'Ouvrage de répondre aux questions posées par le public, en particulier sur les demandes de constructibilités et de zonage.

Afin de compléter mon avis sur quelques points particuliers, je sou mets au maitre d'ouvrage les questions suivantes :

Zones urbanisables

Le projet de PLU a reclassé les parcelles classées actuellement en 2AU situées au Champ Guillaume en zone agricole, ce qui est contesté par les propriétaires des terrains. Par contre, les parcelles classées actuellement en zone A situées au Placis-Plisson sont reclassées en zone 1AU et font l'objet d'une OAP pour la création d'un lotissement.

Quels sont les arguments et justifications de ces choix ?

La mobilité et les déplacements :

2 dépositions portent sur cette question.

- la circulation sur la RD 70 et la RD 72 en traversée de bourg qui est jugée dangereuse,
- le développement des mobilités douces sur des itinéraires sécurisés dans le bourg, mais aussi en campagne pour créer des connexions avec les commune voisines.

Est-ce que la commune envisage des aménagements de sécurisation sur les axes principaux du bourg ?

Concernant les itinéraires cyclables vers les communes limitrophes, est ce qu'une réflexion a été engagée avec celles-ci et avec le département pour élaborer une stratégie d'amélioration des déplacement doux sécurisés ?

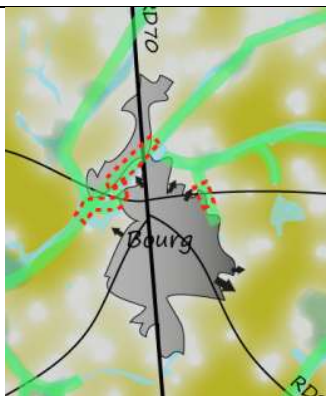
STECaL Loisirs-Tourisme

La création de ce STECaL a reçu un avis défavorable de la part de la CDPENAF, au motif que le projet est encore trop flou en ce qui concerne les besoins et les futures constructions. La CDPENAF propose que le pétitionnaire demande un permis d'aménager ultérieurement, entraînant une modification du PLU.

Quelle est la position de la commune sur ce point ?

Trame verte et Bleue

Les études du projet de PLU font état de sections de continuités écologiques altérées, notamment la continuité aquatique dans le bourg. Mais il n'est pas décrit d'objectifs de restauration ou de travaux d'aménagement visant à remettre les continuités écologiques dans leur bon état de fonctionnement.



De quelle façon la commune envisage-t-elle d'améliorer ces dysfonctionnements écologiques ?

Le 6 octobre 2025, le procès-verbal des observations a été remis à la commune de Irodouër. Celle-ci peut apporter toutes précisions utiles au commissaire enquêteur et faire connaître sa position sur les points particuliers soulevés.

La réponse du porteur de la collectivité en date du 10 octobre 2025, insérée ci-après, atteste de la prise de connaissance de ce procès-verbal, et apporte les précisions demandées.

RÉVISION DU PLU D'IRODOUËR

MÉMOIRE EN RÉPONSE

R1 : Parcelle 319 – Le Pertuis Noguét

Délimitation du chemin piéton devant la parcelle à préciser sur le terrain. Création de haies en zone agricole.

Cette demande ne concerne pas directement le PLU.

R2 (2p) : OAP n°9 Rue du Placis – Parcelles 587 et 469

Principe d'accès à créer : à positionner plus loin sur la D21.

Habitat collectif : à éloigner en fonction du découpage parcellaire de la propriété résiduelle.

Sur le schéma de l'OAP, l'accès est donné à titre indicatif. Il sera retiré pour éviter toute ambiguïté. Concernant l'implantation du collectif, il sera ajouté sur le schéma un secteur préférentiel le long de la RD 21, au nord de l'allée boisée qui mène au château de Quengo.

R3 : Marcel Piel - parcelle 728 route de Bécherel

Après consultation du PLU, je constate que mon terrain reste constructible.

R4 : Mobilités

Il est dangereux de se déplacer en vélo sur les routes. Pour favoriser les mobilités douces, il serait adapté d'aménager des pistes cyclables sur les axes Irodouër – Landujan – Bédée.

Le centre bourg est très emprunté aux heures de pointe et traversé par de nombreux poids lourds : Prévoir une voie de contournement du bourg.

Voir réponse ci-après

C1 : M. et Mme HUET – propriétaires Parcelle B 281 et B282 courrier déposé le 20/09/2025

Les parcelles B281 et B282 sont classées en 2 AU depuis 2005 et de nombreux aménageurs s'y sont intéressés. Ils contestent la suppression de la zone 2AU qui est faite sans explication et n'est pas justifiée. Ce secteur est proche du bourg, en limite de zone urbanisée et facilement aménageable, le réseau d'assainissement étant situé à proximité. Il répond aux critères énoncés dans le rapport de présentation 2.2.4 « La nécessaire ouverture de zones à urbaniser ».

M. et Mme Huet demandent le maintien des parcelles B281 et B282 en zonage 2AU.

Voir réponse ci-après

R5 : Parcelle 972 située 36 rue de la Chapelle

Est-il possible d'envisager un terrain constructible à la suite de la parcelle 972 (rectangle figurant en blanc à l'arrière de cette dite parcelle) sachant qu'un accès est réalisable via la parcelle 972 ?

Le fond de la parcelle 972 n'est pas considéré comme un ENAF au MOS donc la demande est recevable puisque son urbanisation n'aura pas d'incidence sur la consommation foncière.

R6 : OAP n°9 Rue du Placis

Lotissement prévu sur les parcelles 469 et 567 (Route de Romillé) : Prévoir impérativement des plantations d'arbres sur les bords.

L'OAP prévoit qu'un filtre végétal devra être créé en périphérie est du site.

M1 : Déplacements- Mobilités - Sécurité

Demande d'aménagements sécurisés en faveur des mobilités douces dans le bourg et ses environs. Les liaisons avec les communes voisines (Romillé, Becherel, Landujan, Bédée..) sont dangereuses et même impossibles avec de jeunes enfants.

Les pratiques alternatives à l'automobile doivent être inculquées dès le plus jeune âge. La possibilité de se déplacer à pied ou en vélo permettrait de réduire les émissions de gaz carbonique tout en améliorant la santé par l'exercice physique. Dans ce domaine, les enjeux écologiques et sanitaires convergent parfaitement.

Voir réponse ci-après

Zones urbanisables

Le projet de PLU a reclassé les parcelles classées actuellement en 2AU situées au Champ Guillaume en zone agricole, ce qui est contesté par les propriétaires des terrains. Par contre, les parcelles classées actuellement en zone A situées au Placis-Plisson sont reclassées en zone 1AU et font l'objet d'une OAP pour la création d'un lotissement.

Quels sont les arguments et justifications de ces choix ?

Premièrement, il faut rappeler que ces parcelles agricoles actuellement classées en 2AU ne peuvent plus être ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du PLU en vigueur puisqu'elles n'ont pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier (article L153-31 du code de l'urbanisme).

D'autre part, au regard des exigences de réduction de la consommation foncière liées à la Loi Climat et Résilience, de limitation de l'étalement urbain et des objectifs démographiques fixés par la commune, il a fallu limiter la surface des zones constructibles du PLU.

C'est pourquoi la commune a souhaité opter pour ce secteur moins consommateur d'espaces que celui du Champ Guillaume et situé plus proche des équipements, scolaires et sportifs notamment, équipements facilement accessibles via des liaisons douces. D'un point de vue urbanistique, cela permet également de « répondre » à l'opération du lotissement du Placis Plisson située de l'autre côté de la RD 21.

La mobilité et les déplacements

2 dépositions portent sur cette question.

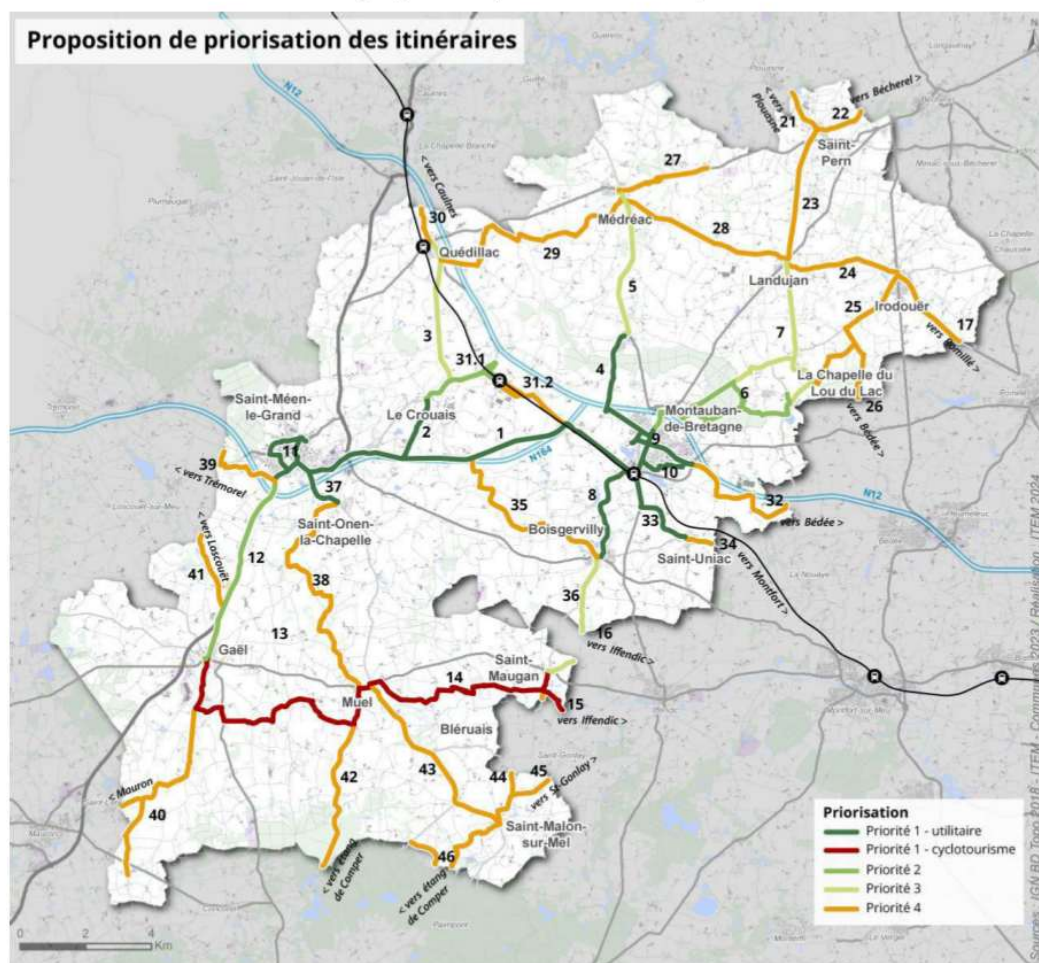
- la circulation sur la RD 70 et la RD 72 en traversée de bourg qui est jugée dangereuse,
- le développement des mobilités douces sur des itinéraires sécurisés dans le bourg, mais aussi en campagne pour créer des connexions avec les communes voisines.

Est-ce que la commune envisage des aménagements de sécurisation sur les axes principaux du bourg ?

Concernant les itinéraires cyclables vers les communes limitrophes, est-ce qu'une réflexion a été engagée avec celles-ci et avec le département pour élaborer une stratégie d'amélioration des déplacements doux sécurisés ?

Le Plan de Mobilité Simplifié de la Communauté de Communes Saint-Méen Montauban prévoit plusieurs actions pour répondre à ces enjeux de mobilités et déplacements :

- *Action 3.1 Mettre en œuvre le Schéma Directeur des Mobilités Actives : liaisons d'IRODOUËR vers Landujan, Romillé, Bédée et La Chapelle du Lou du Lac.*



- *Action 3.2 Renforcer la pacification : objectif général de sécuriser les espaces urbains pour la circulation des modes actifs et la qualité de vie par la mise en place de zones pacifiées.*

STECAL Loisirs-Tourisme

La création de ce STECAL a reçu un avis défavorable de la part de la CDPENAF, au motif que le projet est encore trop flou en ce qui concerne les besoins et les futures constructions. La CDPENAF propose que le pétitionnaire demande un permis d'aménager ultérieurement, entraînant une modification du PLU.

Quelle est la position de la commune sur ce point ?

La commune souhaite maintenir ce STECAL afin d'éviter a posteriori une longue et coûteuse procédure de mise en compatibilité du PLU.

Trame verte et bleue

Les études du projet de PLU font état de sections de continuités écologiques altérées, notamment la continuité aquatique dans le bourg. Mais il n'est pas décrit d'objectifs de restauration ou de travaux d'aménagement visant à remettre les continuités écologiques dans leur bon état de fonctionnement.

De quelle façon la commune envisage-t-elle d'améliorer ces dysfonctionnements écologiques ?

Cette altération est simplement liée au fait que le ruisseau du Moulin du Bouvet traverse des secteurs urbanisés dans cette section.

L'OAP TVB rappelle que le règlement du PLU interdit 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, et ce afin de préserver le champ naturel d'expansion des crues et de permettre les projets de renaturation pour la continuité écologique. Ce qui devrait avoir pour conséquence un meilleur état de fonctionnement de cette continuité écologique.

Cette même OAP vise aussi l'amélioration du caractère fonctionnel des continuités écologiques, notamment sur les secteurs où des points de fragilité ont été identifiés.

La commune a engagé une démarche de restauration écologique des milieux aquatiques afin de remédier aux dysfonctionnements constatés. Des travaux ont été menés sur les anciennes lagunes, avec la suppression des bassins et la redéfinition du cours d'eau à proximité de la station d'épuration. Au lieu-dit Les Grands Hivers, les ruisseaux ont été remis dans leurs lits d'origine afin de restaurer un écoulement naturel et d'améliorer la qualité écologique du milieu. Une intervention similaire est prévue au lieu-dit La Roche. Ces actions sont conduites en partenariat avec la communauté de communes, dans le respect des objectifs de restauration hydraulique et environnementale du territoire.

3.2 Ambiance générale de l'enquête

Les permanences tenues à la mairie permettaient au public de rencontrer la commissaire enquêtrice dans de bonnes conditions. Malgré la bonne information mise en œuvre et la communication réalisée sur le projet, le public a très faiblement participé à l'enquête publique. L'absence de mobilisation peut s'expliquer par le fait d'une part, que le projet de révision du plan local d'urbanisme a déjà fait l'objet d'une large présentation et communication auprès du public, et d'autre part qu'il ne comporte pas de sujets soulevant une vive opposition des habitants .

3.4 Clôture de l'enquête publique

Le vendredi 3 octobre 2025 à 16h30, j'ai constaté la fin de l'enquête publique et clos le registre d'enquête publique.

Un certificat d'affichage de l'avis de l'enquête publique en date du 10 octobre atteste de la bonne information et communication faite sur la tenue de cette enquête. Celui-ci est annexé au présent rapport.

Ce rapport comporte 43 pages, la commissaire enquêtrice analysera le dossier d'enquête et donnera son avis sur le projet dans ses conclusions.

Le 13 octobre 2025, la commissaire enquêtrice :

Annick Liverneaux.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Annick', with a long horizontal flourish extending to the right.



Commune d'Irodouër

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Mickaël LE BOUQUIN, Maire de la commune d'Irodouër, **certifie** que l'avis d'ouverture de l'enquête publique relative à la **révision du plan local d'urbanisme (PLU)** a été **affiché conformément à la réglementation** :

- **Date d'affichage** : du **29 juillet 2025** au **3 octobre 2025 16H30**, soit **quinze (15) jours au moins avant le début de l'enquête** ;
- **Lieux d'affichage** :
 - à la **mairie d'Irodouër**,
 - sur les **panneaux d'affichage** situés à la maison de santé, à l'école publique Henri Des, à la salle de sport Goulvent, à la salle multifonction, à l'abris-bus du centre-ville.
- **Publicité complémentaire** :

L'avis a également été publié :

 - dans deux journaux diffusés dans le département :
 - **Le OUEST FRANCE** en date du **11 août 2025** et du **3 septembre 2025** ;
 - **LE PAYS MALOUIN** en date du **18 août 2025** et du **4 septembre 2025** ;
 - sur le **site internet** de la commune le 7 juillet : <https://www.mairie-irodouer.fr/?q=revision-du-plu-enqu%C3%AAtte-publique>
 - Dans la feuille info paru le lundi 7 juillet

Le présent certificat est établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Irodouër, le 10 octobre 2025,

Le Maire,



Mickaël LE BOUQUIN.