

PLAN LOCAL D'URBANISME

N°1 - Rapport de présentation

Date d'approbation du PLU : 6 octobre 2025



COMMUNE DE SAINT-UNIAC

SOMMAIRE

Préambule	Page 1
Présentation de la commune de SAINT-UNIAC	Page 3
CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE	Page 4
1 L'évolution démographique	Page 5
2 L'habitat	Page 9
3 La situation socio-économique	Page 15
4 Les déplacements	Page 23
5 Le fonctionnement urbain	Page 26
 CHAPITRE 2 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	 Page 30
1 L'environnement physique	Page 31
2 L'environnement biologique	Page 37
3 L'analyse paysagère	Page 51
4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale	Page 55
5 La gestion des ressources	Page 66
6 L'occupation des sols	Page 69
7 Les pollutions et nuisances	Page 73
8 Les risques majeurs	Page 79
 CHAPITRE 3 : IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS	 Page 86
1 Rappel réglementaire	Page 87
2 Identification du potentiel de densification et de mutation	Page 88
 CHAPITRE 4 : BILAN DU PRÉCÉDENT PLU	 Page 91

CHAPITRE 5 : TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	Page 93
1 Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs	Page 94
2 Le développement de l'habitat	Page 97
3 Le développement de l'activité économique	Page 108
4 La préservation du cadre de vie	Page 115
5 La prise en compte du patrimoine naturel et paysager	Page 117
 CHAPITRE 6 : JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL	 Page 126
1 Le règlement graphique	Page 127
2 Les règlement littéral	Page 128
 CHAPITRE 7 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES	 Page 144
1 L'analyse comparative de la consommation d'espaces	Page 145
2 L'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	Page 150
 CHAPITRE 8 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR	 Page 155
1 L'impact du plan sur le site Natura 2000 le plus proche	Page 156
2 L'impact sur les milieux naturels et les écosystèmes	Page 158
3 L'impact sur la ressource en eau	Page 161
4 L'impact sur le foncier agricole et naturel	Page 163
5 L'impact sur le paysage	Page 164
6 L'impact sur les déplacements	Page 165
7 L'impact sur la qualité de l'air	Page 166
8 L'impact sur les risques, pollutions et nuisances	Page 167
9 Les scénarios alternatifs	Page 169
 CHAPITRE 9 : COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS	 Page 170
1 Le SDAGE Loire-Bretagne	Page 171
2 Le SAGE Vilaine	Page 172
3 Le SCoT du Pays de Brocéliande	Page 172

4 Le PCAET du Pays de Brocéliande Page 173

5 Le SDTAN du département d'Ille-et-Vilaine Page 173

CHAPITRE 10 : INDICATEURS DE SUIVI

Page 174

PRÉAMBULE

Le rapport de présentation

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

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

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

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

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

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

La procédure de révision d'un PLU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le contenu du PLU

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

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

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

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

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

Les effets du PLU

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

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

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

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

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

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE SAINT-UNIAC

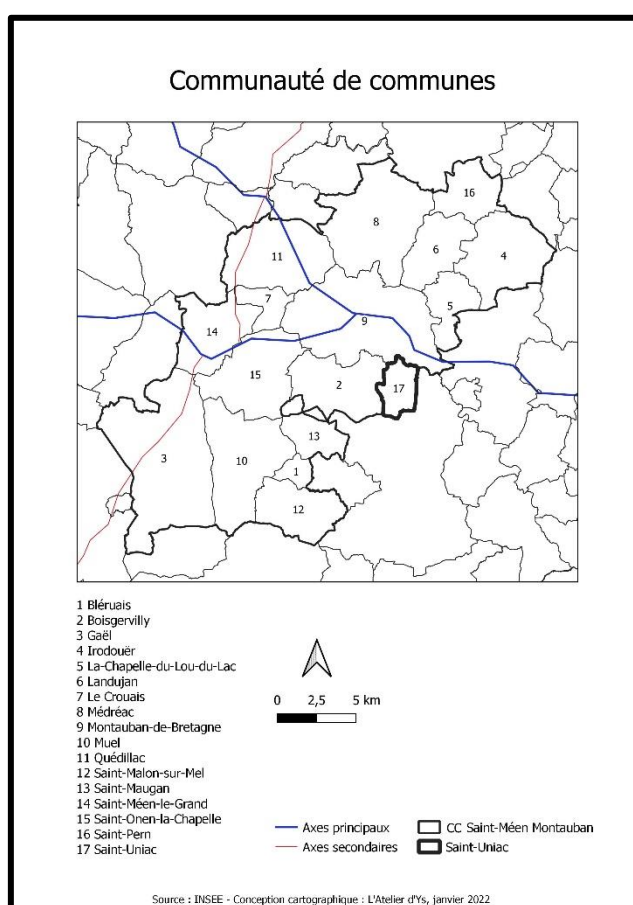
SAINT-UNIAC se situe à l'ouest du département de l'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

À une trentaine de kilomètres de Rennes, le territoire communal s'étend sur 689 hectares. Sa population est de 521 habitants en 2021.

Les communes limitrophes de SAINT-UNIAC sont :

- Montauban-de-Bretagne au nord,
- Boisgervilly à l'ouest,
- Iffendic au sud.

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



Administrativement, SAINT-UNIAC est rattachée à l'arrondissement de Rennes.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 60 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 96 mètres.

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

CHAPITRE 1

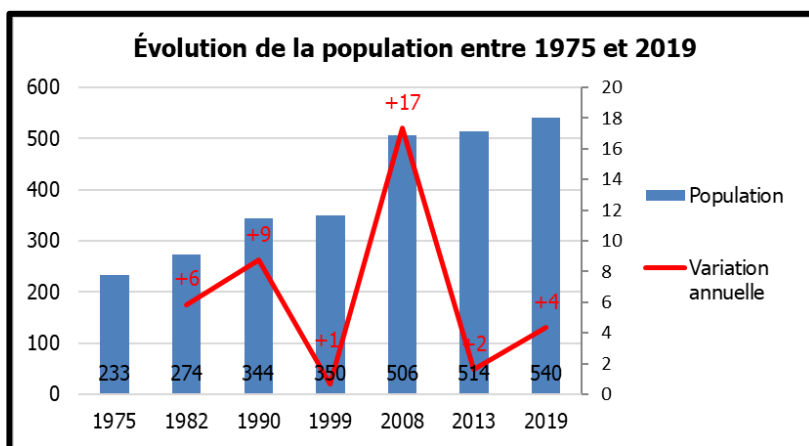
DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

1 L'évolution démographique

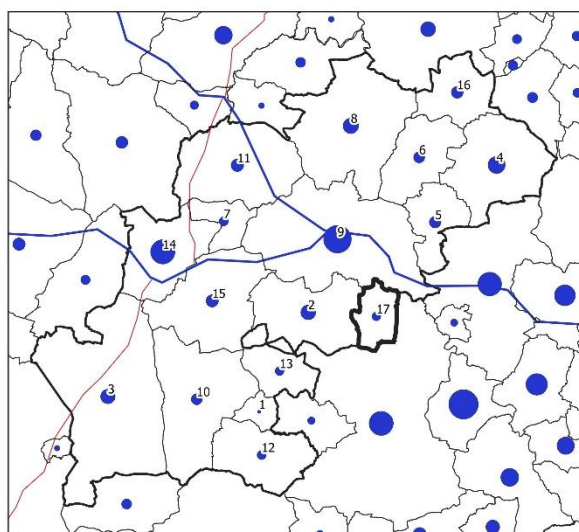
1.1 Une population en hausse...

Depuis 1975, la population de SAINT-UNIAC augmente, mais à des rythmes contrastés :

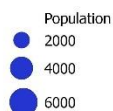
- un gain de population limité de 1990 à 1999 et de 2008 à 2013.
- une augmentation de population moyenne dernièrement, entre 2013 et 2019.
- une croissance très soutenue entre 1975 et 1990 puis de 1999 à 2008.



Population en 2019



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



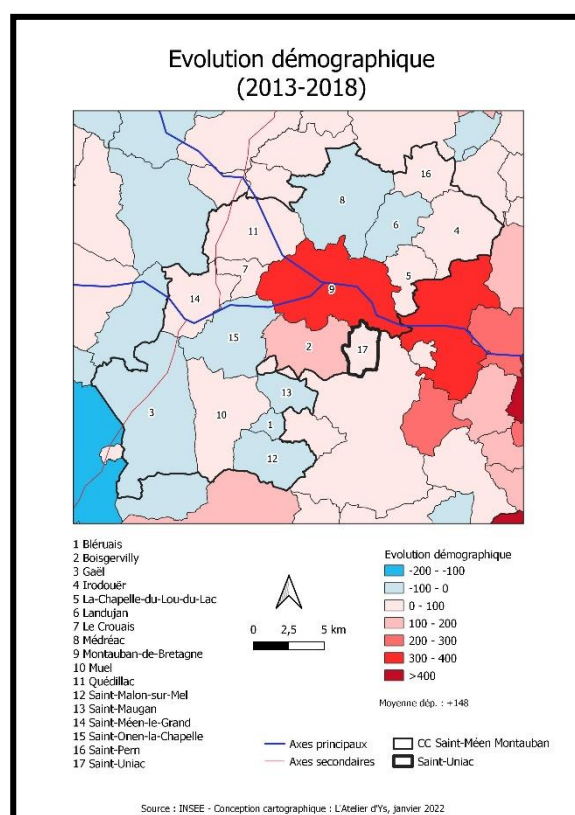
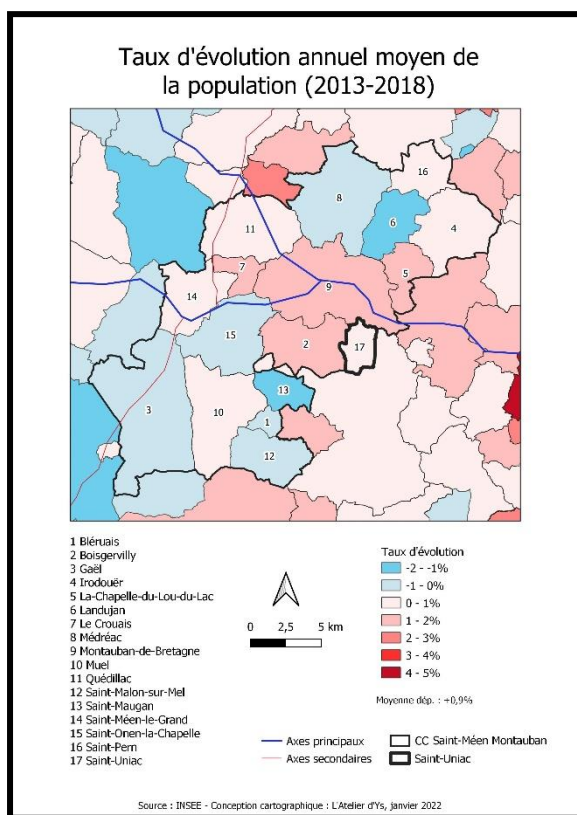
Moyenne dép. : 3 211 hab.

— Axes principaux CC Saint-Méen Montauban
— Axes secondaires Saint-Uniac

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

Avec 540 habitants en 2019, SAINT-UNIAC constitue la troisième commune la moins peuplée de la Communauté de Communes, derrière Bléruais et Saint-Maugan.

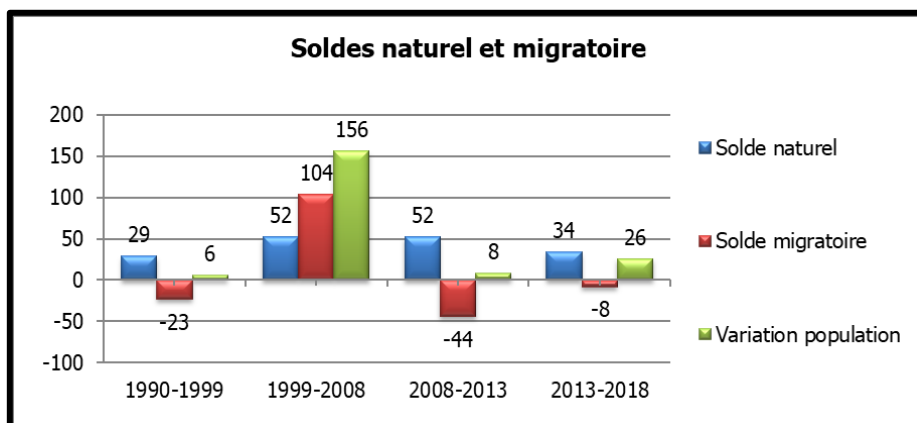
Comme 9 autres communes de la Communauté de Communes, SAINT-UNIAC a gagné des habitants entre 2013 et 2018. Et preuve d'un phénomène relativement marqué, le taux d'évolution annuel moyen de la population Saint-Uniacaïse est de +1% lors de la dernière période intercensitaire.



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

Depuis 1990, le solde naturel (différence naissances-décès) est systématiquement positif : il y a plus de naissances que de décès sur la commune.

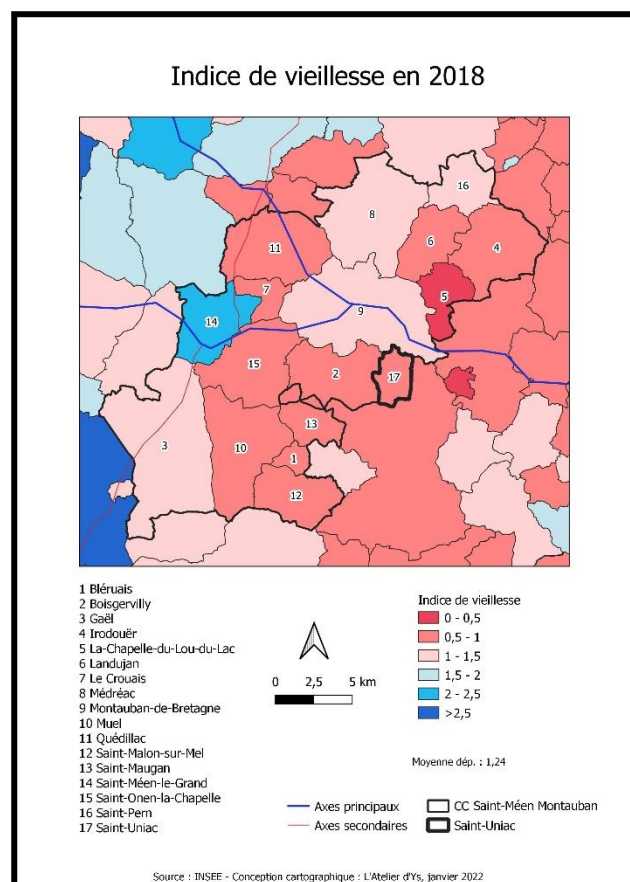
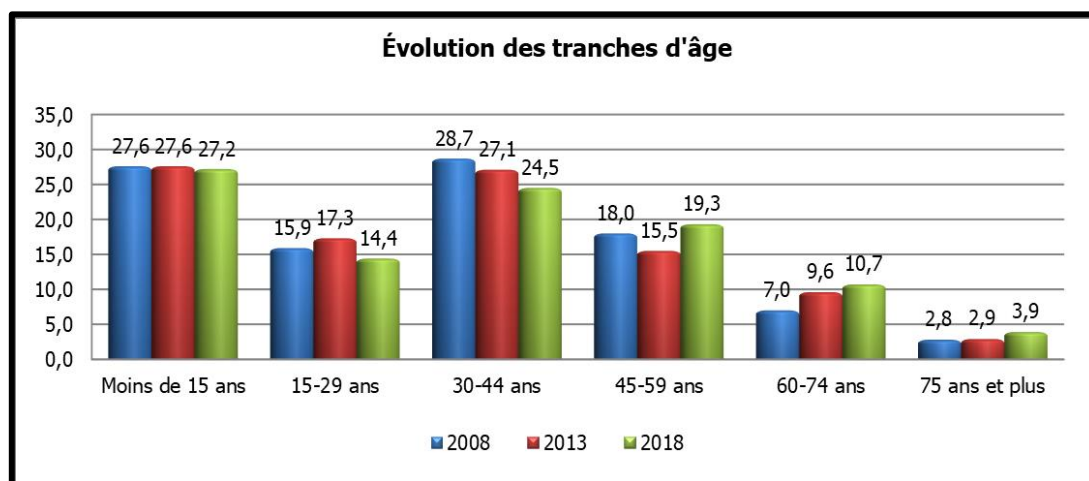
C'est donc le solde migratoire (différence arrivées-départs) qui dicte la variation de population : quand il est positif, comme entre 1999 et 2008, il génère une forte croissance démographique. A l'opposé, quand il est négatif, il freine le gain de population.



1.3 Une population très jeune

D'une manière générale, la population de SAINT-UNIAC est très jeune : les moins de 45 ans représentent les deux tiers de la population.

Mais ce ratio diminue, symbole d'un léger vieillissement de la population. Les trois catégories d'âge inférieures sont moins représentatives en 2018 qu'elles ne l'étaient en 2008, à l'inverse des trois catégories d'âge supérieures.



A l'échelle intercommunale, on remarque des indices de vieillesse² assez variables.

SAINT-UNIAC possède un indice de 0,54, le 2ème plus faible de l'EPCI derrière La Chapelle du Lou du Lac, deux fois inférieur à la moyenne intercommunale (1,09).

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

1.4 Le desserrement des ménages

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

A SAINT-UNIAC, le nombre de ménages³ recensés en 2018 s'élève à 197 contre 194 en 2013.

Contrairement à la tendance nationale, la taille moyenne des ménages Saint-Uniacais a peu diminué entre 1975 et 2018, passant de 2,88 à 2,76 personnes par logement.

SYNTHÈSE

La population de SAINT-UNIAC augmente aussi vite qu'à l'échelle départementale.

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

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

Quelques chiffres-clés :

	Commune de SAINT-UNIAC	Communauté de Communes Saint-Méen Montauban	Département d'Ile-et-Vilaine
Taux d'évolution annuel moyen de la population (2013-2018)	+1,0%	+0,5%	+0,9%
Indice de vieillesse en 2018	0,54	1,09	1,24
Part des moins de 15 ans en 2018	27,2%	21,5%	18,8%
Part des ménages d'une personne en 2018	17,8%	29,4%	37,8%

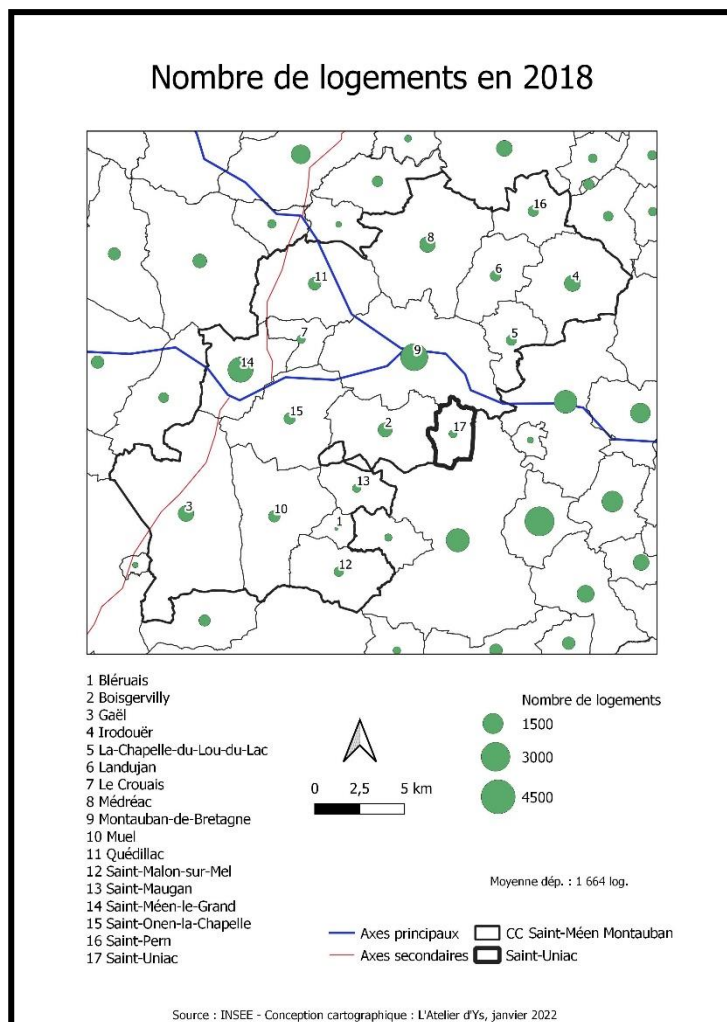
Enjeux :

- **Favoriser le renouvellement de population jeune pour assurer la pérennité de l'école.**
- **Conforter l'hébergement des personnes âgées qui recherchent l'accessibilité des commerces et services de proximité.**

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

2 L'habitat

2.1 Composition du parc de logements

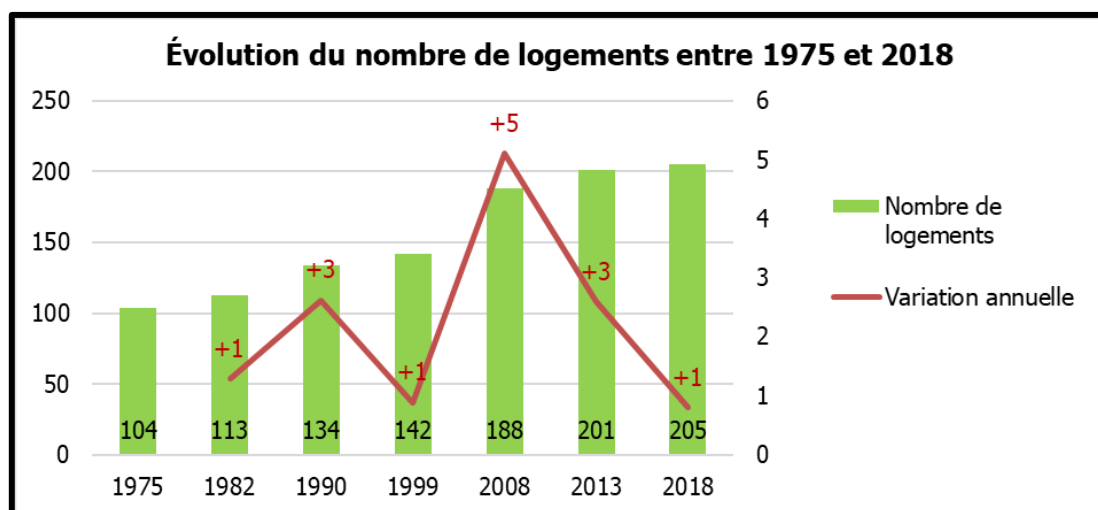


En 2018, SAINT-UNIAC compte 205 logements, dont 196 résidences principales.

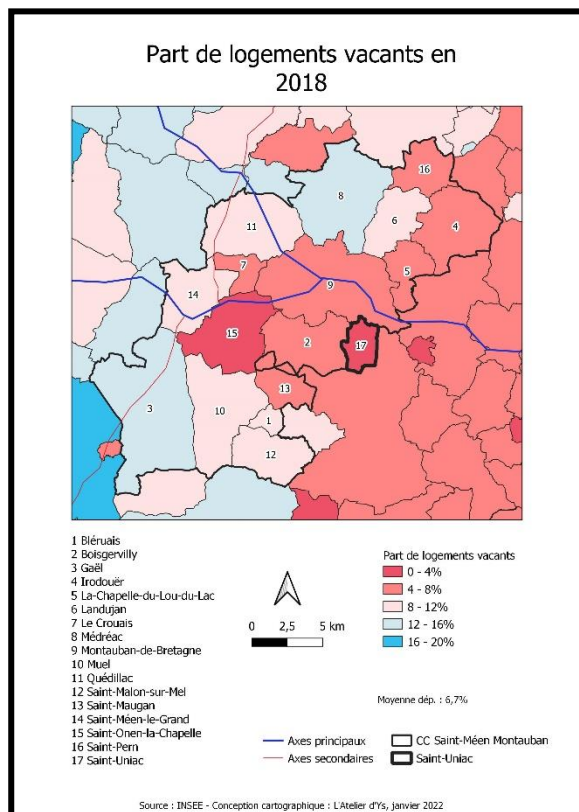
Parmi ces 205 logements Saint-Uniacais, on dénombre 196 maisons individuelles, soit 95,6% du parc. La maison individuelle, mitoyenne ou non, est donc le mode d'habitation largement majoritaire sur la commune. Le développement de l'habitat sous forme pavillonnaire, s'il répond à la demande des acquéreurs, participe néanmoins à une banalisation des paysages urbains et est synonyme de forte consommation foncière.

Entre 1975 et 2018, le nombre de logements a été multiplié par 2 sur la commune. Le parc s'est enrichi de 101 nouvelles habitations, soit une augmentation moyenne d'environ 2 unités par an.

On remarque que le nombre de logements Saint-Uniacais, en hausse sensible entre 1999 et 2008, connaît une augmentation nettement plus modeste depuis.



La part des résidences secondaires ou logements occasionnels est très faible puisqu'elle ne représente que 2% des logements.



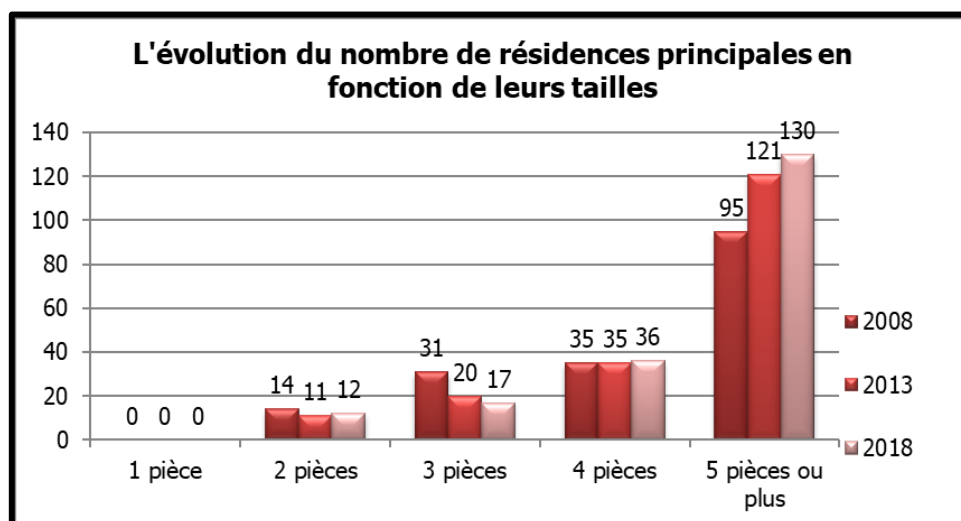
De même, la vacance diminue depuis 2008 et atteint désormais un très faible niveau, nettement inférieur à la moyenne départementale.

Celle-ci concerne seulement 5 logements, soit 2,5%.

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

2.2 Une large majorité de grands logements

Les très grands logements sont nombreux à SAINT-UNIAC : les deux tiers des résidences principales possèdent au moins 5 pièces. Et leur nombre continue d'augmenter fortement, contrairement aux autres typologies de logements.



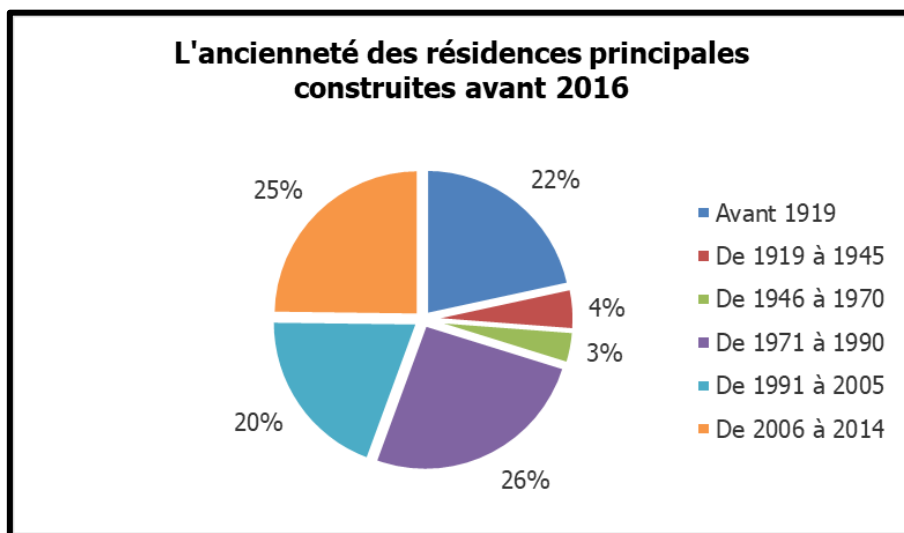
En 2018, en moyenne, une résidence principale Saint-Uniacaise comporte 4,7 pièces contre 4,2 au niveau départemental.

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

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

2.3 Une ancienneté de logements variable

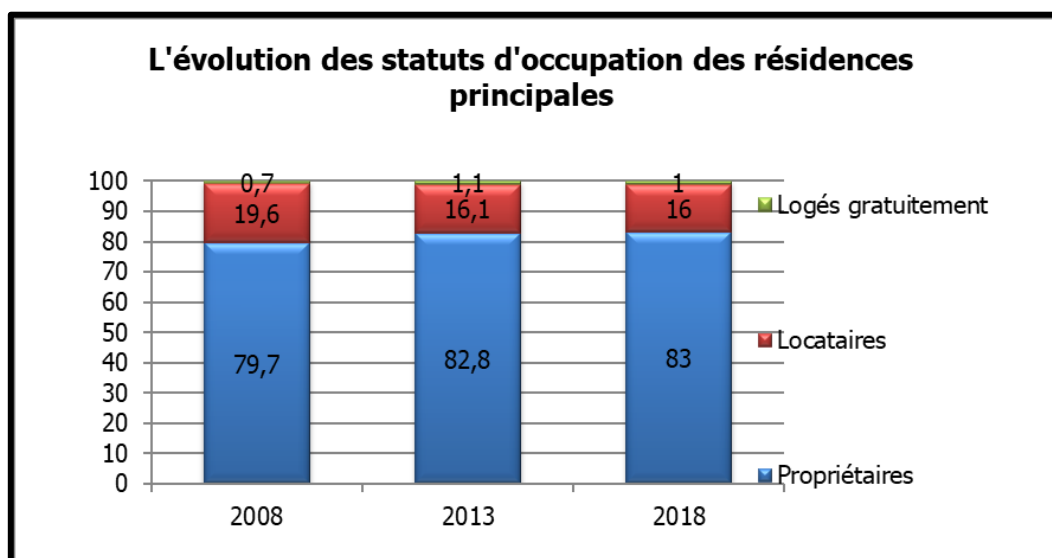
L'ancienneté du parc de logements Saint-Uniacais est variable : environ un quart date d'avant 1946, un quart d'entre 1946 et 1990 et quasiment la moitié d'après 1990.



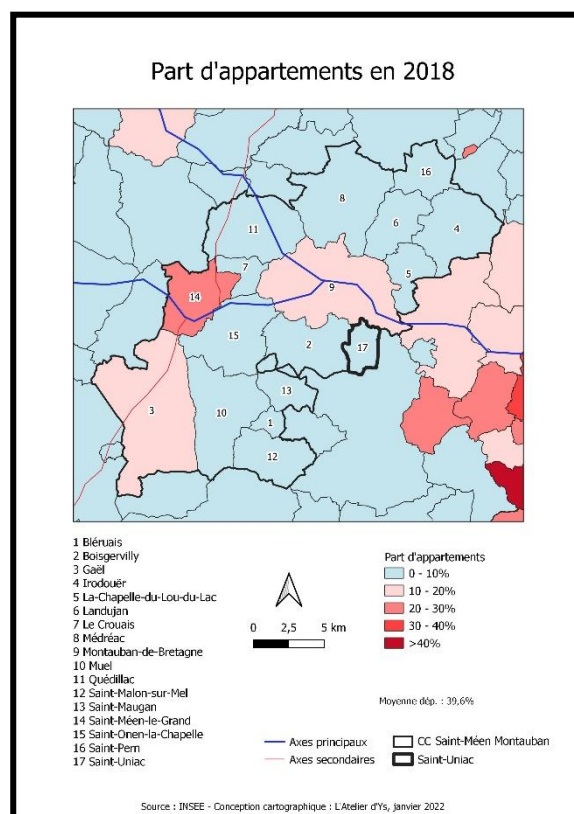
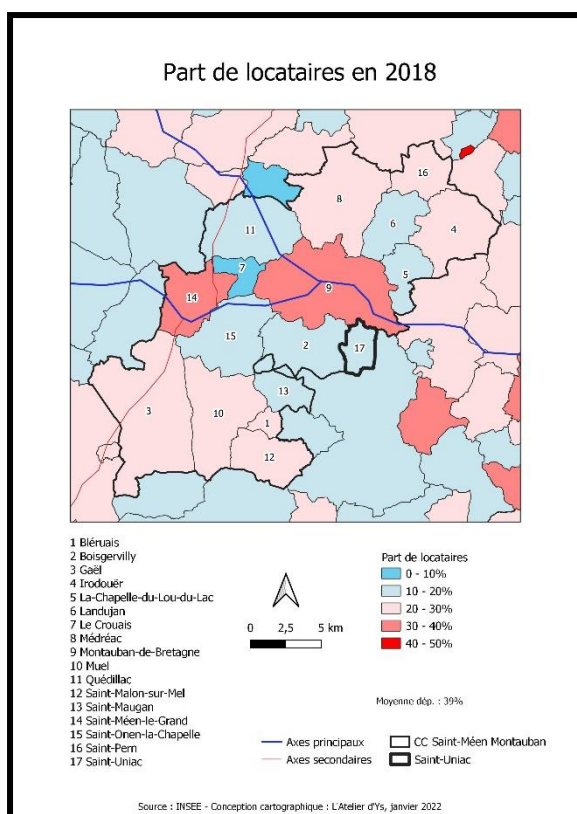
En termes de confort, on ne dénombre, en 2018, que 7 résidences principales (sur 196) ne disposant pas de salle de bain avec baignoire ou douche.

2.4 Une proportion de propriétaires largement majoritaire

En 2018, la proportion des résidences principales occupées par des propriétaires est largement majoritaire (83%). Ce chiffre augmente depuis 2008 (+3,3 points).

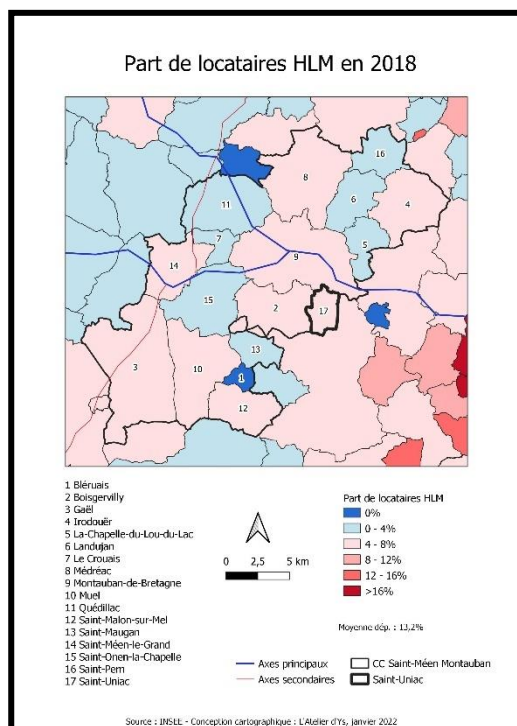


En découle un faible taux de locataires (16%), 10 points inférieur à la moyenne de la Communauté de Communes (26,2%). Il peut s'expliquer en partie par le faible nombre d'appartements (9) sur la commune.



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

2.5 Le parc locatif social



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

SAINT-UNIAC possède un taux supérieur (6,2%).

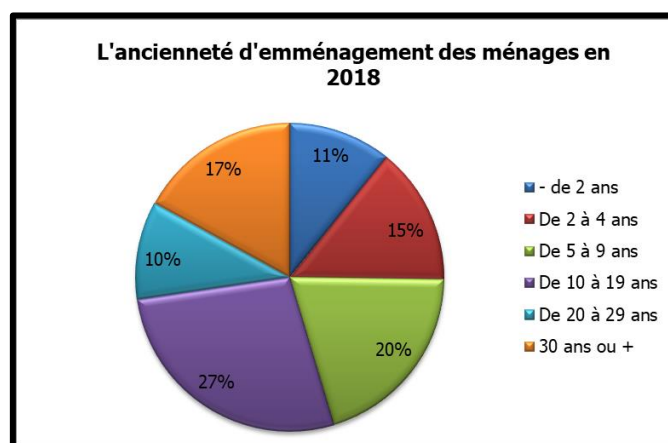
On dénombre 13 logements sociaux⁴ sur la commune en 2020 :

- 6 dans l'allée du Prieuré.
- 4 dans l'allée Pierre Loison.
- 3 dans la rue des Manoirs.

Un bâtiment communal est également en cours de rénovation en cœur de bourg. A terme, 5 logements seront livrés en 2023 (1 T2, 3 T3 dont 1 adapté PMR, 1 T4).

2.6 L'ancienneté d'emménagement

En 2018, l'ancienneté moyenne d'emménagement est de 14,6 ans à SAINT-UNIAC. La proportion des ménages dans leurs logements depuis au moins 30 ans s'élève à 17%.



⁴ Les logements sociaux regroupent :

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

SYNTHÈSE

Entre 2013 et 2018, le nombre de logements augmente moins vite qu'aux niveaux intercommunal et départemental.

La proportion de logements vacants est largement inférieure à celles de la Communauté de Communes Saint-Méen Montauban et du Département.

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

Quelques chiffres-clés :

	Commune de SAINT-UNIAC	Communauté de Communes Saint-Méen Montauban	Département d'Ile-et-Vilaine
Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements (2013-2018)	+0,4%	+1,0%	+1,5%
Part de logements vacants en 2018	2,5%	8,5%	6,7%
Taille moyenne des résidences principales en 2018	4,7	4,7	4,2
Part de locataires en 2018	16,0%	26,2%	39,0%

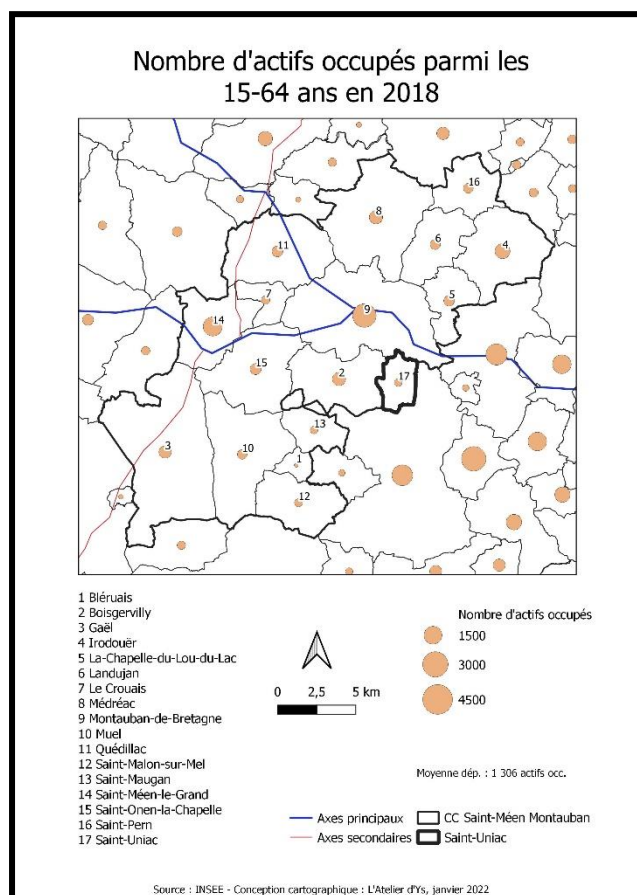
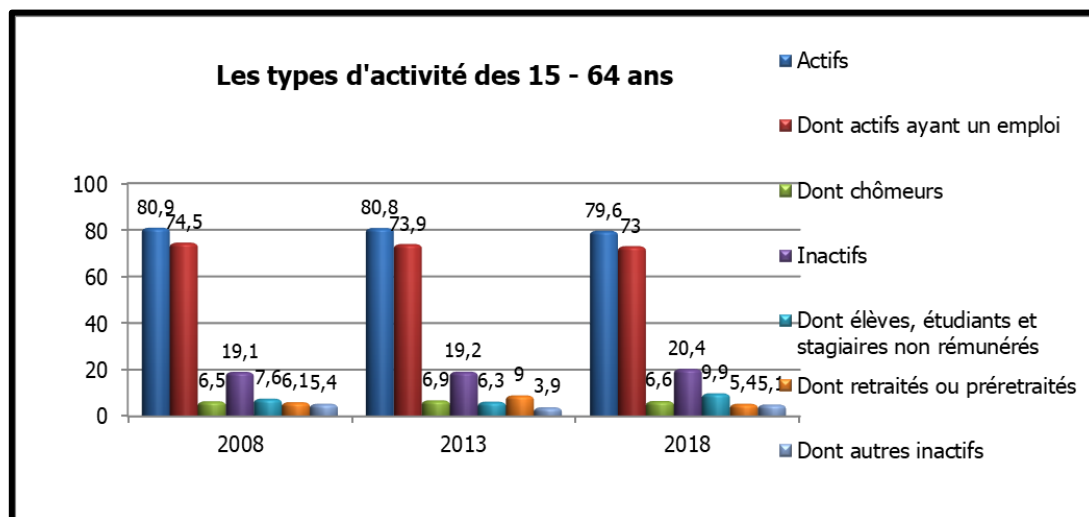
Enjeux :

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

3 La situation socio-économique

3.1 La population active

En 2018, la population active représente 79,6% des 15-64 ans, en légère baisse par rapport à 2013 (-1,2 point). Cette proportion reste cependant largement supérieure à la moyenne départementale (74,7%).

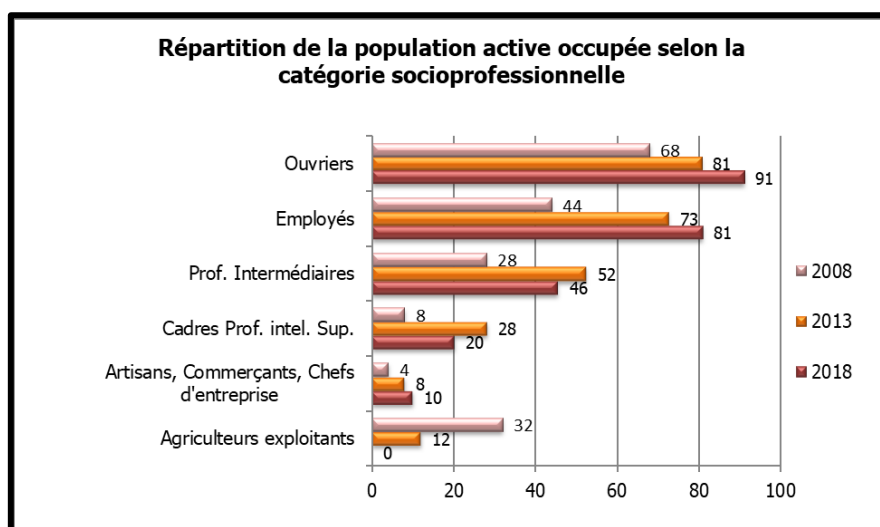


En 2018, SAINT-UNIAC compte 248 actifs occupés parmi ses habitants, soit 64 de plus qu'au recensement de 2008.

Parmi ces 248 actifs ayant un emploi, on remarque une prédominance des catégories « ouvriers » et « employés » qui représentent plus de 2 actifs occupés sur 3.

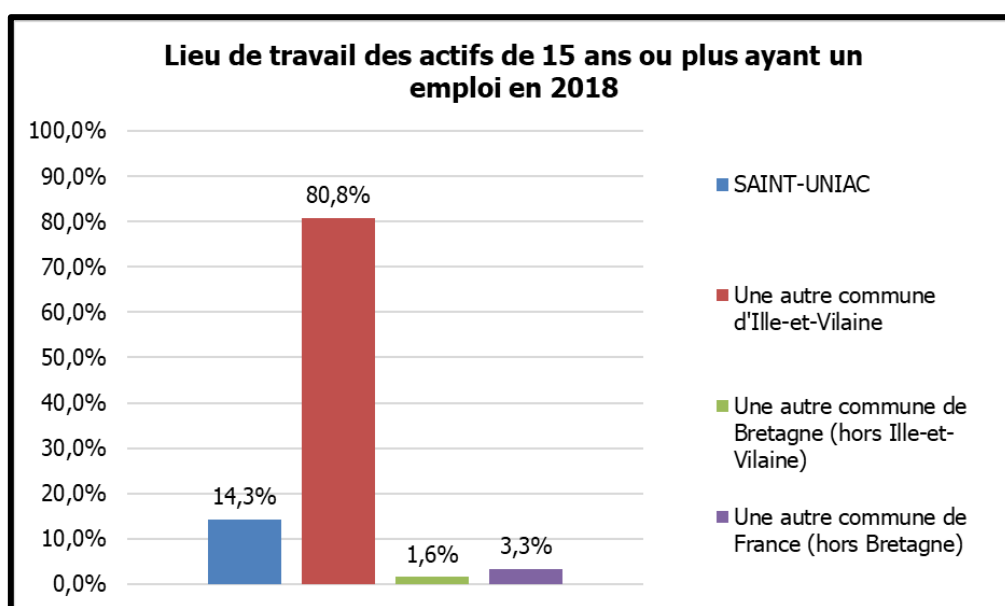
Au niveau des tendances, on observe entre 2008 et 2018 :

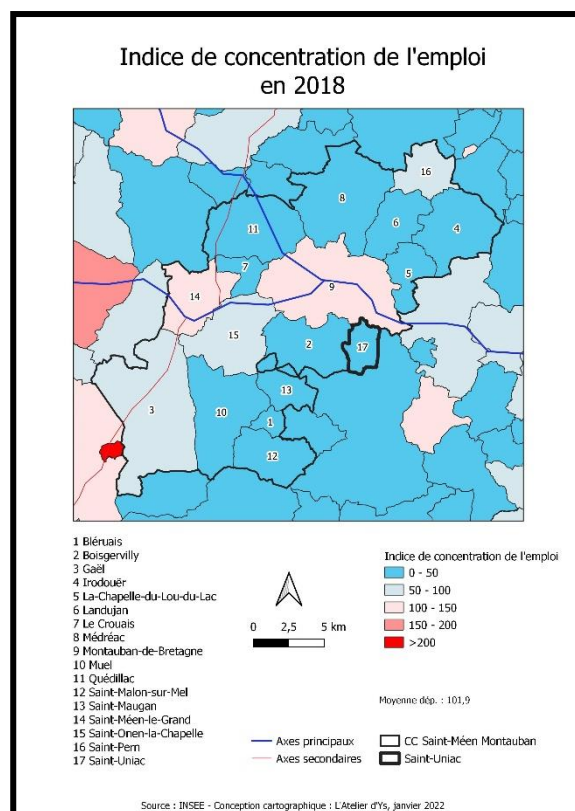
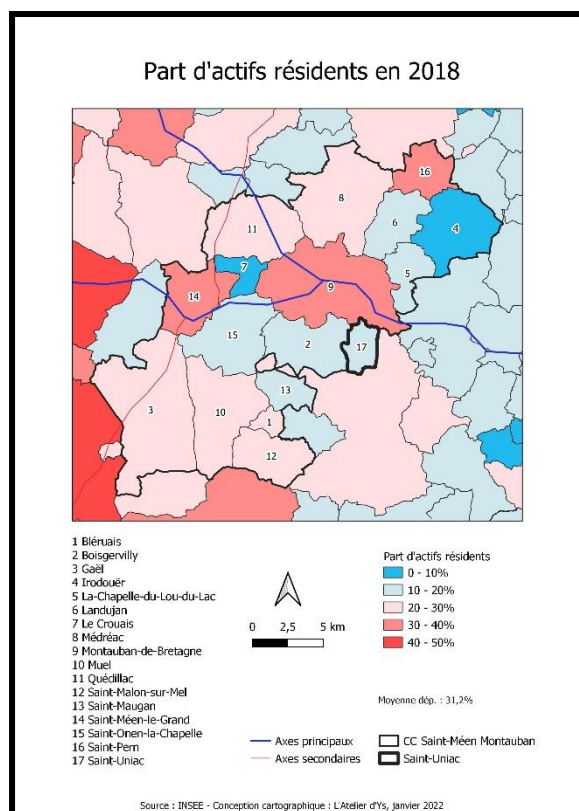
- une progression du nombre d'employés (+37), d'ouvriers (+23), de professions intermédiaires (+18), de cadres et professions intellectuelles supérieures (+12) et d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise (+6).
- une baisse du nombre d'agriculteurs exploitants (-32).



3.2 Une très forte mobilité professionnelle

Parmi les actifs ayant un emploi en 2018, seuls 14,3% travaillent à SAINT-UNIAC. Les autres travaillent en grande majorité dans le département.



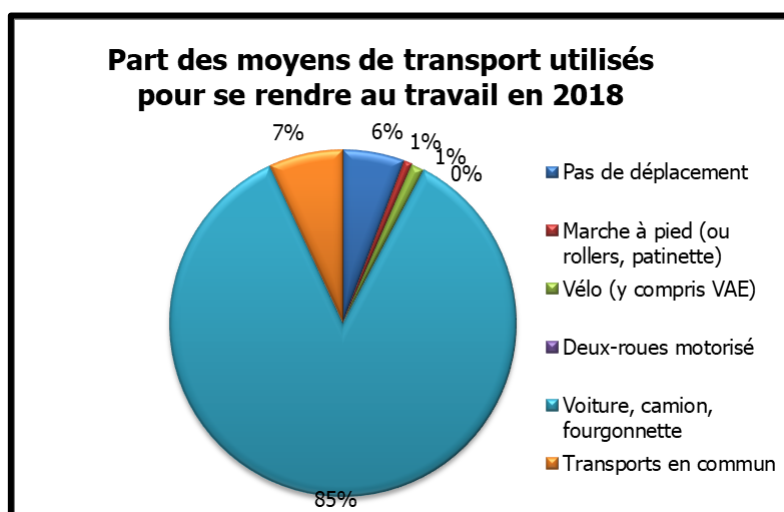


Cette part d'actifs résidents est plus de deux fois inférieure à la moyenne départementale (32,1%).

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

A l'inverse, les autres communes, dont SAINT-UNIAC, peuvent être qualifiées de résidentielles.

A noter que pour aller sur leur lieu de travail, les actifs Saint-Uniacais utilisent dans 85,3% des cas une voiture (ou un camion ou une fourgonnette).



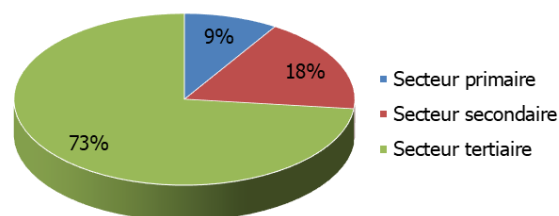
⁵ L'indice de concentration de l'emploi ou taux d'attraction de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune.

3.3 Une majorité d'emplois tertiaires

En 2018, sur la commune de SAINT-UNIAC, on dénombre 56 emplois. A noter que :

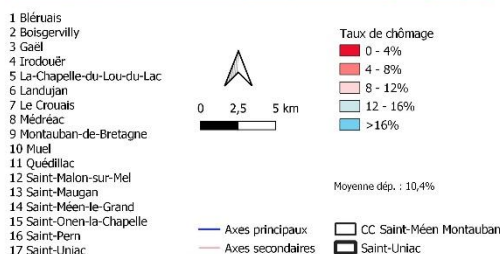
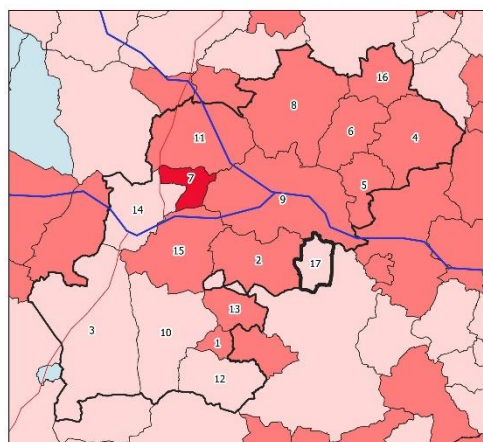
- le secteur tertiaire (qui regroupe le commerce, les transports, les services divers, l'administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale) concentre 73% de ces emplois.
- le secteur secondaire (qui regroupe l'industrie et la construction) représente 18% de ces emplois.
- le secteur primaire 9%.

Répartition du nombre d'emplois par secteurs d'activité en 2018



3.4 Un faible taux de chômage

Taux de chômage en 2018

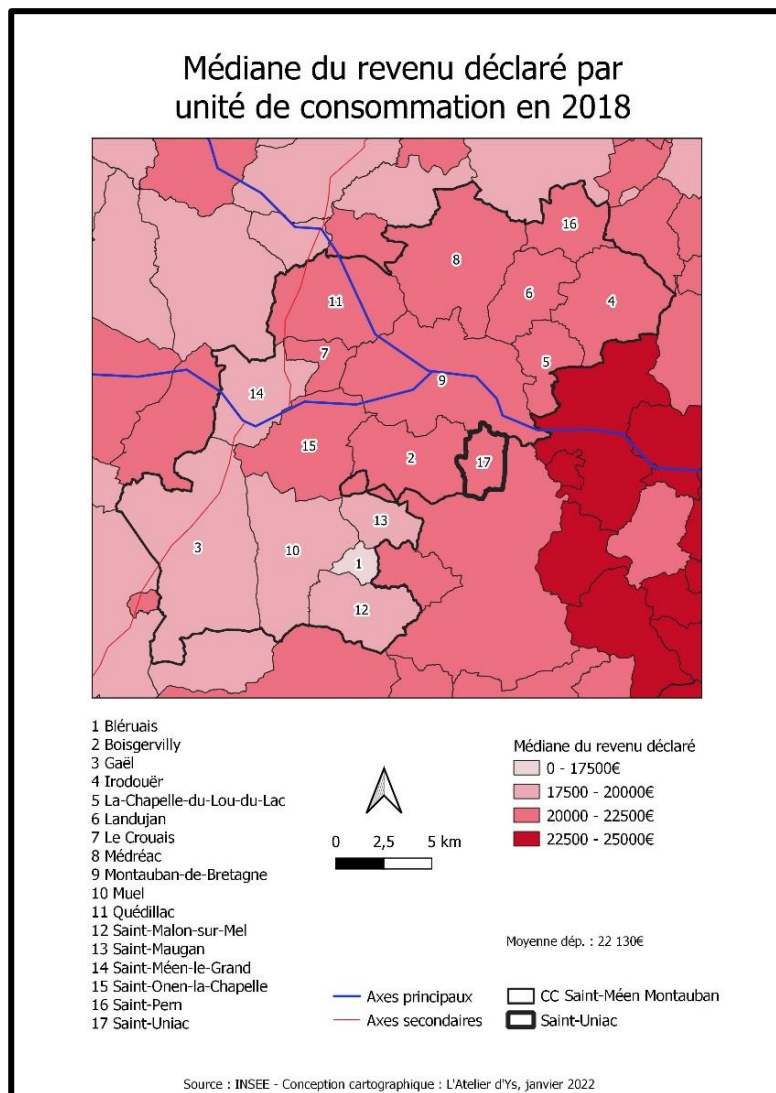


Source : INSEE - Conception cartographique : L'Atelier d'Ys, janvier 2022

Le taux de chômage⁶ à SAINT-UNIAC est stable depuis 2008, entre 8 et 9%. Ce taux est inférieur à la moyenne départementale (10,4%).

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

3.5 Des revenus médians légèrement inférieurs à la moyenne



Cette structure de la population active implique une médiane du revenu par unité de consommation⁷ légèrement inférieure à la médiane départementale (21 180 € contre 22 130 €).

3.6 La zone d'activités

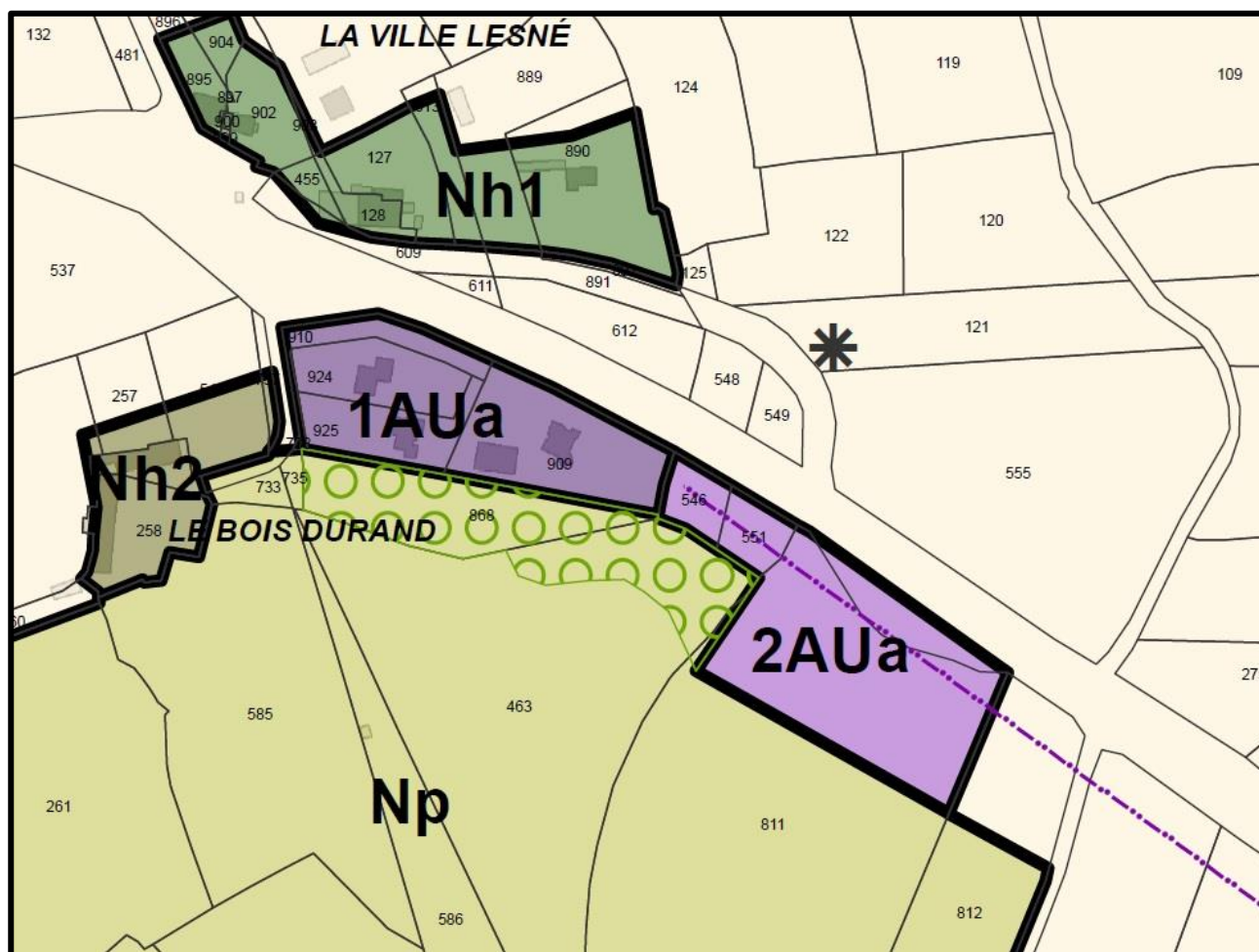
SAINT-UNIAC dispose d'une zone d'activités sur sa commune, au lieu-dit Le Bois Durand.

Située au sud du territoire communal, le long de la RD 125, elle est occupée par des artisans (couverture, traiteur).

Une zone d'extension à long terme (2AUa) avait été définie dans le PLU en vigueur.

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

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



Extrait du zonage du PLU en vigueur

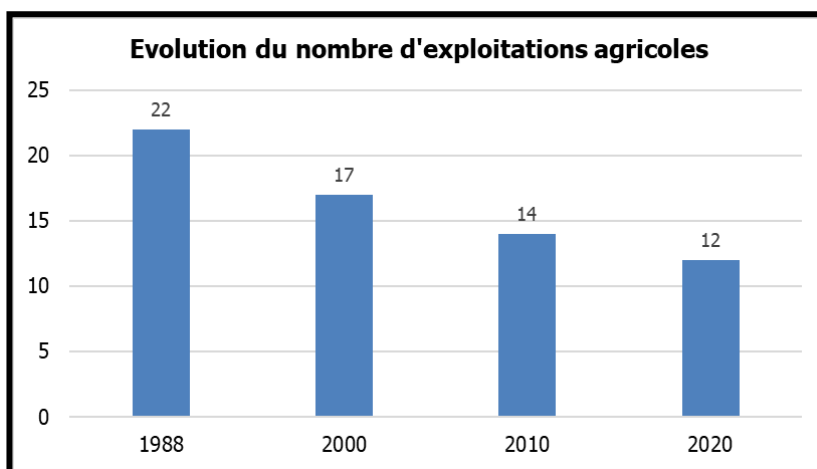
3.7 Le secteur agricole

Données générales

Au recensement agricole de 2020, on dénombre 12 exploitations agricoles à SAINT-UNIAC, majoritairement tournées vers l'élevage.

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

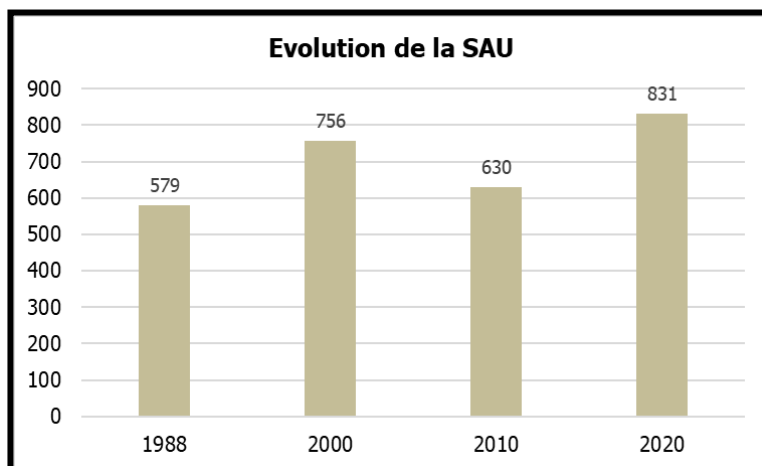
Ce mouvement de déprise touche la quasi-totalité des communes françaises depuis les années 1960.



Surfaces agricoles

La surface agricole a largement augmenté entre 2010 et 2020, passant de 630 ha à 831 ha.

La superficie moyenne d'une exploitation de SAINT-UNIAC est de 69 hectares, comparable à la taille moyenne départementale (63 ha) et régionale (62 ha).



SYNTHÈSE

La proportion d'actifs ayant un emploi est comparable au niveau intercommunal.

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

Enfin, le taux de chômage de SAINT-UNIAC se situe entre la moyenne intercommunale et la moyenne départementale.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de SAINT-UNIAC	Communauté de Communes Saint-Méen Montauban	Département d'Ile-et-Vilaine
Proportion d'actifs ayant un emploi parmi les 15-64 ans en 2018	73,0%	72,8%	66,9%
Part d'actifs résidents en 2018	14,3%	23,6%	32,1%
Taux de chômage en 2018	8,3%	7,5%	10,4%

Enjeux :

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

4 Les déplacements

4.1 Le réseau de voiries

Le bourg de SAINT-UNIAC est traversé par :

- la RD 261, reliant vers le nord-ouest la RD 61 et vers le sud la RD 125.
- la RD 531, reliant vers l'ouest Boisgervilly et vers l'est la RD 31.

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

4.2 Les déplacements automobiles

L'automobile reste prépondérante dans les moyens de déplacement : en effet, en 2018, sur 196 ménages recensés, 193 (soit 98,5%) possèdent au moins une voiture.

Ce taux de motorisation des ménages Saint-Uniacais est supérieur à la moyenne intercommunale (92,4%). Il peut s'expliquer par l'absence de transports en commun desservant la commune.

4.3 Les transports collectifs

Les bus

SAINT-UNIAC ne figure sur aucune ligne du réseau de transports en commun (autocars) BreizhGo, géré par la Région Bretagne.

Le ramassage scolaire

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

La desserte ferroviaire

La commune n'est pas desservie par le train. Cependant, depuis la gare de Montauban-de-Bretagne, à 3 km au nord-ouest de SAINT-UNIAC, plusieurs trains relient quotidiennement Rennes ou encore Saint-Brieuc.

Le covoiturage

Il n'existe pas d'aire de covoiturage sur la commune.

4.4 Les liaisons douces

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

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

En matière de randonnée, plusieurs circuits pédestres ont été aménagés sur la commune. Plus globalement, environ 10 km de chemins inscrits au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) traversent le territoire communal.



Chemins inscrits au PDIPR

4.3 Le plan de mobilité simplifié

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

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

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

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

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

Deux actions sont particulièrement envisagées à SAINT-UNIAC :

- la création d'une liaison cyclable en direction de la gare de Montauban-de-Bretagne (inscrite en priorité 1 / Horizon 2025-2027) et en direction de Montfort-sur-Meu (inscrite en priorité 4 / Horizon 2024-2040).
- la signalisation d'une aire de covoiturage de 2 places sur le parking de l'école.

Enjeux :

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

5 Le fonctionnement urbain

5.1 Les équipements administratifs

La mairie se situe en cœur de bourg, rue Saint-Eloi.



La mairie

5.2 Les équipements scolaires et périscolaires

SAINT-UNIAC est dotée d'une école, l'école primaire publique du Moulin, située rue Saint-Eloi. Cet établissement accueille 68 élèves.

Il existe également une cantine scolaire et un service de garderie périscolaire, tous deux municipaux.



L'école primaire publique

5.3 Les équipements culturels, sportifs et de loisirs

SAINT-UNIAC dispose également d'équipements sportifs et de loisirs, située au sud du bourg, rue de Brocéliande :

- une salle polyvalente.
- un terrain de football.
- un city-stade.



La salle polyvalente



Le city-stade

5.4 La vie associative

On dénombre 5 associations sur la commune de SAINT-UNIAC : comité des fêtes, Association des Parents d'Élèves, club de la Joie, Association Communale de Chasse Agréée et Association des Anciens Combattants.

Enjeu :

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

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

	ATOUTS	CONTRAINTES
Démographie	- Solde naturel positif. - Population très jeune. - Faible desserrement des ménages.	- Solde migratoire négatif.
Habitat	- Très faible taux de vacance. - Parc de logements relativement récent. - Présence de logements locatifs sociaux.	- Parc de logements peu varié.
Activité économique	- Faible taux de chômage. - Présence d'une zone d'activités.	- Nombre d'emplois limité sur la commune.
Déplacements		- Très forte mobilité professionnelle. - Absence de desserte par les transports en commun.
Fonctionnement urbain	- Bon niveau d'équipements.	- Risque de perte d'attractivité du bourg en cas d'éloignement de l'habitat.

CHAPITRE 2

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 L'environnement physique

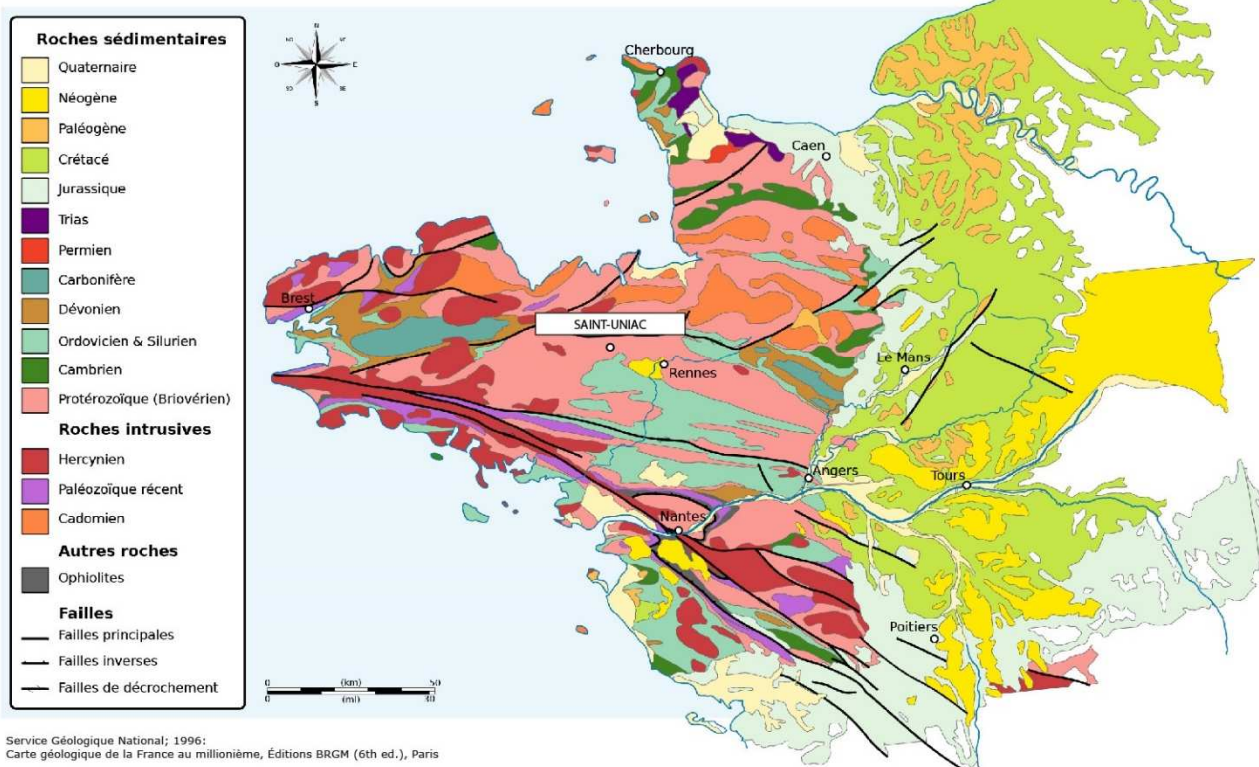
1.1 Une commune au cœur du Massif armoricain

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

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

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

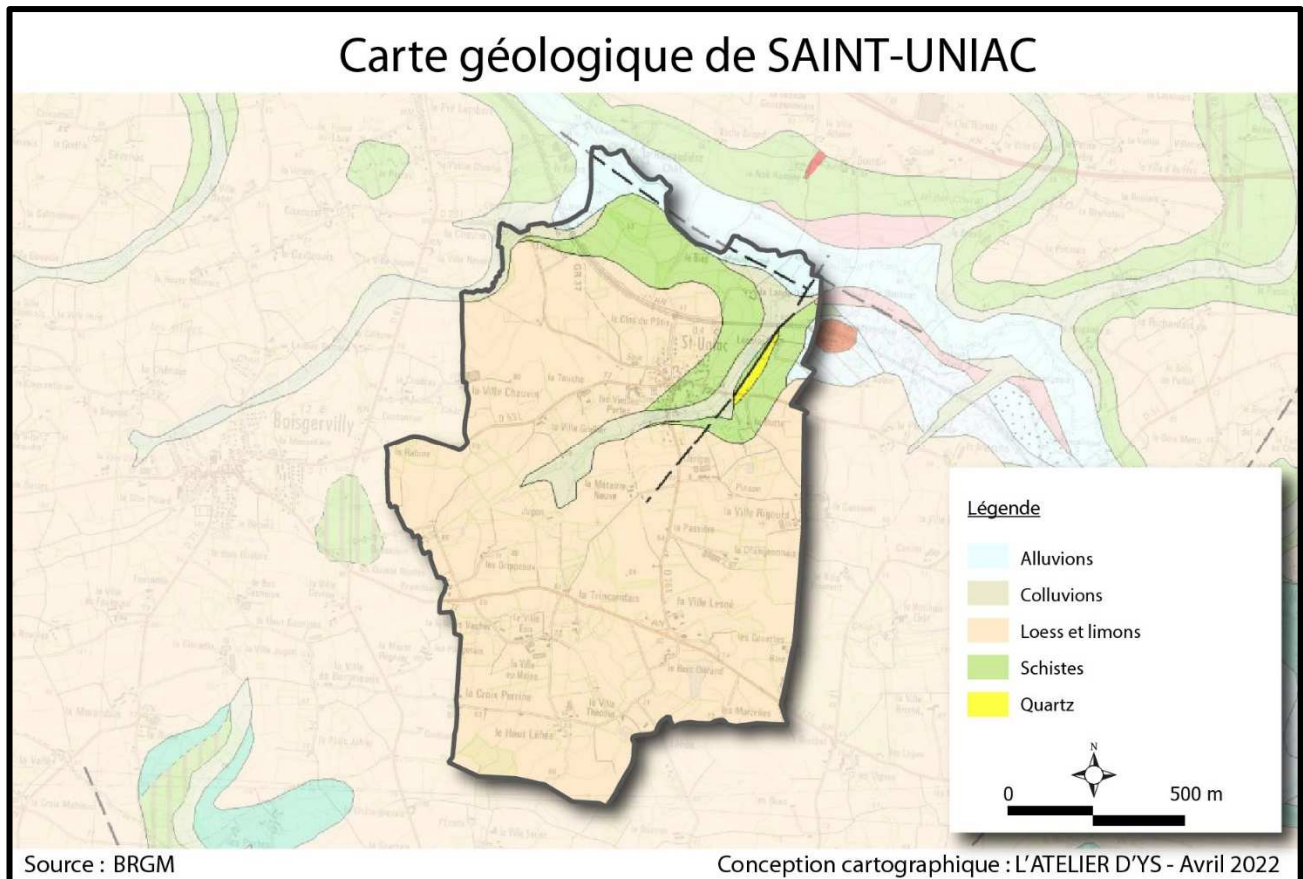
Carte géologique de l'ouest de la France



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

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

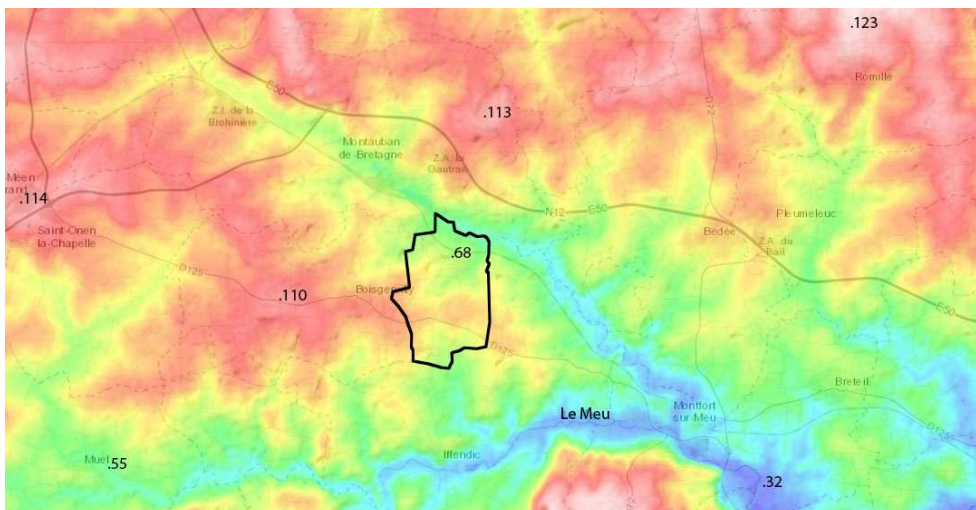
La commune de SAINT-UNIAC est située dans le Massif armoricain.



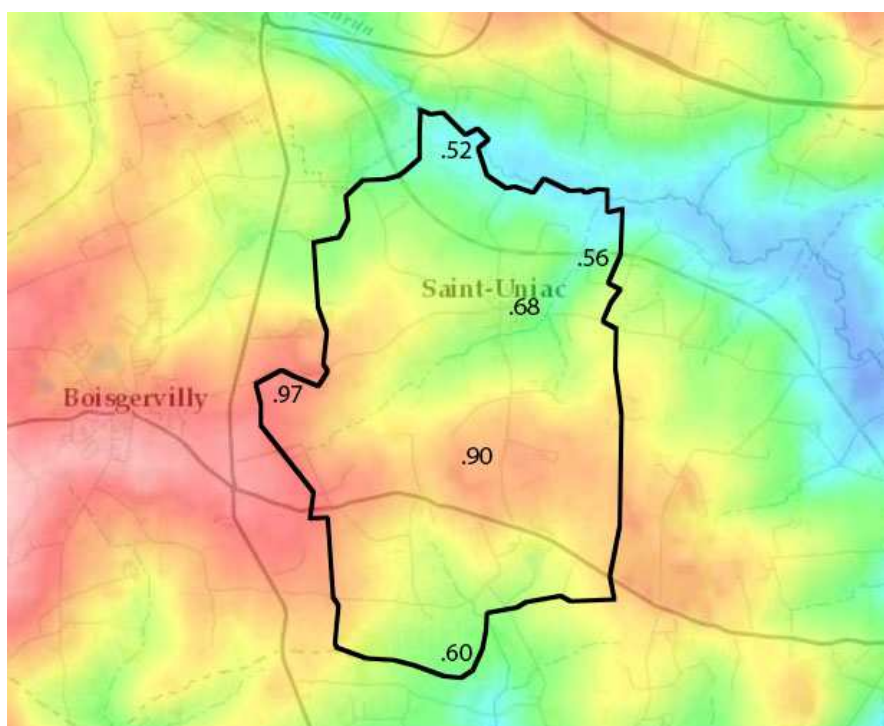
Le sous-sol de SAINT-UNIAC est composé principalement de structures limoneuses. Autour des cours d'eau, le sous-sol est composé d'alluvions, de colluvions et de quelques schistes.

1.2 La charpente naturelle de SAINT-UNIAC

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



Carte topographique (source : topographic-map.com, conception cartographique : L'Atelier d'Ys)



Zoom sur SAINT-UNIAC (source : topographic-map.com, conception cartographique : L'Atelier d'Ys)

Au sein de la commune, on constate un dénivelé de 45 mètres entre le point le plus bas (nord de la commune, à proximité du Garun) et le point le plus haut (ouest de la commune, La Rabine).

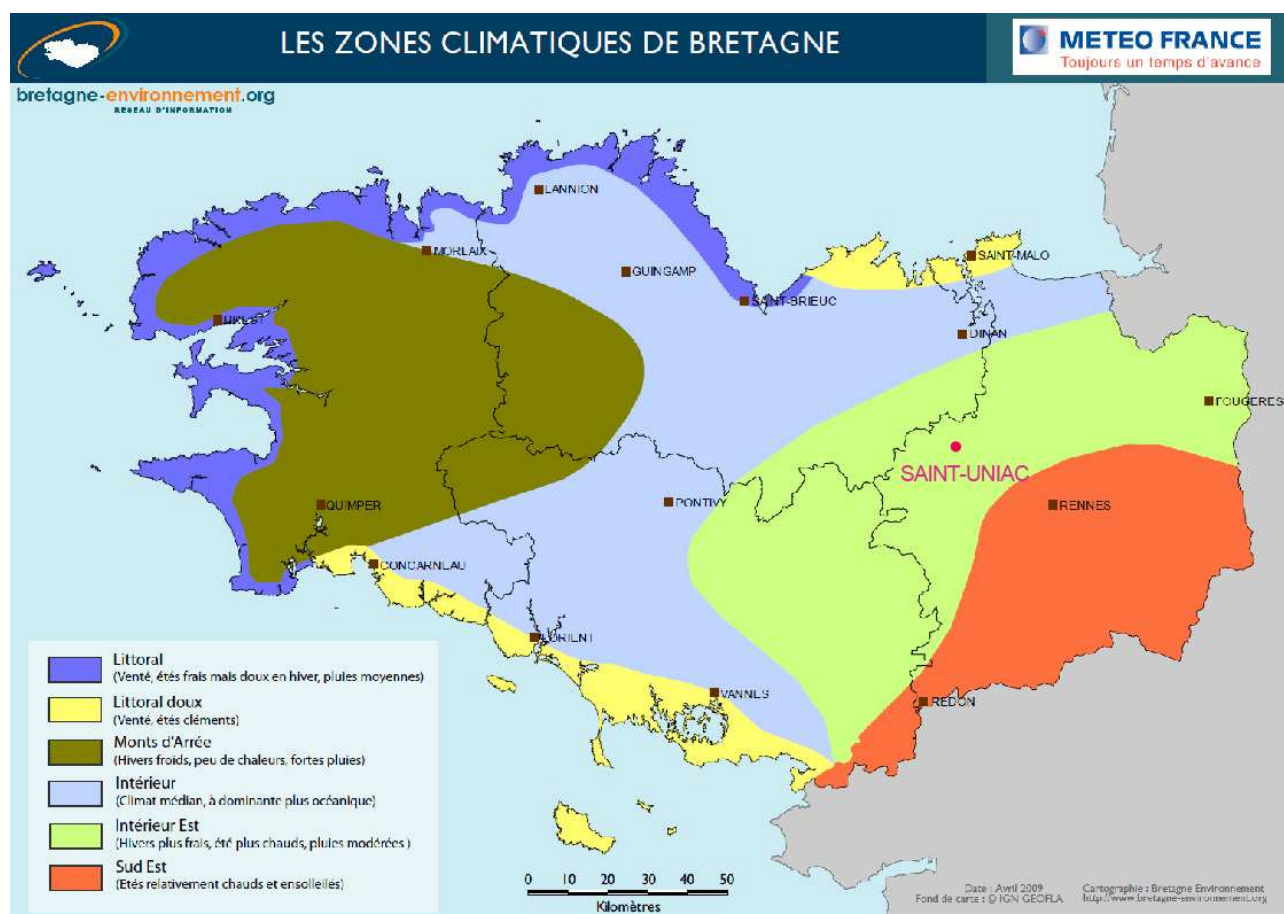
1.3 Un climat tempéré océanique

Le climat de la région de SAINT-UNIAC est de type tempéré océanique. Il est caractérisé par des températures estivales moyennes et des hivers peu rigoureux.

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

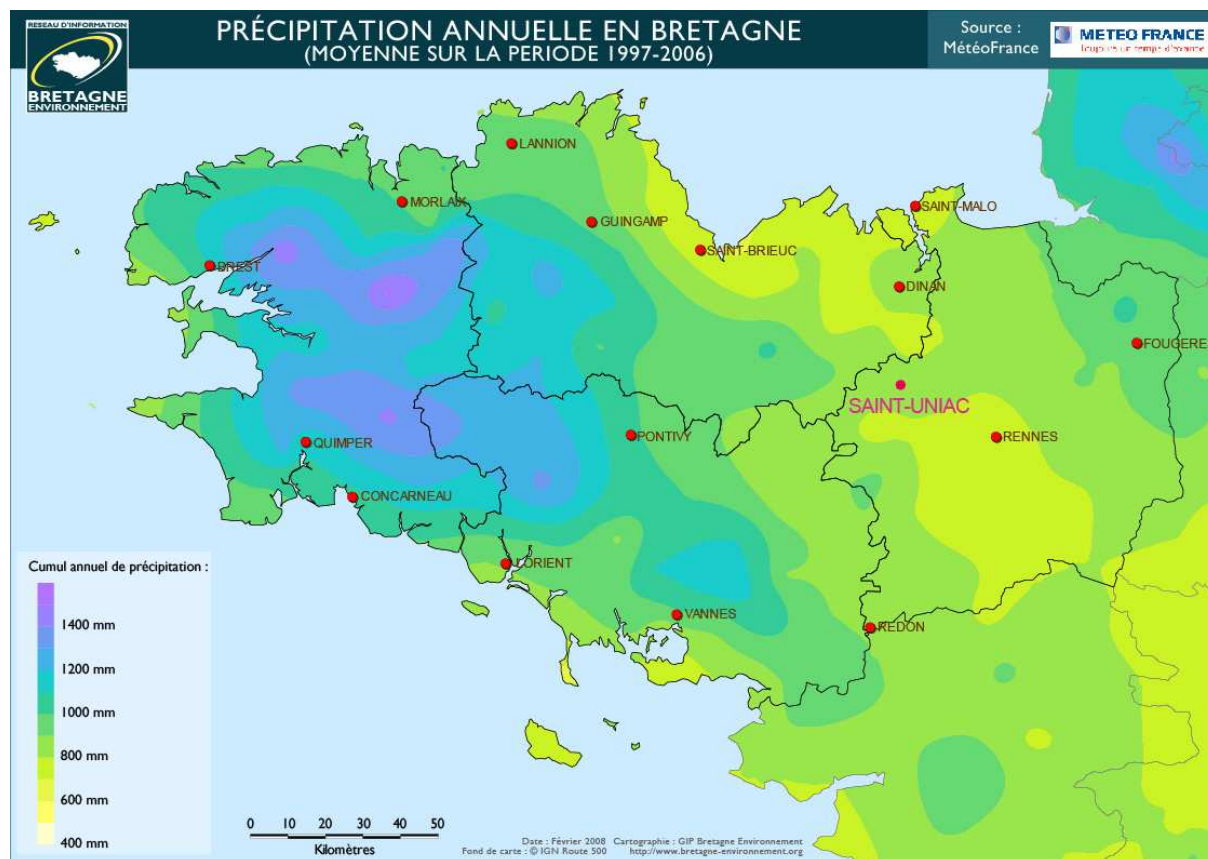
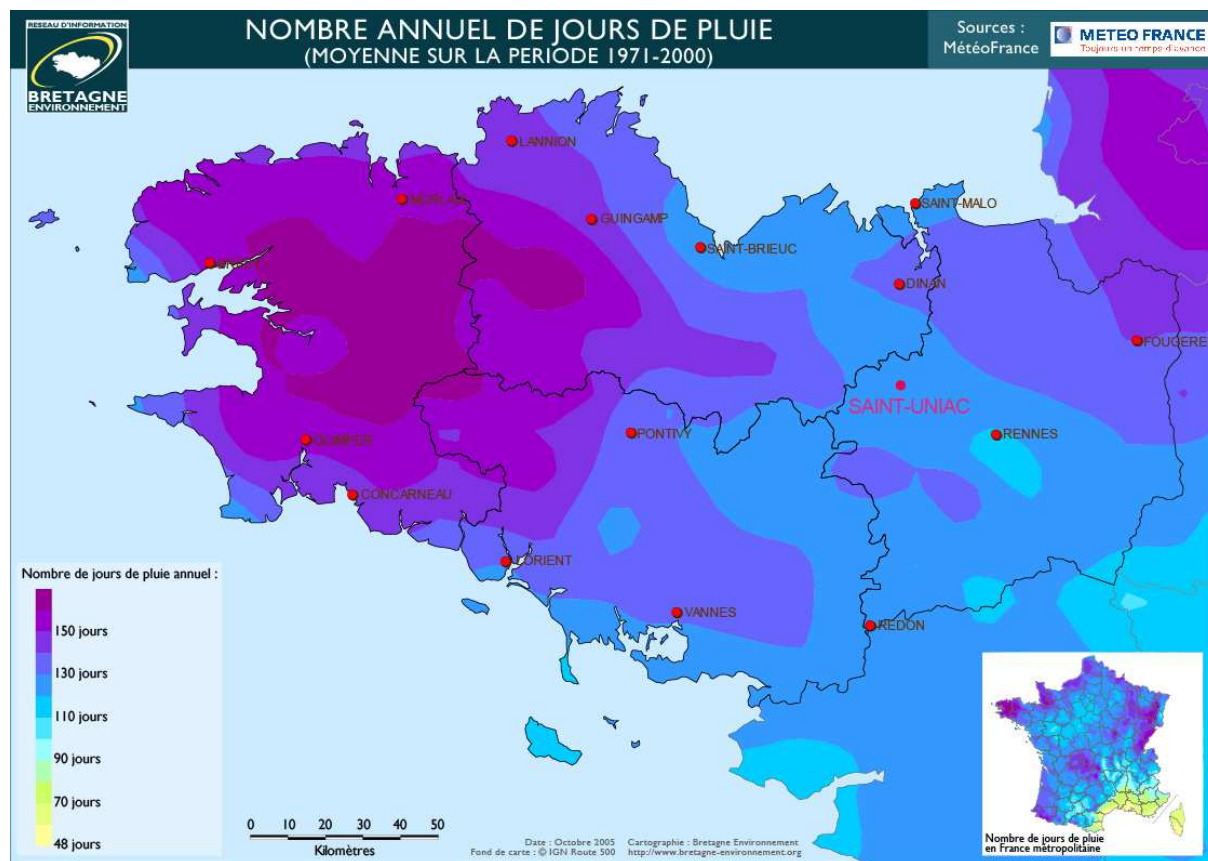
La région de SAINT-UNIAC enregistre environ 40 jours de gel par an.

La température moyenne annuelle est de 11°C et l'ensoleillement d'environ 1 717 heures par an.



Durée annuelle d'insolation en heures

Villes	Lille	Strasbourg	Région de rennes	Paris	Bordeaux	Marseille
Durée annuelle d'insolation en heures	1641	1696	1800	1814	2076	2866



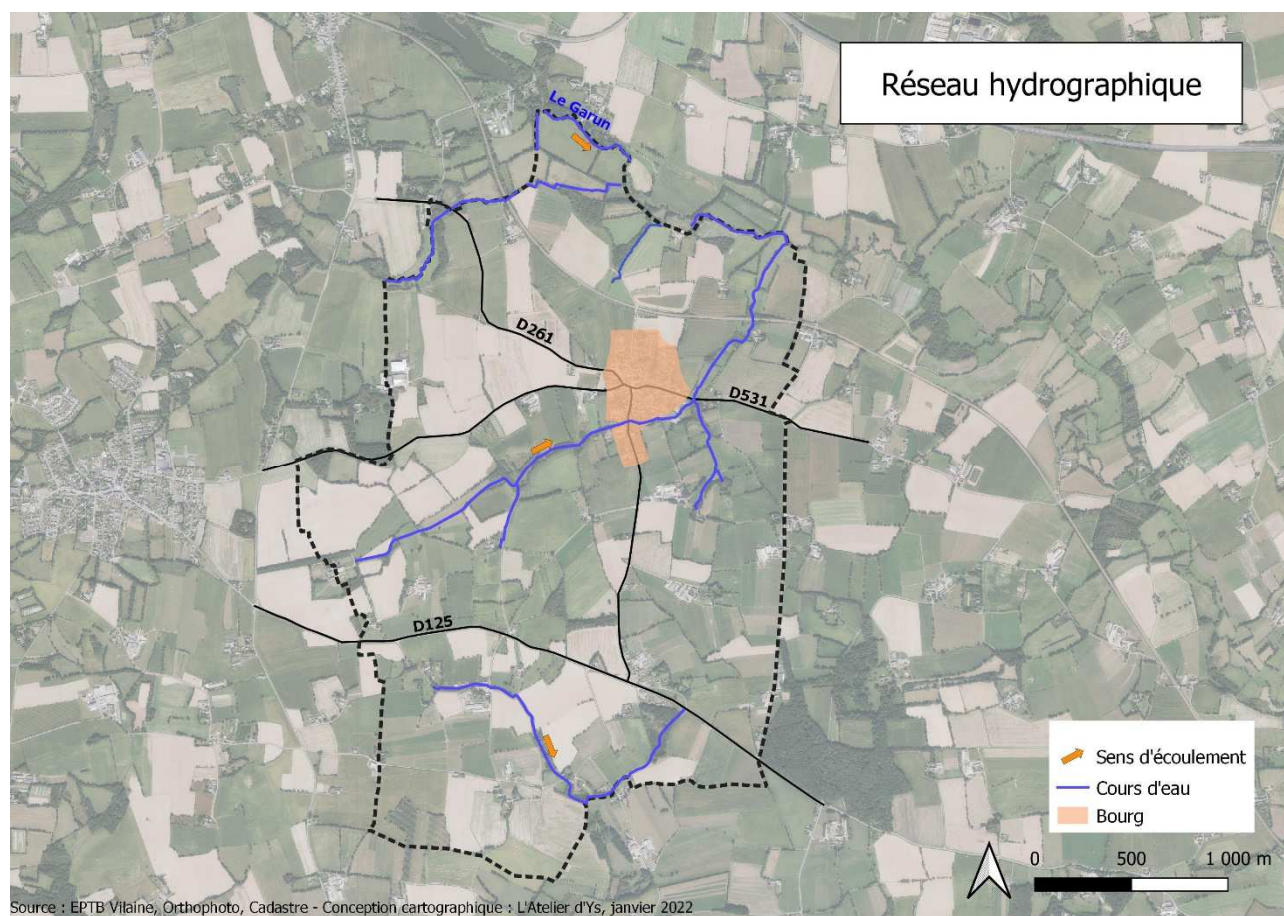
1.4 Le réseau hydrographique

La commune de SAINT-UNIAC fait partie du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine (bassin versant du Meu).

Les eaux communales sont drainées en direction du Garun qui se jette à son tour dans le Meu.

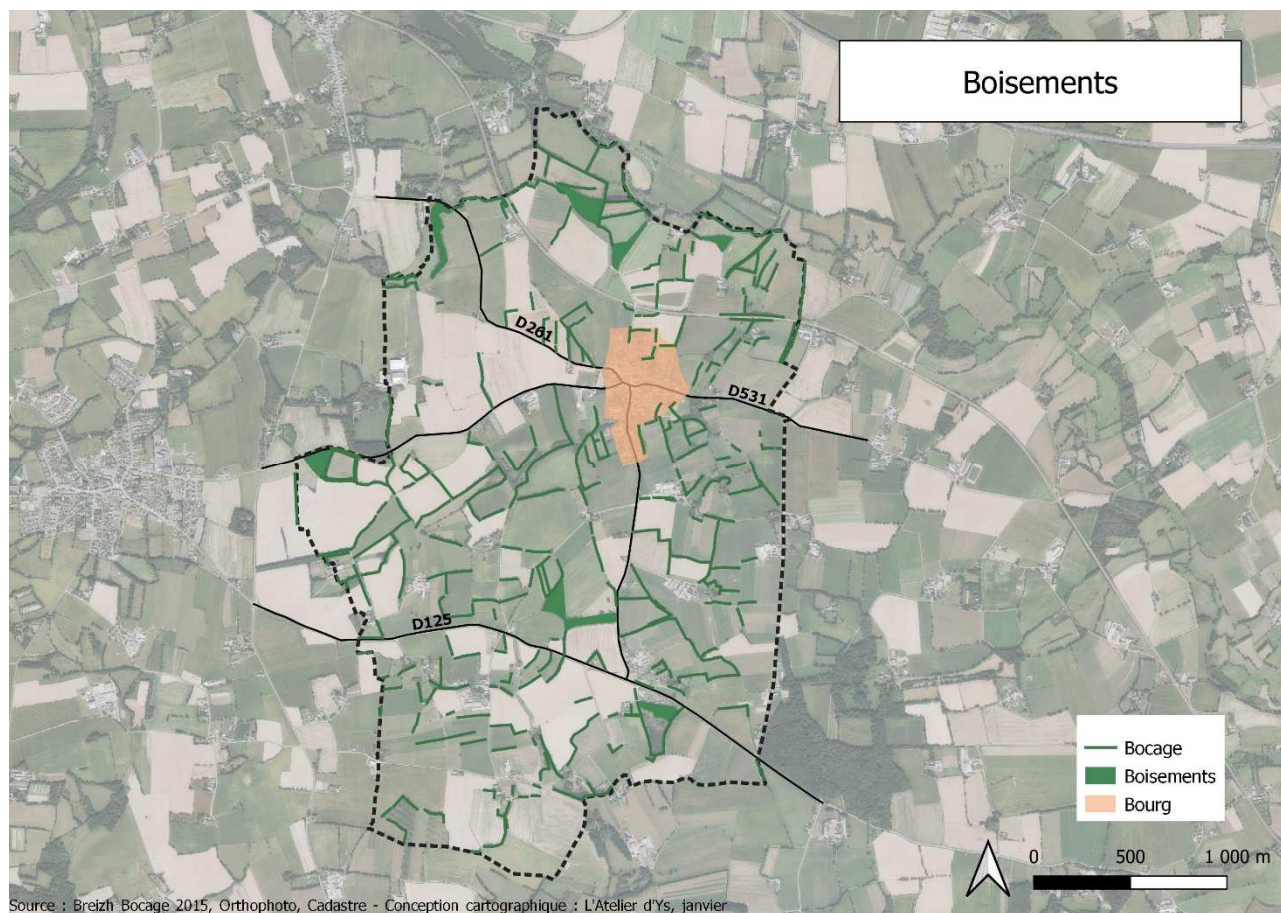
La commune possède un réseau hydrographique relativement fourni : elle est sillonnée par environ **8,9 km** de cours d'eau.

Elle est située en tête de bassin versant : la plupart des cours d'eau communaux sont ainsi des ruisseaux.



2 L'environnement biologique

2.1 La structure végétale



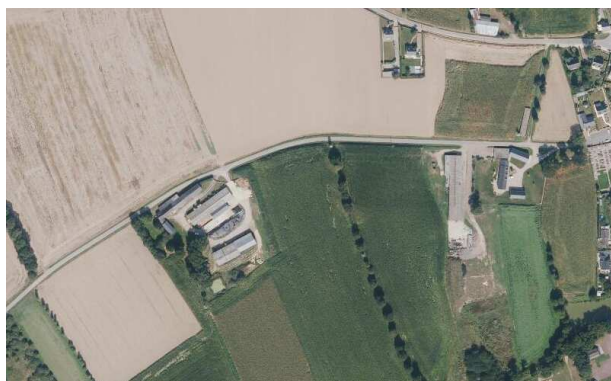
Les boisements de SAINT-UNIAC constituent un patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : les bois, les haies bocagères, les ripisylves (gainés boisées qui accompagnent les ruisseaux).

Les boisements sont rares et fragmentés sur l'entièreté du territoire communal : ils ne couvrent que **11 ha**, soit **1,6%** du territoire de SAINT-UNIAC.

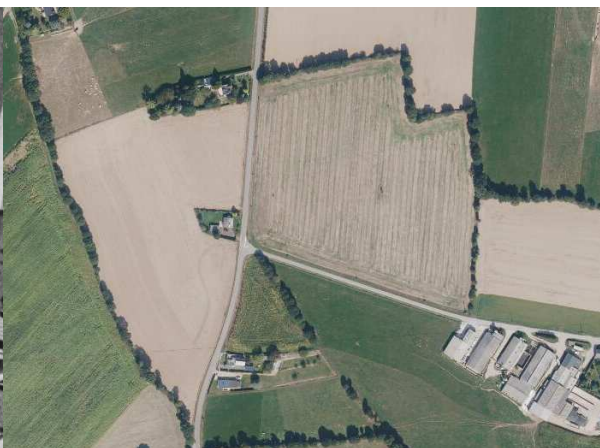
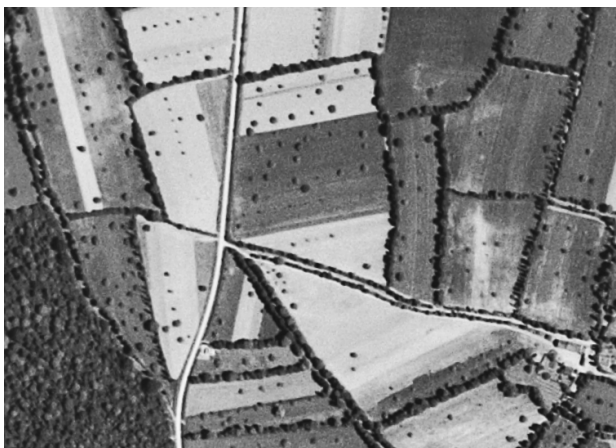
Enfin, le réseau bocager couvre près de **36 km** linéaire.

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

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



SAINT-UNIAC, de 1950 à nos jours. Regroupement de parcelles et disparition des haies bocagères – Les Vieilles Portes (source : Géo-Bretagne)



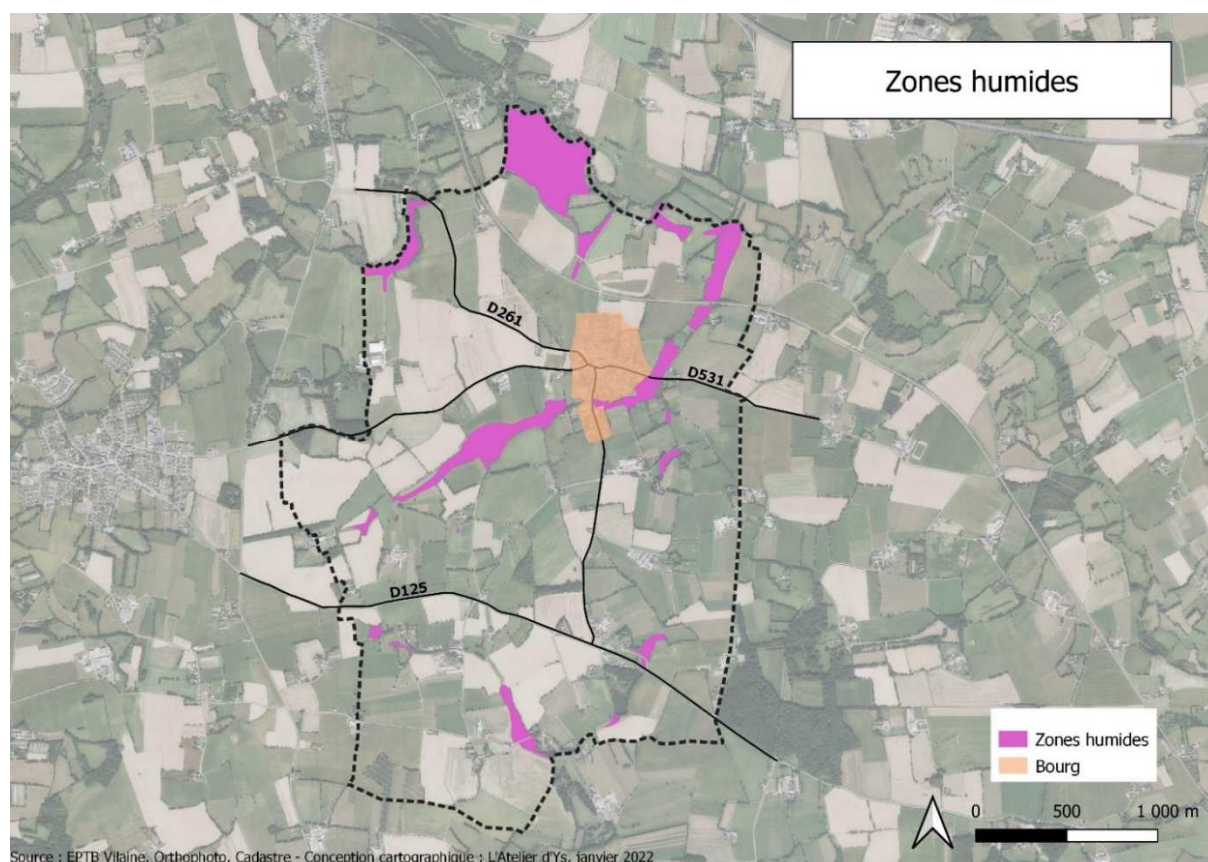
SAINT-UNIAC, de 1950 à nos jours. Regroupement de parcelles, disparition des haies bocagères – La Passière (source : Géo-Bretagne)

2.2 Les zones humides

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

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

Elles couvrent environ **46 ha** de la commune, soit 6,6% du territoire.



2.3 Les espèces recensées sur le territoire communal

La base INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel) recense 151 taxons terminaux (espèces et infra-espèces) sur le territoire communal de SAINT-UNIAC.

Parmi elles, on dénombre :

- 5 espèces constituant des espèces protégées.
- 1 espèce menacée inscrite sur les listes rouges nationales :
 - o Verdier d'Europe

2.4 Les continuités écologiques

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

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

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

2.4.1 La trame verte et bleue

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

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

Ces objectifs sont également socio-économiques :

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

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

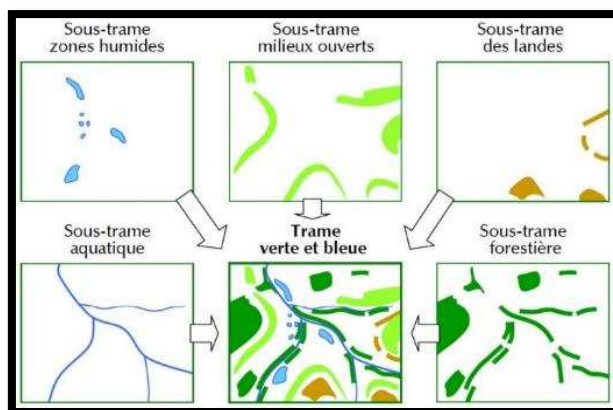
- ✓ les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (forêts...) ;
- ✓ la couverture végétale permanente le long de certains cours d'eau...

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

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

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

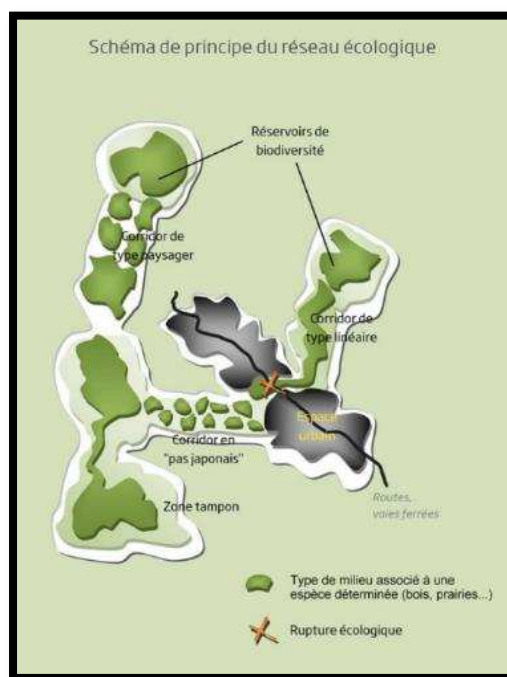
Toutes les sous-trames superposées formant la trame verte et bleue finale.



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

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

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



2.4.2 Les continuités écologiques de SAINT-UNIAC

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

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

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

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

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

2.4.2.1 L'identification des sous-trames

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

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

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

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

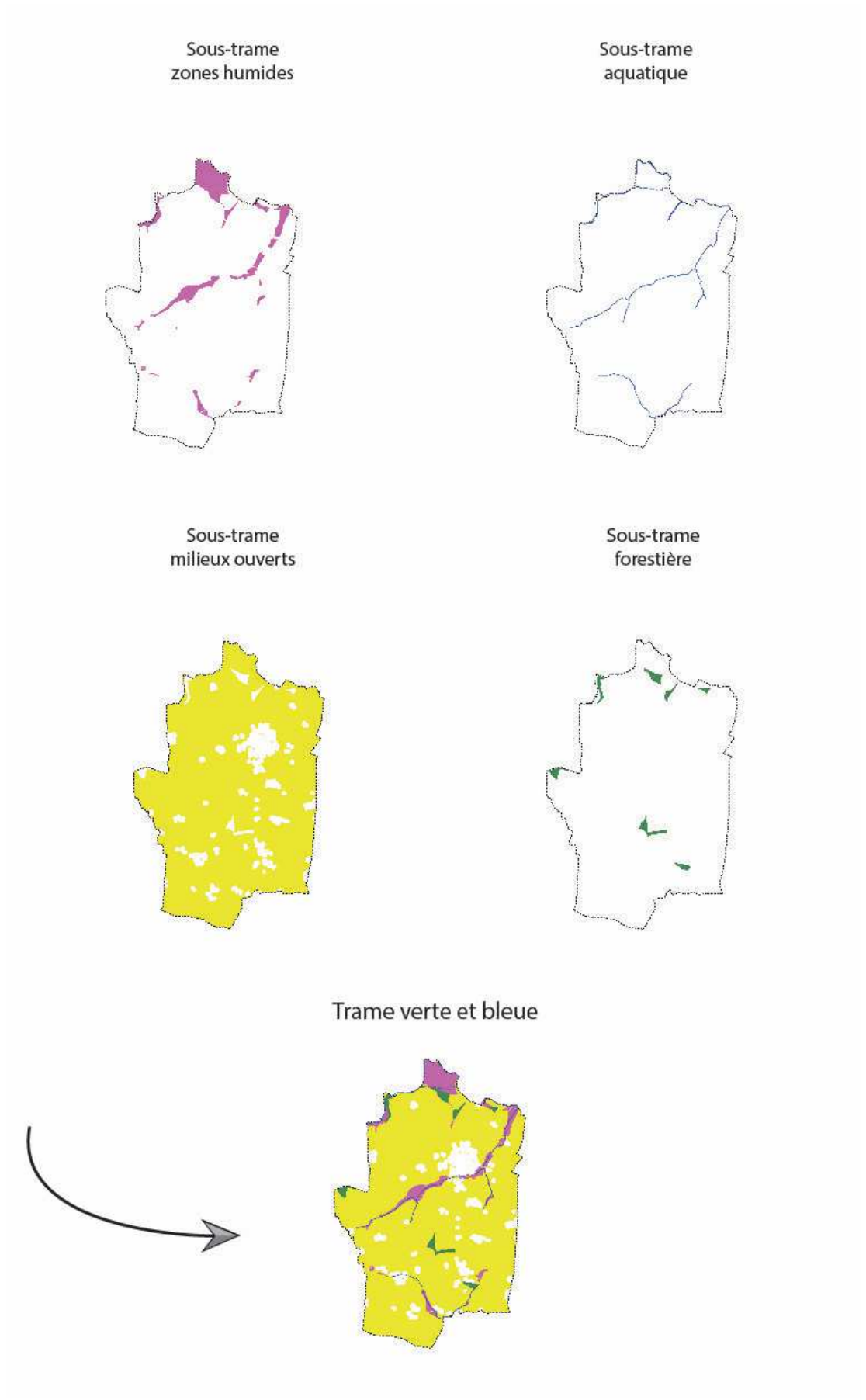
Ainsi, quatre sous-trames ont été ciblées à SAINT-UNIAC :

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

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

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

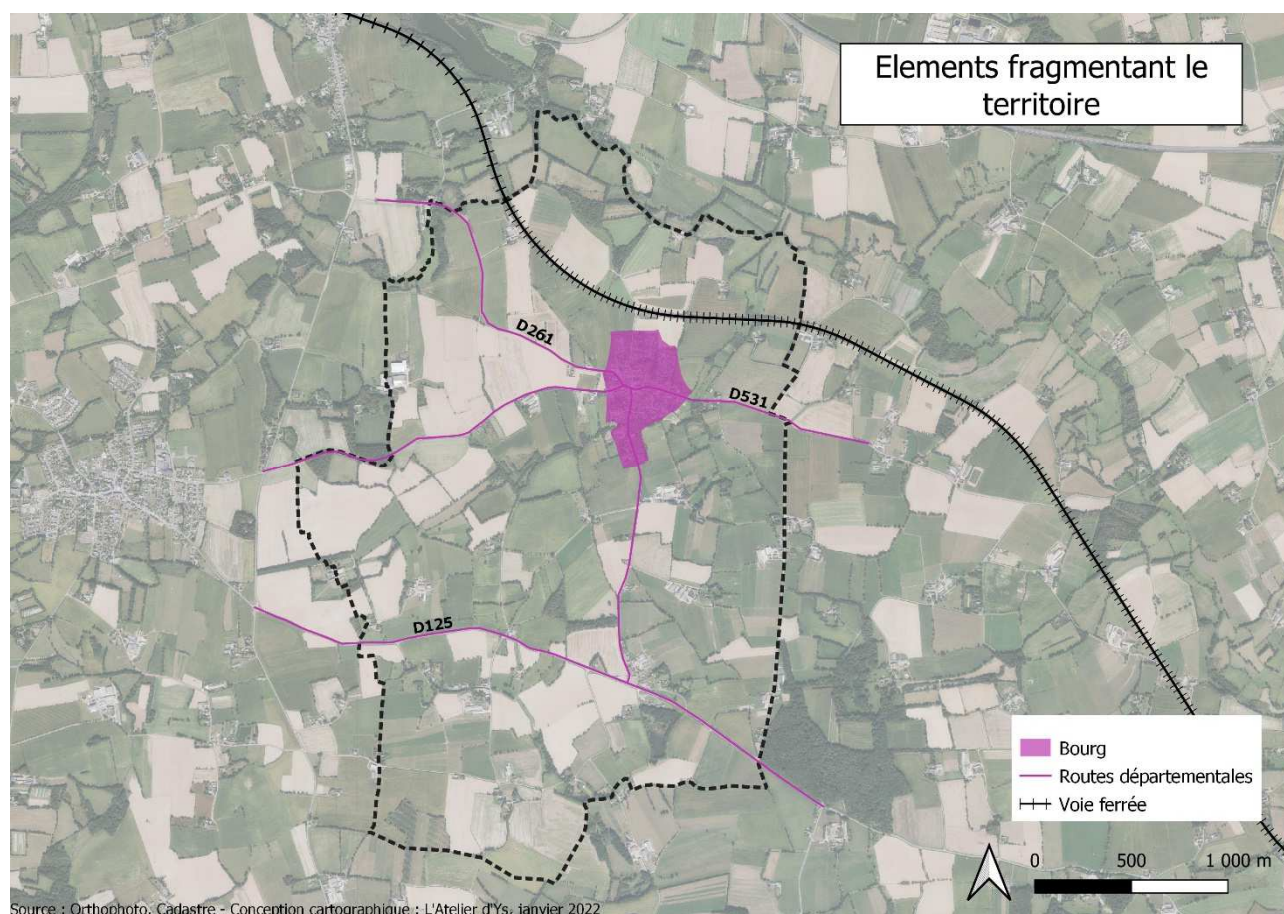
Ces quatre sous-trames sont présentées ci-dessous.



Fragmentation du territoire

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

Le bourg de SAINT-UNIAC et la voie ferrée représentés ci-dessous peuvent être considérés comme des éléments fragmentant le territoire. Les RD 261, 531 et 125 sont aussi des potentiels éléments de fragmentation du territoire, mais dans une moindre mesure en raison de leur faible trafic.



2.4.2.2 L'identification des réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité principaux

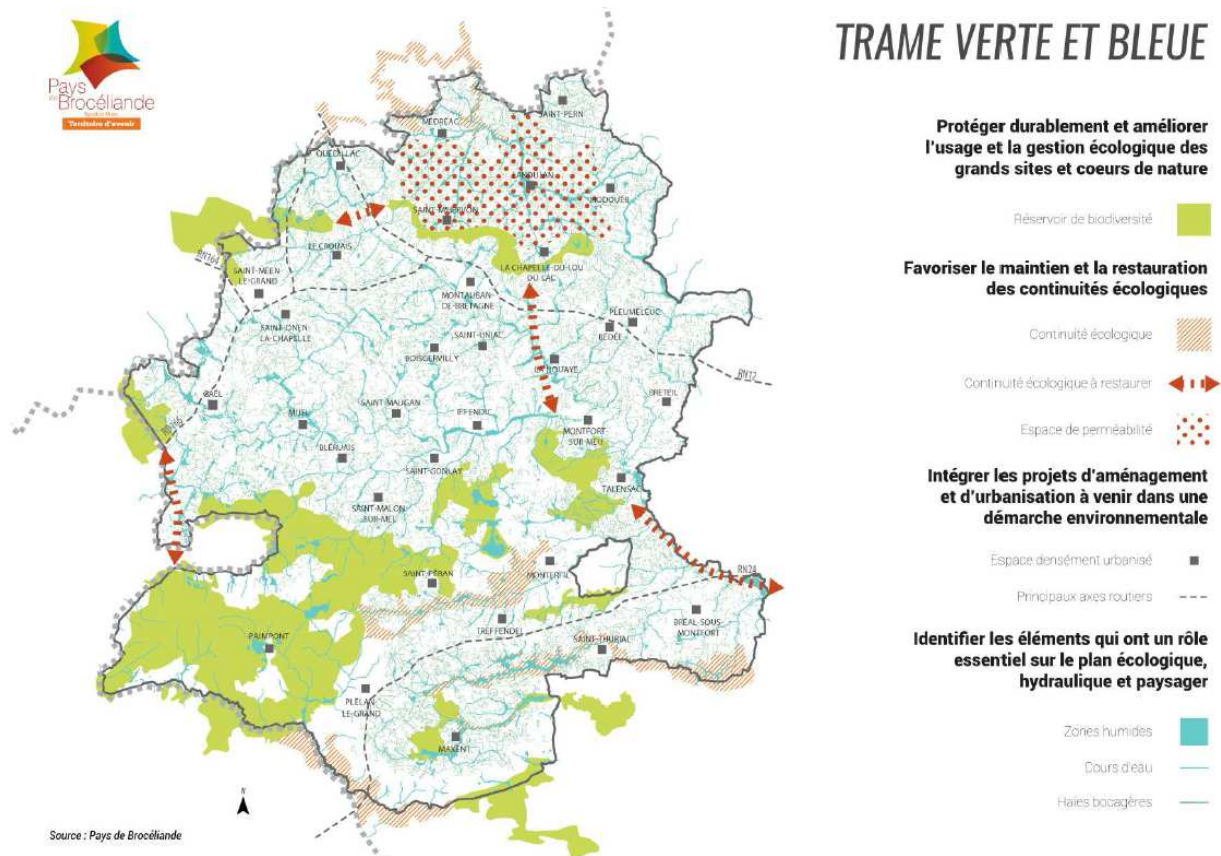
Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent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

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

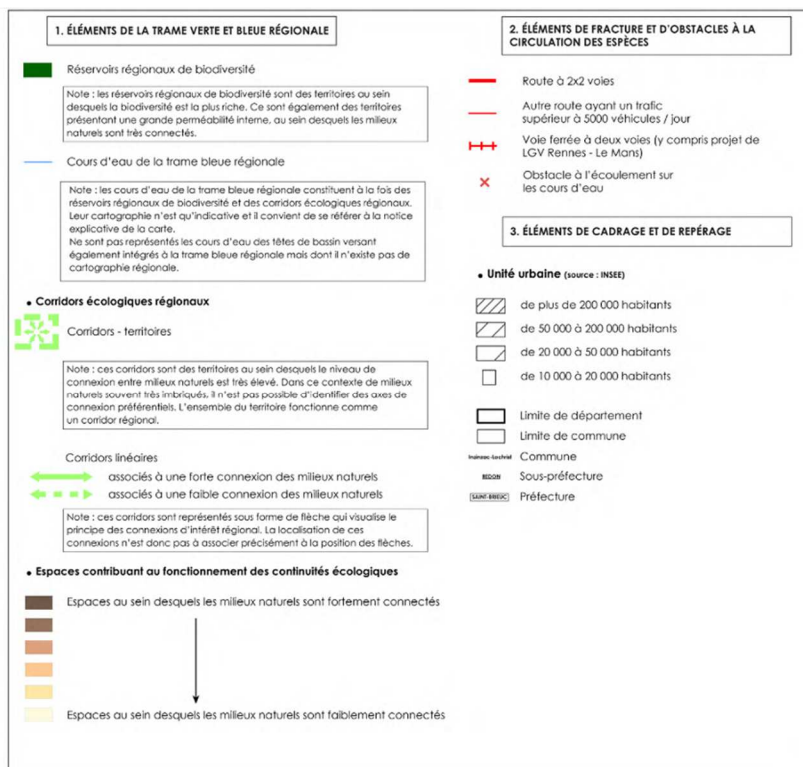
Ces réservoirs font bien souvent l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF) ou réglementaire (Natura 2000).

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

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

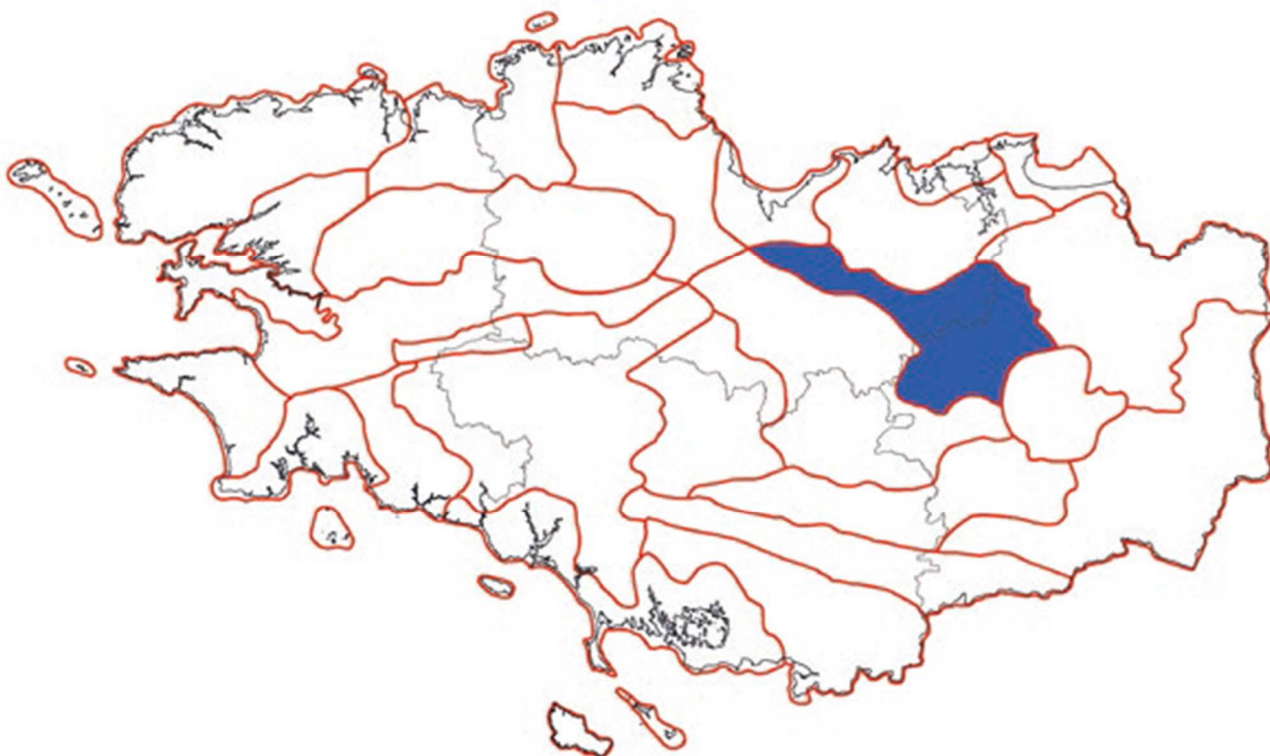


Extrait du SCoT du Pays de Brocéliande (PADD) (zoom sur la commune de SAINT-UNIAC)



Extrait du SRCE Bretagne (zoom sur la commune de SAINT-UNIAI)

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



Les réservoirs de biodiversité secondaires

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

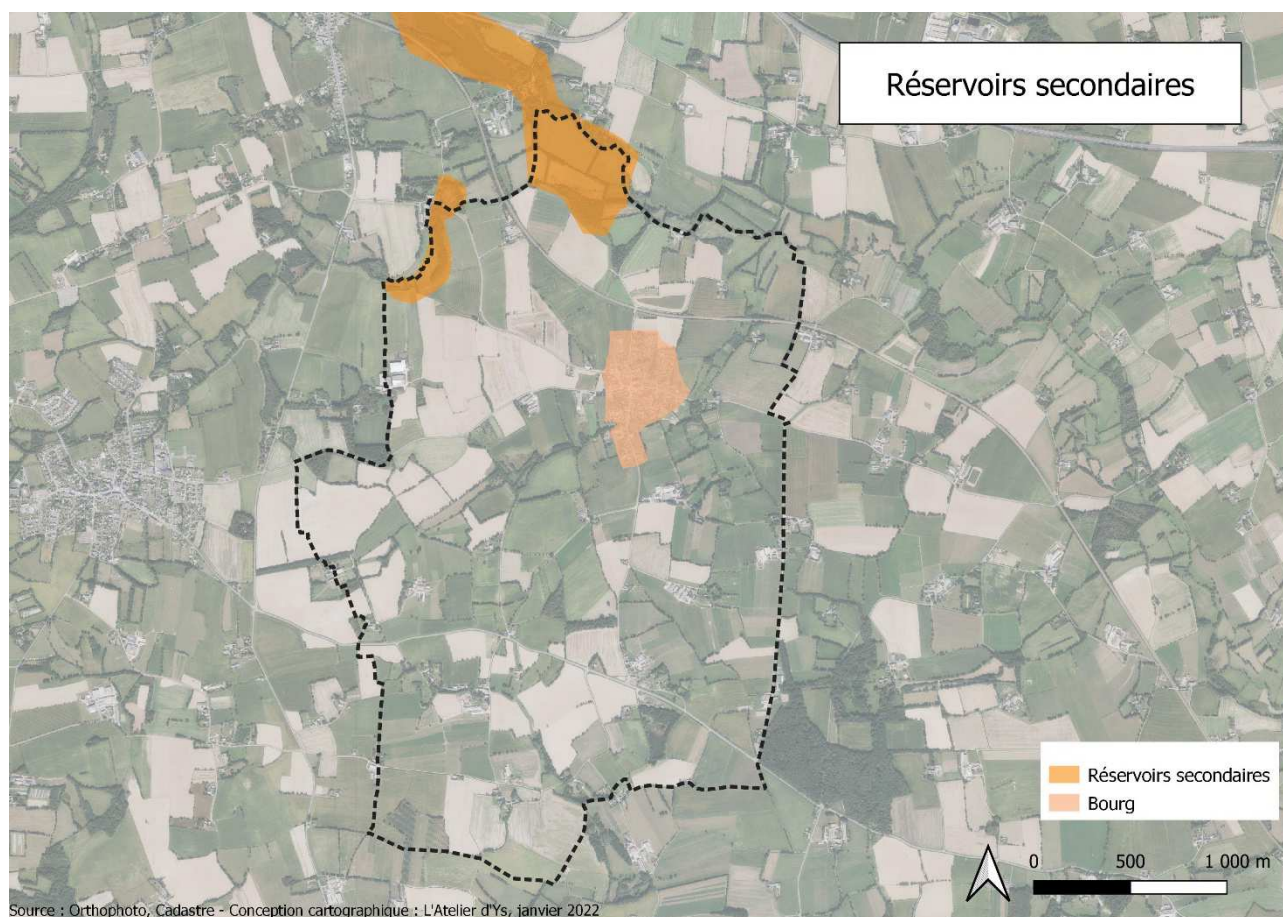
Une approche cartographique a permis de les cibler. Leur identification est basée sur des zonages d'inventaires territoriaux présentés précédemment (inventaire des cours d'eau et des zones humides).

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

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

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

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



2.4.2.3 L'identification des corridors écologiques

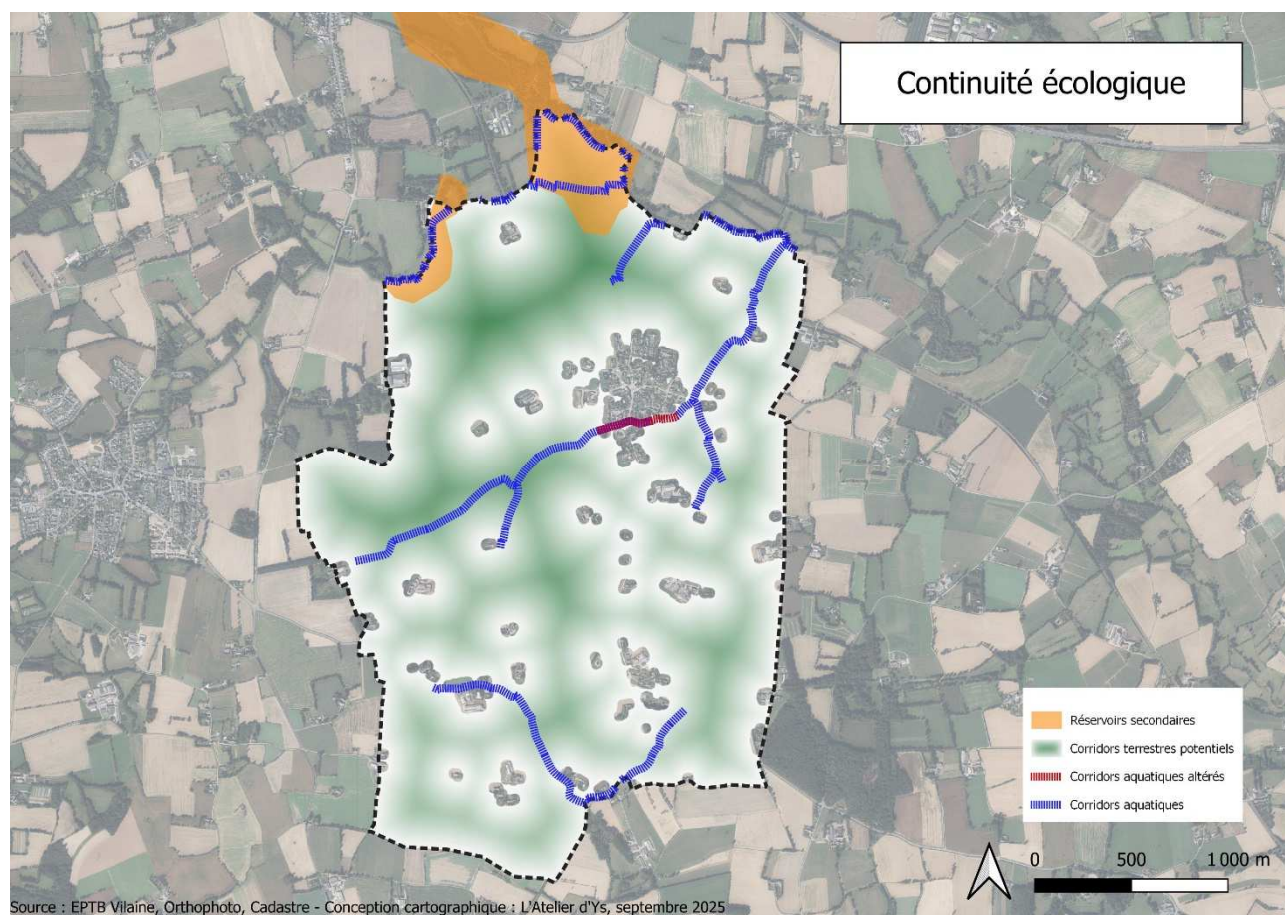
Les corridors écologiques assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables aux déplacements nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie.

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

Ces corridors peuvent être :

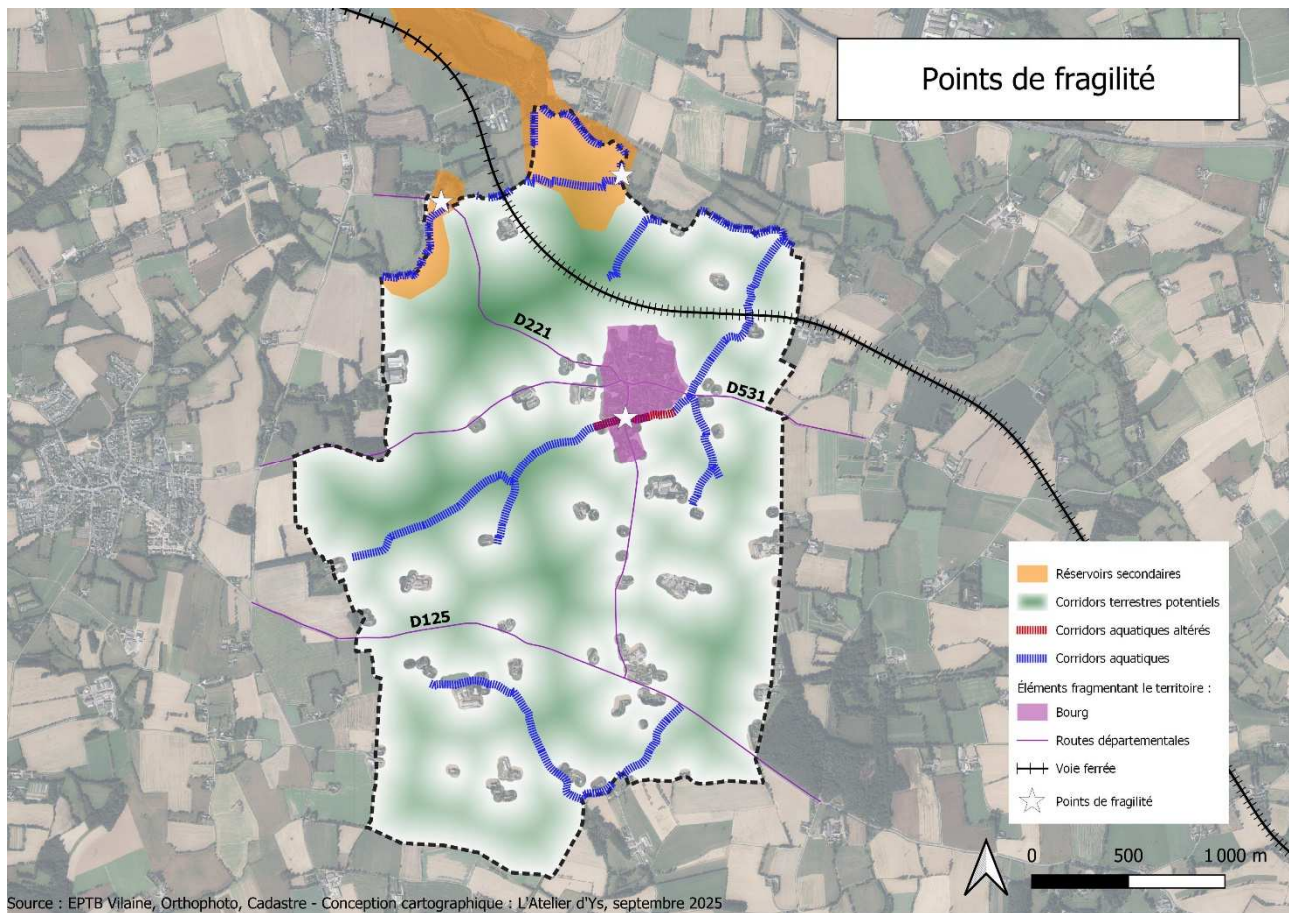
- ✓ de type linéaire et portés par des composantes linéaires du paysage (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau...).
- ✓ discontinus : espaces-relais, pas japonais ou îlots-refuges : mares permanentes ou temporaires, bosquets...

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



2.4.2.4 L'identification des points de fragilité

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

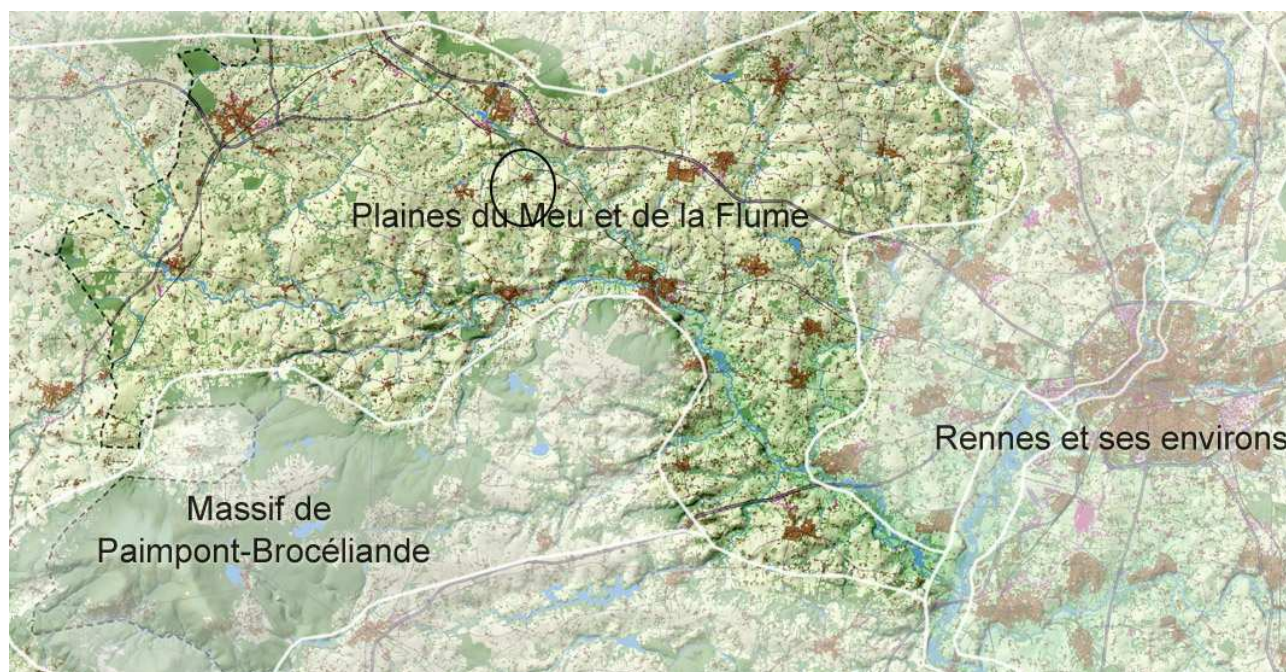


Quelques obstacles peuvent être recensés sur la commune et ainsi générer des points de fragilité potentiels. Ils sont essentiellement liés à la voie ferrée, la RD 261 et à l'urbanisation du bourg.

3 L'analyse paysagère

3.1 L'approche globale

Selon l'Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine, le territoire de SAINT-UNIAC est compris dans l'unité paysagère des « Plaines du Meu et de la Flume ».



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

La plaine du Meu et la plaine de la Flume forment un ensemble paysager largement dédié à la production agricole et agro-alimentaire. Les caractéristiques de cette unité paysagère sont les suivantes :

- des fonds de vallées boisées et inaccessibles qui donnent un caractère verdoyant aux plaines.
- des villes aux couleurs pourpres qui voient leurs périphéries se banaliser - Une perception peu valorisante du territoire depuis la RN 12.

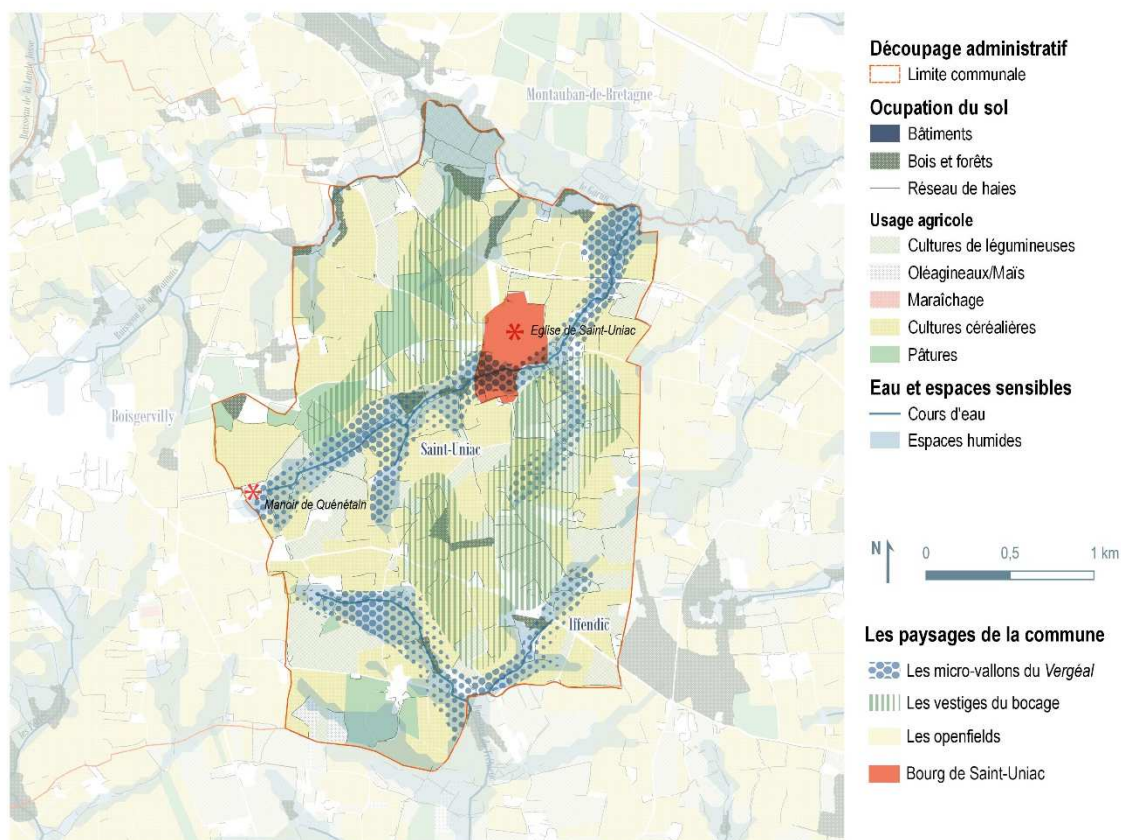
3.2 L'approche communale

Au cœur de la plaine, le territoire de la commune présente des boisements très épars voire inexistants, conférant une continuité arborée très fragmentée. Le bocage de la commune compose un maillage régulier mais dont la maille est aérée. La haie est principalement composée de grands chênes isolés ou d'arbustes de grande taille (noisetier, aulne, églantier...).

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

Les paysages alentours sont marqués par une forte empreinte agricole. Les hauts de plateaux sont le socle

d'une agriculture principalement céréalière. Les micro-vallons qui accompagnent les ruisseaux, plus humides, sont plus propices à la production de fourrages, cette opportunité n'est néanmoins pas totalement saisie.



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

Ambiances bâties sur le bourg :



L'église de Saint-Uniac siège au cœur du bourg. Autour d'elle, les rues principales desservent le village.



En sortie de ville, d'épaisses haies opacifient les vues sur les paysages alentours.

Typologies de paysage :

Au cœur des openfields, une ambiance aux vues lointaines et très en contact avec le ciel contraste avec les ambiances du bourg.



Le bocage, épars, accueille majoritairement des grandes cultures (maïs, céréales...).

3.3 Enchaînement de séquences

Axe Nord-Sud, le bourg est situé dans une vasque :



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

Sur cette coupe nord-sud, on peut lire une implantation du bourg dans une vasque large. Ce micro-vallon est celui du Garun.

Si l'on voit apparaître le Garun sur la coupe, il passe néanmoins au large du bourg qui ne s'imprègne pas de son ambiance sur la façade nord.

La voie LGV s'insère entre le cours d'eau et l'enveloppe urbaine du bourg, créant une limite hermétique.

Axe Est-Ouest, un bourg au contact du Garun :

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

Sur cette coupe ouest-est, nous observons que le bourg est en contact avec le Garun sur sa façade est et donc naturellement dans une déclivité du relief.

Sa proximité avec le cours d'eau rend une sortie de ville plus arborée à l'est que sur les autres franges de la ville.

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

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

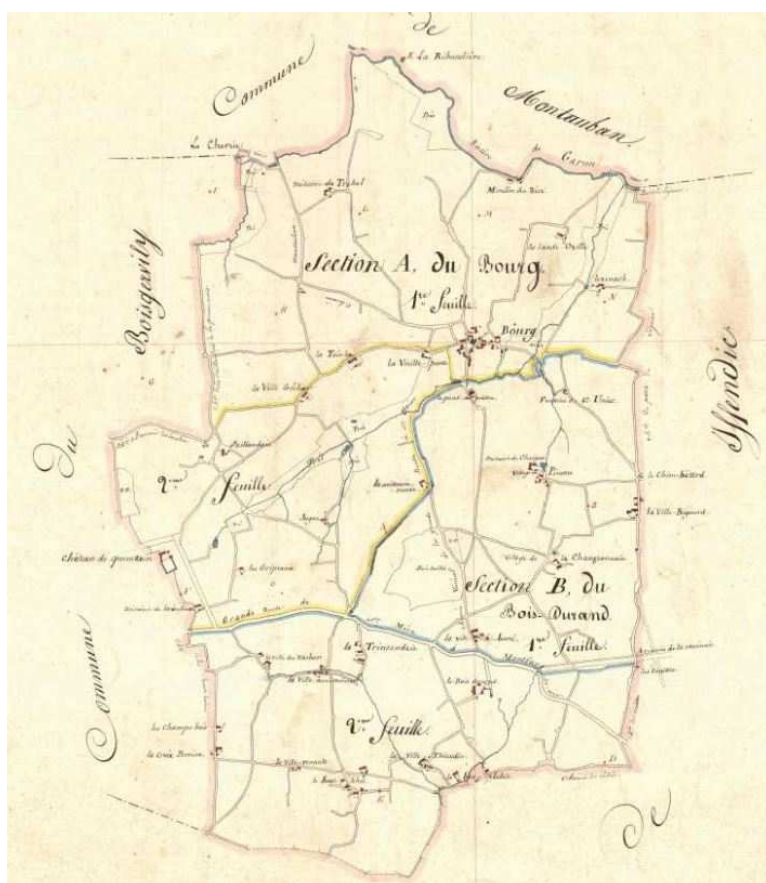
4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale

4.1 Histoire de la commune

SAINT-UNIAC est un démembrement de l'ancienne paroisse primitive d'Iffendic. Le monastère fondé au VI^{ème} siècle par Saint Uniac devient par la suite un prieuré de l'Abbaye de Saint-Méen et il est uni à la fin du XVII^{ème} siècle à la cure de SAINT-UNIAC. Ce prieuré se trouvait jadis près de l'église, dans le Jardin et le Champ du Prieuré.

4.2 Implantation historique et développement

4.2.1 Répartition du bâti sur le territoire communal



Cadastré napoléonien (1835) – Commune de SAINT-UNIAC

Le bourg de SAINT-UNIAC occupe historiquement une place relativement centrale sur son territoire communal. Le territoire est maillé d'un ensemble de fermes et d'écarts qui se sont développés. On note historiquement la présence de hameaux, notamment au sud du territoire communal.

4.2.2 Répartition du bâti dans le bourg



Cadastré napoléonien (1835) – Bourg de SAINT-UNIAC



Cadastré actuel – Bourg de SAINT-UNIAC

On peut constater, sur ces deux cartes, que le bourg actuel conserve pour l'essentiel la structure urbaine figurée sur le cadastre napoléonien de 1835, le centre du bourg est à l'emplacement de l'église.

Le bourg de SAINT-UNIAC s'est étendu tout autour du cœur de bourg dans chaque direction, de façon radioconcentrique.

4.3 Entrées de bourg

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

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

On note 4 entrées principales et une entrée secondaire :

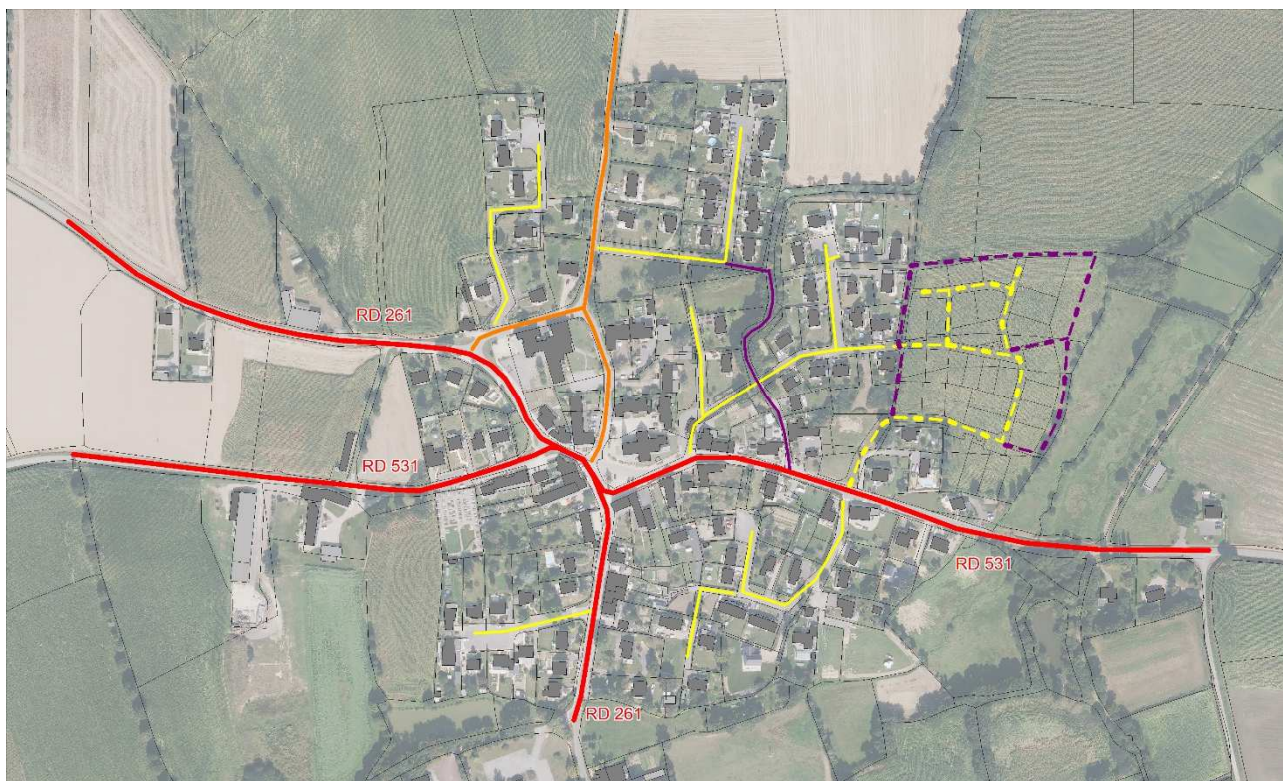


Entrées de bourg

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

- la présence d'un front bâti accolé à la rue.
- la présence de bâti historique.
- le traitement de la voirie : la zone 30.
- la notion de perspective ou de point de vue sur le centre-bourg (sur l'église notamment).

4.4 Structure urbaine



Dans le bourg de SAINT-UNIAC, il existe deux axes principaux :

- l'axe constitué par la rue Saint-Éloi et la rue de Brocéliande (RD 261).
- l'axe constitué par la rue des Manoirs, rue de la Fontaine (RD 531).

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

Les autres voies sont dites tertiaires. Ce sont les dessertes qui innervent le tissu urbain jusqu'à la parcelle individuelle.

Des cheminements doux sont également présents.

4.4.1 Les voies principales

Les voies principales du bourg sont des routes départementales assez larges (entre 5 et 6 m). Elles sont bordées, dans l'enveloppe urbaine, de cheminements piétons (trottoirs, cheminements en stabilisé).

4.4.2 Les voies secondaires

La rue du Moulin est une voie secondaire, elle est plus étroite et ne comprend pas de trottoirs.



Rue du Moulin : voie secondaire sans trottoir

4.4.3 Les voies tertiaires

Les voies tertiaires comprennent les voiries des lotissements, comprenant parfois des placettes de retournement souvent consommatrices d'espaces.



Impasse en lotissement : allée Alphonse Baron

4.4.4 Les cheminements doux

Des cheminements doux sont présents, le lotissement prévoit également des continuités piétonnes.



Traversée piétonne entre la rue de la Fontaine, la Résidence du Four et l'allée Julien Pellouais

4.5 Inventaire des capacités de stationnement

L'inventaire des capacités de stationnement recense environ 51 places dans le bourg de SAINT-UNIAC. Les principales poches de stationnements sont présentes autour de la mairie et de l'école (26 places) et devant l'église (une dizaine de places). On trouve aussi du stationnement au niveau du cimetière (7 places) et au croisement des deux routes départementales (8 places).



Capacités de stationnement – bourg de SAINT-UNIAC

4.6 Répartition et typologies de bâti

SAINT-UNIAC possède plusieurs typologies de bâti au sein de son bourg.

Les bâtis peuvent être classés en plusieurs catégories : le tissu ancien de centre-bourg, les lotissements d'habitations, l'habitat social.

Le bâti ancien

Le bourg est formé d'un centre ancien réduit groupé autour de l'église. Organisé autour d'une place centrale, ancien enclos paroissial, le centre du bourg se caractérise par un bâti d'origine en terre, représentatif des constructions traditionnelles du bassin rennais (XVIII et XIXèmes siècles). Ces constructions sont constituées d'un soubassement schiste et de murs d'argile banchés. Elles structurent le noyau central du bourg, dans des états divers, parfois enduites et difficilement repérables. Fin XIXème, début XXème, les constructions sont en pierre, avec des modénatures en brique (entourage de fenêtres).

Les bâtiments formant le tissu ancien du bourg sont de type R+1+combles et en alignement sur rue. Cependant, l'ensemble du tissu ancien du bourg ne forme pas un front continu urbanisé, les constructions sont regroupées par trois ou quatre.



Exemple de bâtiments anciens présents sur le cadastre napoléonien (1835)

On note également la présence de murets dans le centre-bourg, qui créent la continuité entre les différents bâtiments et participent à l'identité du bourg.



Murets

Les lotissements d'habitations

Les lotissements d'habitations s'étirent le long des voies d'accès au bourg. Le bourg de SAINT-UNIAC se caractérise par la présence récurrente de talus en bordure de la voirie, les propriétés privées étant fréquemment surélevées par rapport au niveau des voies. Ces talus faisant partie de l'espace privé font l'objet d'interventions très diverses allant du non-traitement à d'abondantes plantations. Au lieu de former un lien de continuité dans l'ensemble du bourg, ces talus sont à l'origine d'une certaine hétérogénéité dommageable pour la cohérence de l'ensemble.

L'habitat social

On compte 13 logements sociaux sur la commune :

- 6 dans l'allée du Prieuré.
- 4 dans l'allée Pierre Loison.
- 3 dans la rue des Manoirs.

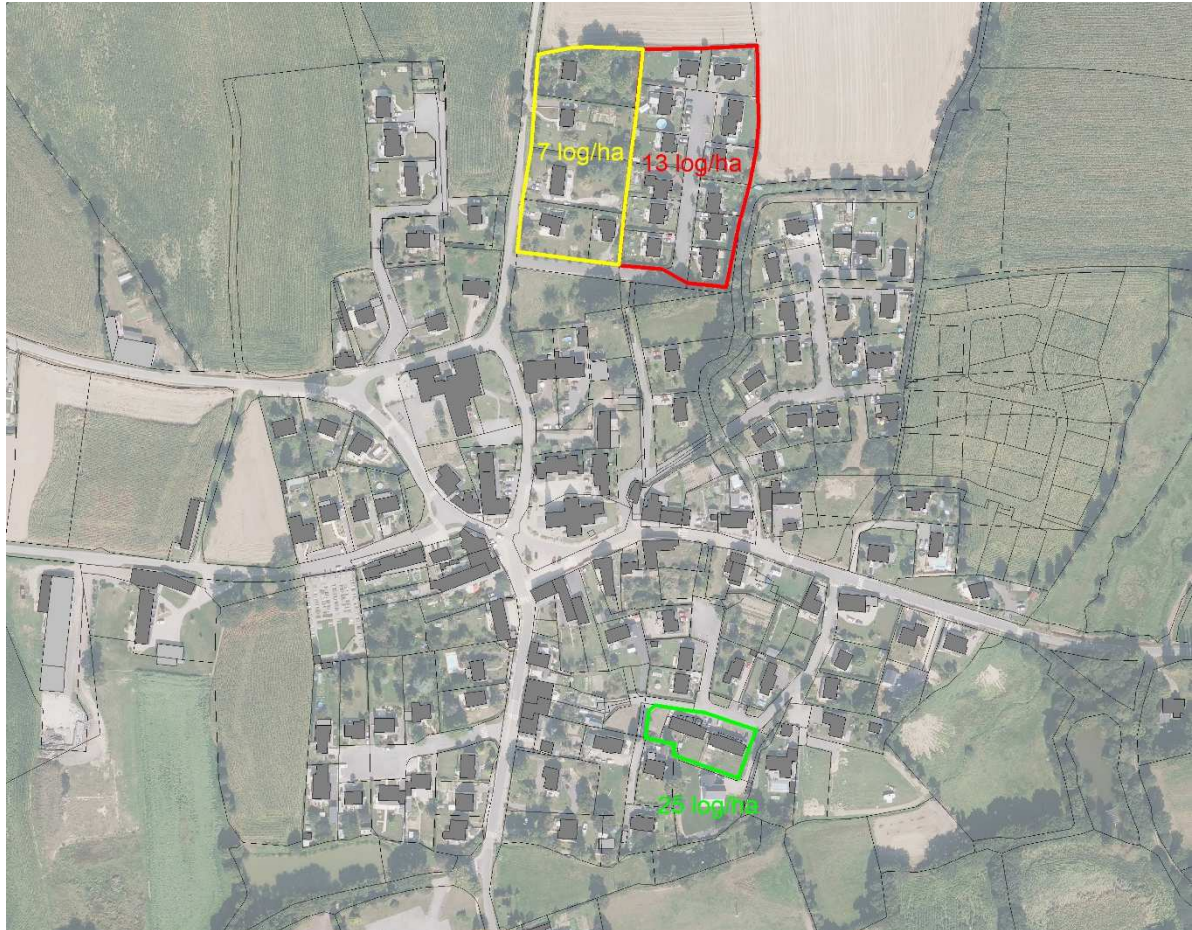


Habitat social

Un bâtiment communal est également en cours de rénovation en cœur de bourg. Il accueillera en 2023 1 T2, 3 T3 et 1 T4.

4.7 Densités

Plusieurs échantillons de tissu urbain ont été analysés sur le bourg de SAINT-UNIAC :



Habitat social allée Pierre Loison

Type : maisons accolées par 2.

Densité : 25 log/ha (4 logements sur 1 585 m²).

Lotissement allée Julien Pellouais

Type : maisons individuelles de lotissement.

Densité : 13 log/ha (12 logements sur 9 080 m²) – parcelles d'environ 600 m².

Maisons individuelles rue du Moulin

Type : maisons individuelles.

Densité : 7 log/ha (5 logements sur 7 197 m²) – parcelles d'environ 1 400 m².

4.8 Éléments de patrimoine

Le patrimoine de SAINT-UNIAC compte :

- l'église Saint-Uniac (XVI-XIXème siècle) inscrite aux Monuments Historiques depuis 1997.
- le manoir de Quénétain inscrit aux Monuments Historiques depuis 2005.
- la croix (XV-XVIème siècle), située sur le parvis de l'église.
- la croix (XV-XVIème siècle), située près de la fontaine Saint-Uniac.
- la fontaine Saint-Uniac (XVI-XXème).



Église Saint-Uniac



Manoir de Quénétain



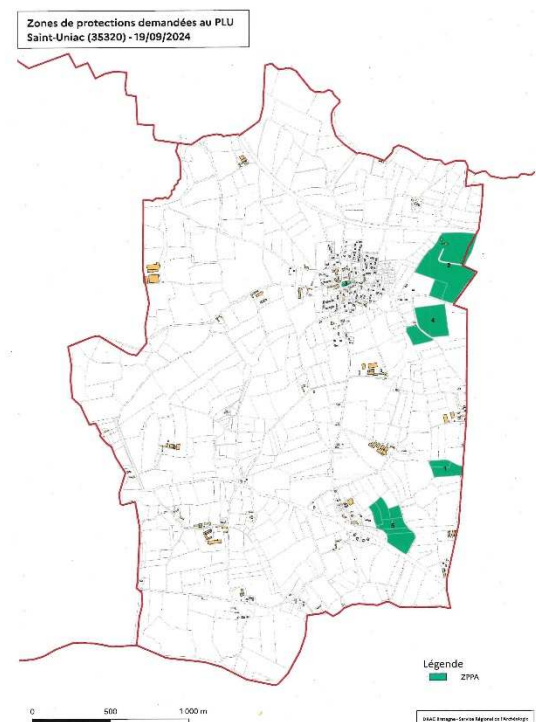
Fontaine et croix de l'église

4.9 Les entités archéologiques

5 zones de présomption de prescription archéologique sont recensées sur le territoire de SAINT-UNIAC :

N° de Zone	ZPPA	zone N	Parcelles
1	x		2024 : B.102;B.103
2	x		2024 : ZB.2 en partie ;ZB.3;ZB.4
3	x		2024 : A.175;A.176
4	x		2024 : B.52; ZB.6
5	x		2024 : B.119;B.120;B.121;B.122;B.123;B.124;B.125;B.555

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



5 La gestion des ressources

5.1 La gestion de l'eau potable

Depuis 2020, la Communauté de communes Saint-Méen Montauban assure directement, en régie, la gestion de la compétence « Eau potable » sur la partie du territoire couverte par l'ancien Syndicat Intercommunal d'Alimentation en eau potable de Montauban-Saint Méen.

L'EAU POTABLE EN CHIFFRES *(sur le périmètre de l'ancien Syndicat d'eau de Montauban Saint-Méen)*

23 000 habitants desservis par la communauté de communes	8 réservoirs de stockage (ou châteaux d'eau)
10 800 abonnés	700 km de canalisations d'eau potable
3 sites de production d'eau potable	2,4 M de m³ produits chaque année

Le réseau de SAINT-UNIAC est alimenté par la station de la Saudrais à La Chapelle du Lou du Lac qui traite l'eau du forage de la Saudrais (ressource souterraine) et par la station de Rophemel à Plouasne (Côtes-d'Armor) qui traite l'eau du barrage de Rophemel (ressource superficielle).

Ces ressources sont déclarées d'utilité publique et disposent toutes deux d'un périmètre de protection.

5.2 La gestion des eaux usées

L'assainissement collectif

SAINT-UNIAC dispose d'une station d'épuration, de type « Lagunage naturel avec marnage et saulaie » et d'une capacité de 400 équivalents habitants (EH), mise en service en 1989.

Cet équipement est implanté à l'est du bourg.

Les eaux traitées sont rejetées dans le Garun.

Une nouvelle station d'épuration d'une capacité de 750 EH et de type « Boues Activées » doit être réalisée.

Une autorisation de rejet a été accordée le 21 juin 2024.

L'assainissement non collectif

La commune assure le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Elle a délégué à Véolia l'ensemble des contrôles de branchements.

Les missions du SPANC sont les suivantes :

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

5.3 La gestion des eaux pluviales

Les eaux de ruissellements de la totalité de la zone agglomérée ont pour exutoire le Garun.

La gestion des eaux pluviales est gérée en régie : la commune doit ainsi assurer l'entretien et le curage.

5.4 La gestion des déchets

La Communauté de Communes Saint-Méen Montauban exerce la compétence collecte et traitement des déchets ménagers sur le territoire de SAINT-UNIAC.

La gestion des déchets est assurée via :

- la collecte des ordures ménagères déposées dans les bacs de collecte (individuels ou collectifs).
- la collecte individuelle dans un bac pour les habitants des centres-villes.
- les déchetteries.
- le compostage collectif.

5.5 La gestion de l'énergie

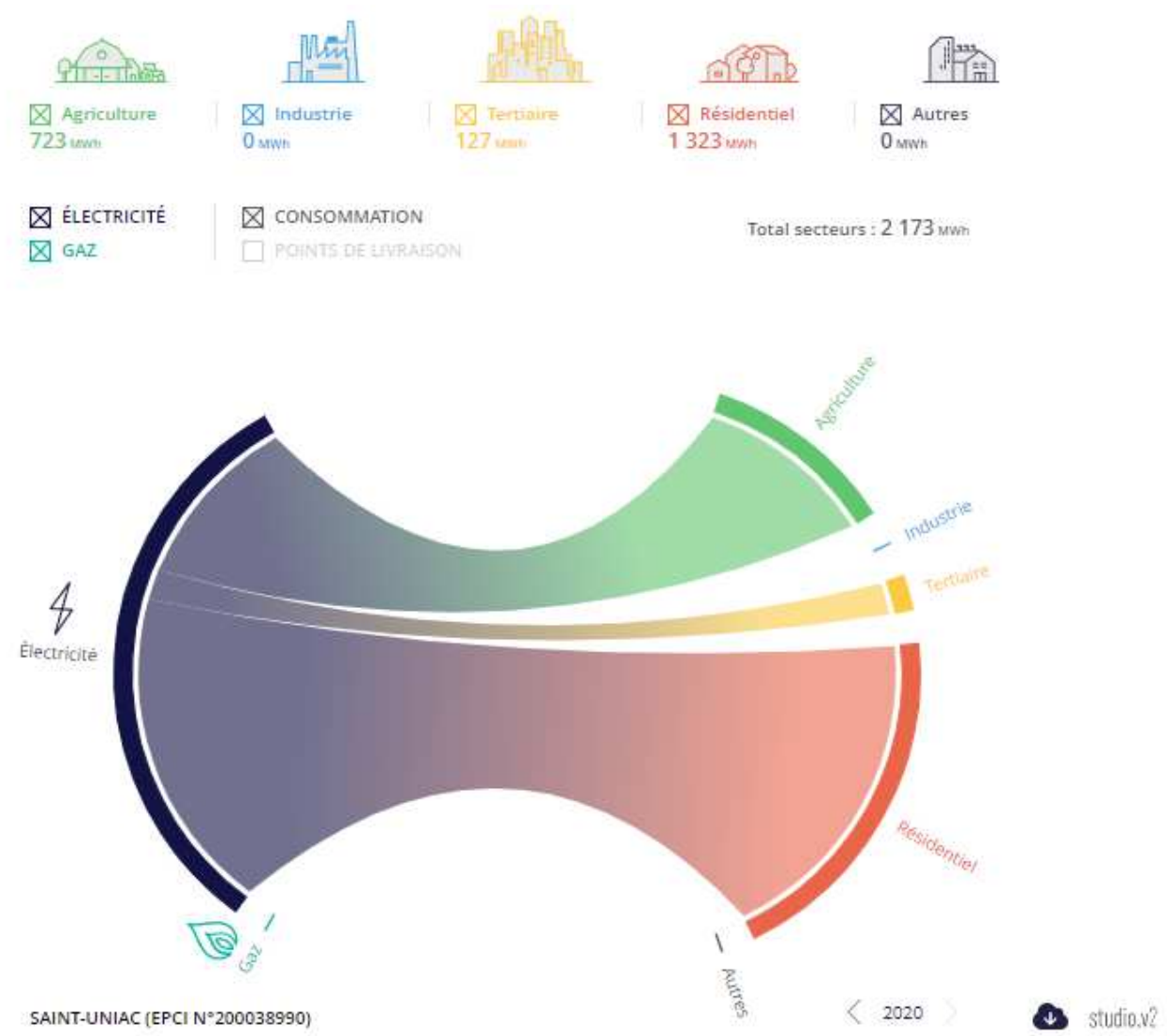
La consommation d'énergie sur les réseaux de distribution

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

Electricité : ENEDIS

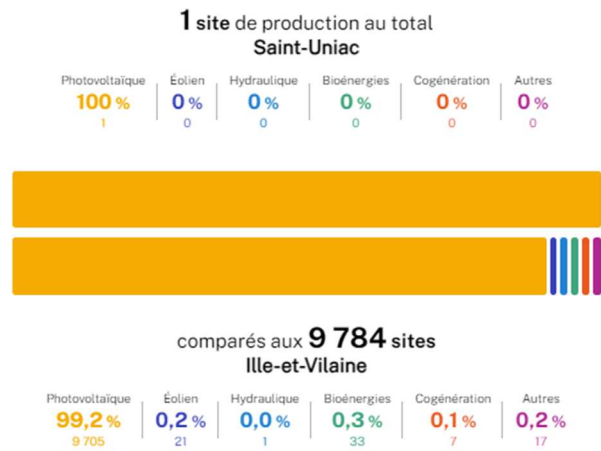
Electricité acheminée par le réseau de distribution.

Gaz naturel : -

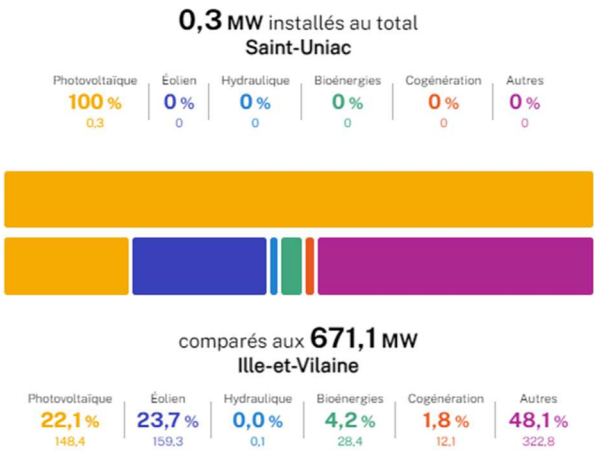


La production d'énergie renouvelable

Sites de production d'électricité par filière en 2022



Puissance max installée par filière en 2022



6 L'occupation des sols

6.1 La situation communale actuelle

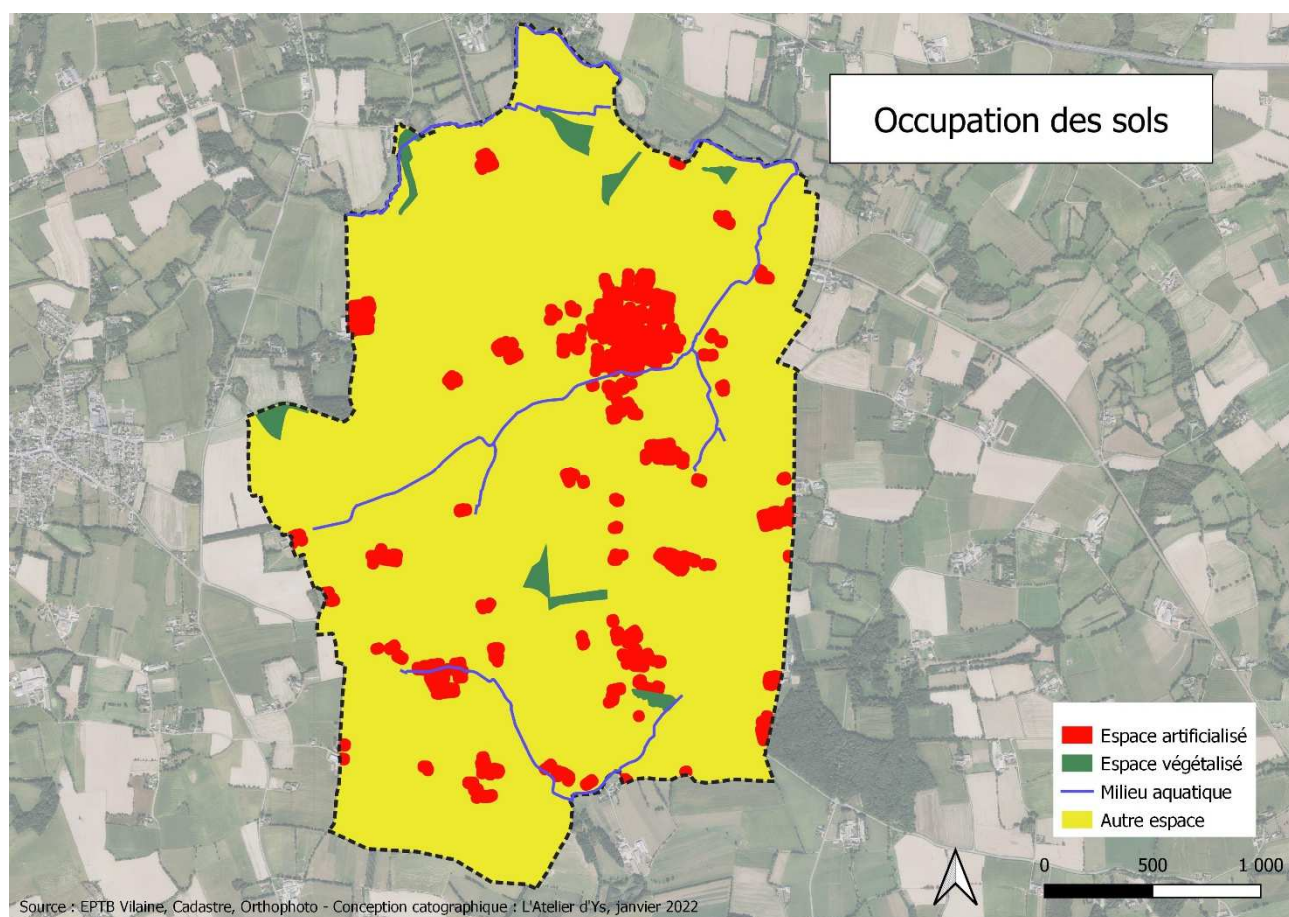
Les sols de SAINT-UNIAC peuvent se distinguer par leur type d'occupation :

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

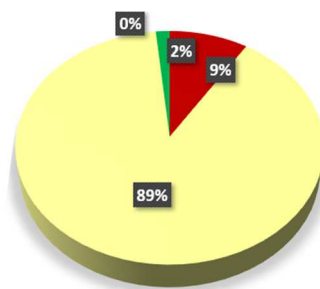
D'après le cadastre, les secteurs artificialisés, c'est-à-dire ayant perdu leur vocation agricole ou naturelle, représentent 9% du territoire communal, soit près de **63 ha**. Cette artificialisation est concentrée majoritairement en campagne (environ 67% des surfaces artificialisées). Ce taux d'artificialisation 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 2% du territoire communal (environ **11 ha**).

L'activité agricole est très prégnante et couvre 89% des sols de SAINT-UNIAC.

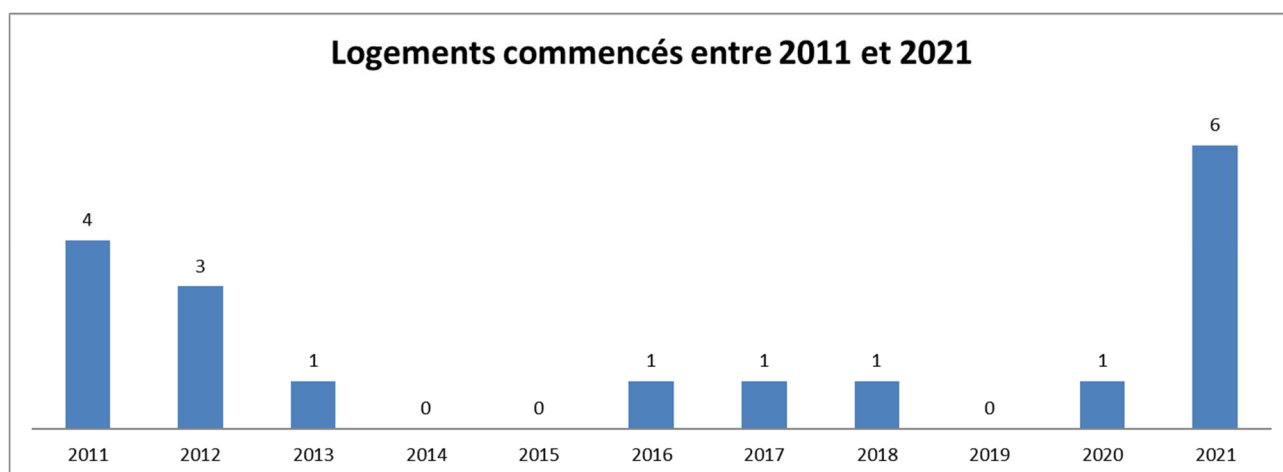


Occupation des sols	Ha
Artificialisés	63
Autres espaces	615
Milieus aquatiques	0
Forêts et milieux semi-naturels	11
Total	689



6.2 La production de logements lors de la dernière décennie

Lors de la période 2011-2021, 18 logements ont été commencés, tous des logements individuels.



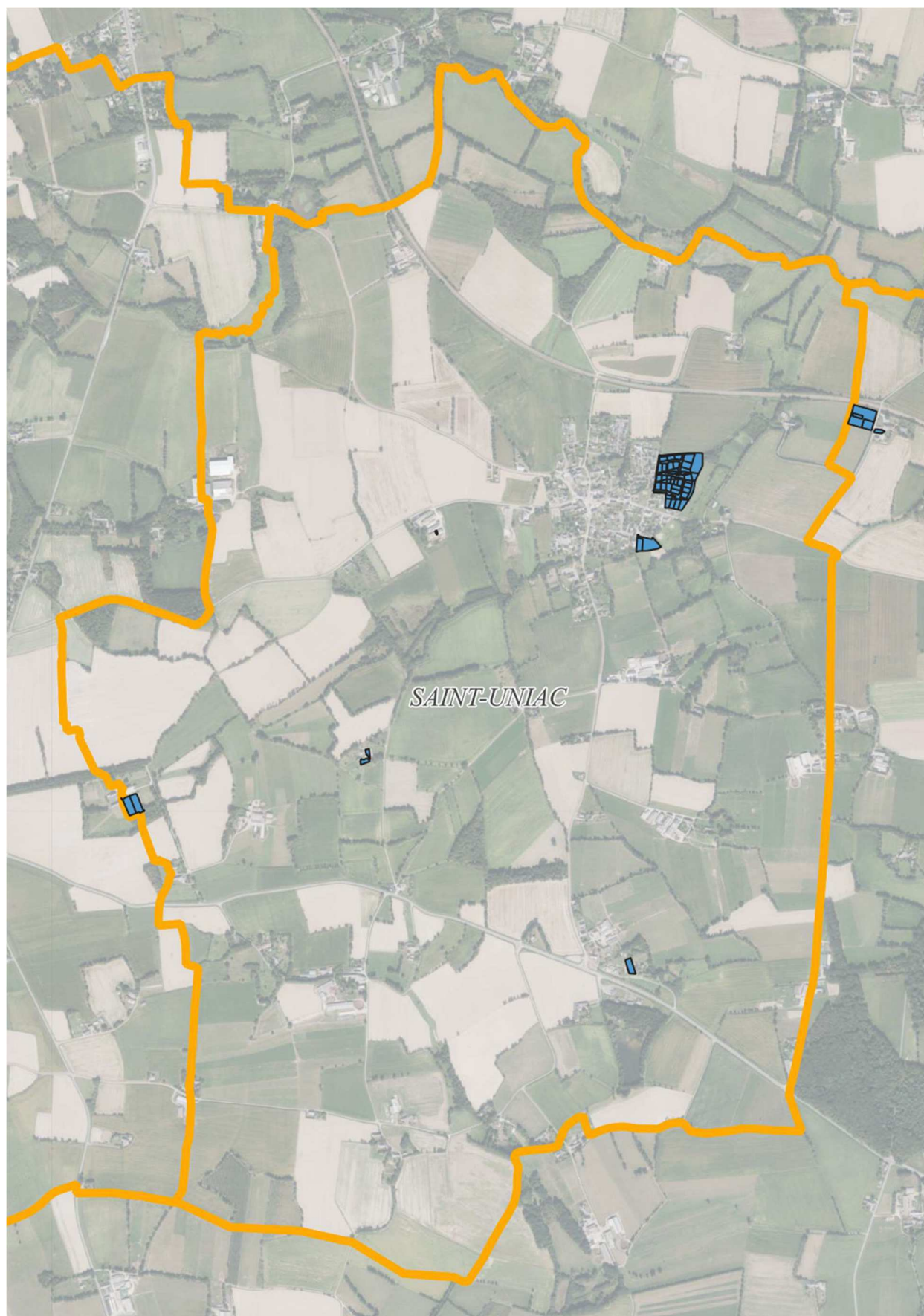
Source : SITADEL

6.3 La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

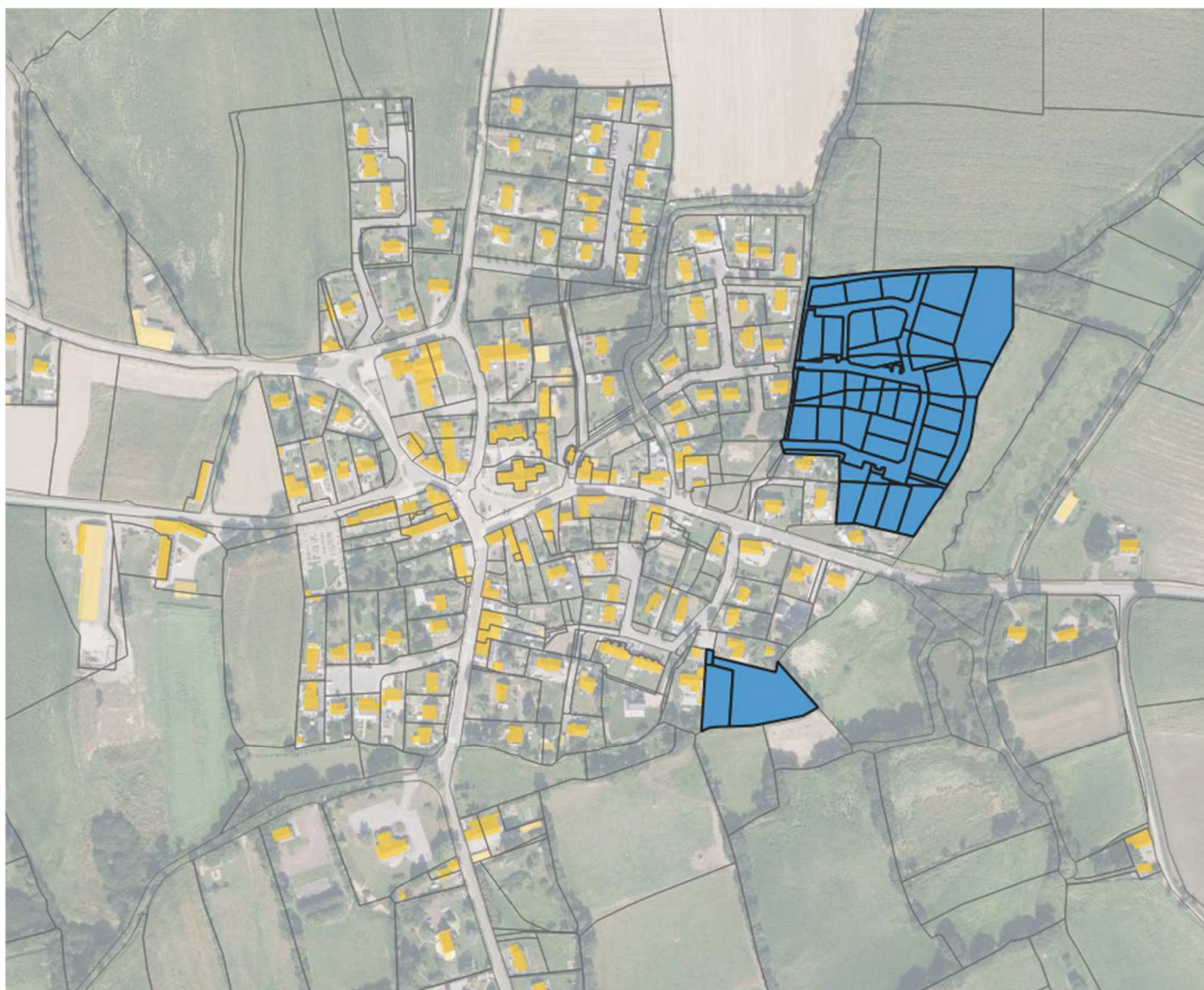
Poursuivant un objectif de lutte contre l'artificialisation des sols, **la loi Climat et Résilience** du 22 août 2021 demande aux collectivités publiques de réduire de moitié la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport à leur consommation au cours de la décennie précédente.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

D'après **les données d'évolution des fichiers fonciers produites par le Céréma**, mesure officielle de la consommation d'espace à l'échelle nationale, **4,3 ha** d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés entre 2011 et 2021 sur la commune de SAINT-UNIAC.

D'après le mode d'occupation des sols (MOS), mesure officielle de la consommation d'espace en Bretagne, **2,9 ha** d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés entre 2011 et 2021 sur la commune de SAINT-UNIAC.



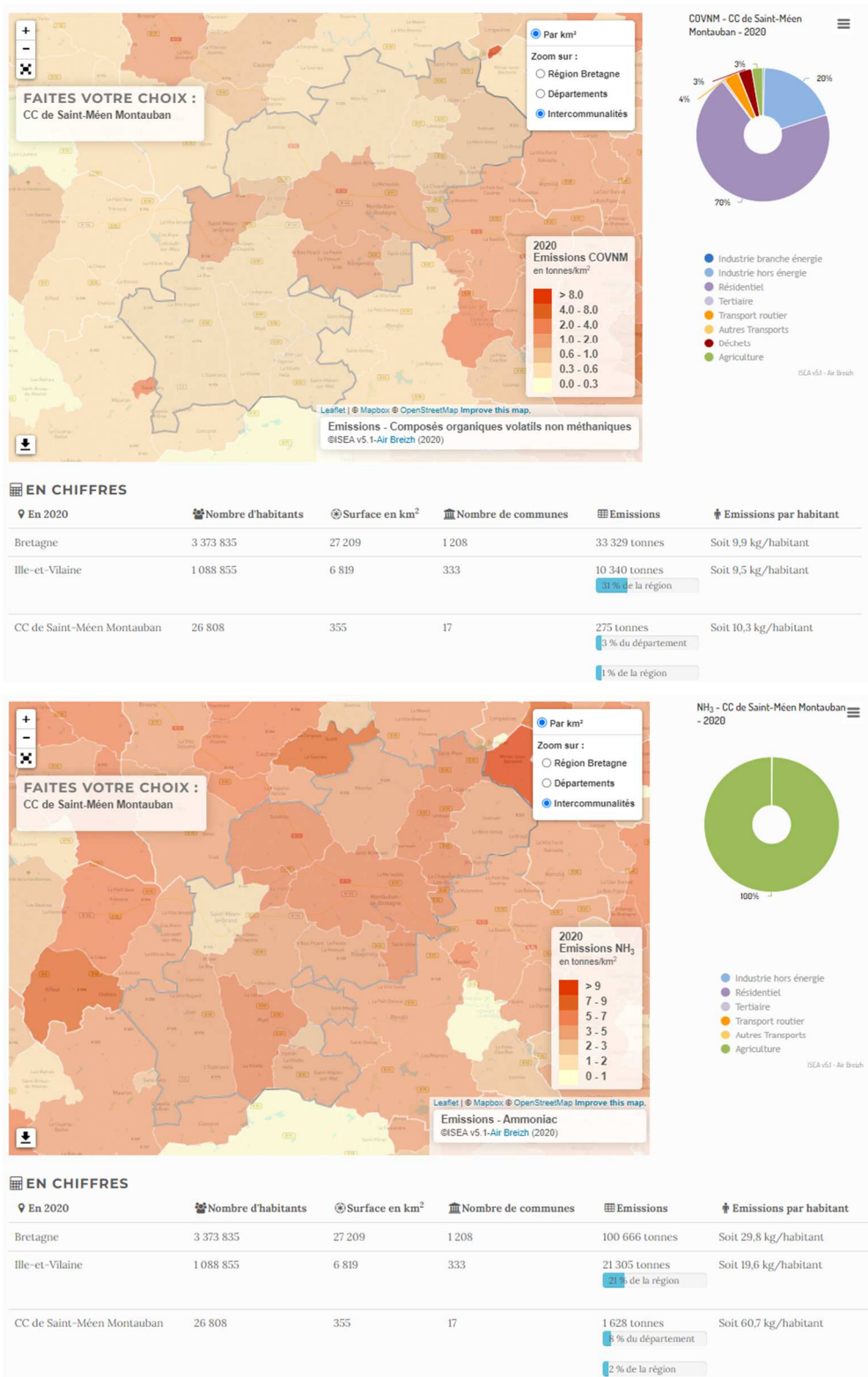
Consommation d'ENAF sur la commune de SAINT-UNIAC entre 2011 et 2021 (source : MOS)

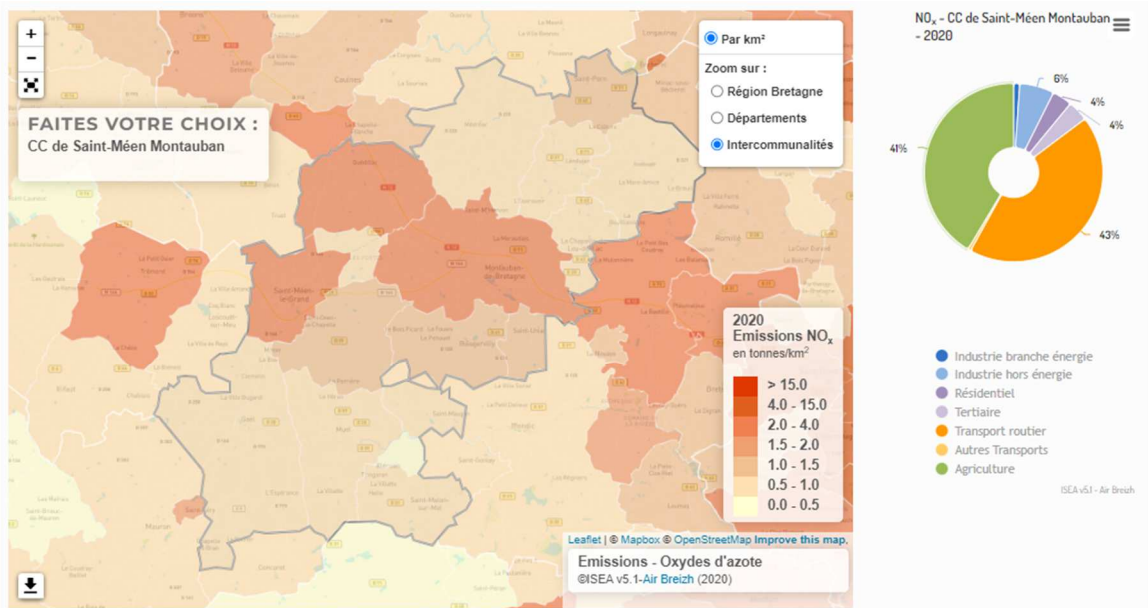


Zoom sur le bourg de SAINT-UNIAC (source : MOS)

7 Les pollutions et nuisances

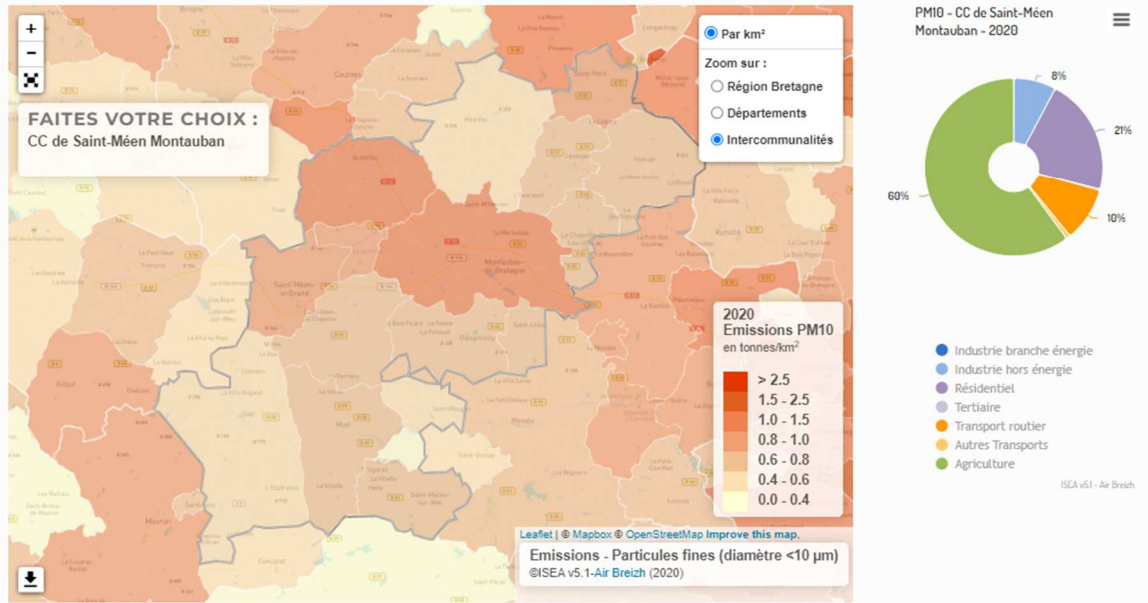
7.1 La qualité de l'air





EN CHIFFRES

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



EN CHIFFRES

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





7.2 La pollution des sols

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

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

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

BASOL

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

Il n'existe pas de site inscrit dans la base BASOL à SAINT-UNIAC.

BASIAS

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

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

Il existe 2 sites inscrits dans la base BASIAS de la commune de SAINT-UNIAC.



Source : ministère de l'Environnement

Raison(s) sociale(s) de l'entreprise	Etat d'occupation du site	Activités
VILLE CHAUVIN SARL, stockage de gaz inflammables liquéfiés	En activité	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)
BRETAGNE FIOUL SERVICE/ DUVAL Raymond, DLI	Activité terminée	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)

7.3 Les nuisances

La loi n°92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit comporte différents volets destinés à prévenir des nuisances sonores.

L'article 13 impose le recensement et le classement des infrastructures bruyantes par le Préfet afin de délimiter au PLU les secteurs affectés par le bruit.

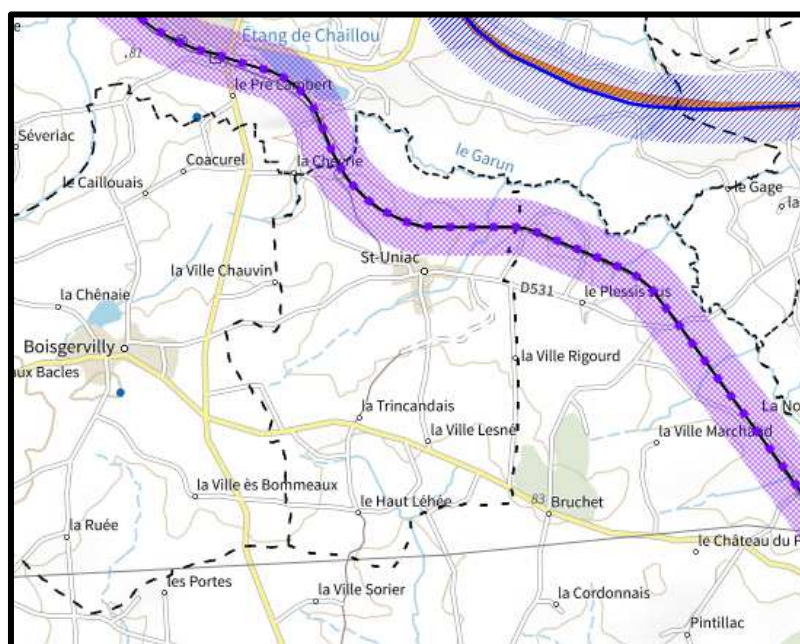
Ce recensement porte sur :

- l'ensemble des voies routières ayant un trafic existant ou prévu à l'étude d'impact supérieur à 5 000 véhicules/jour ;
- les voies ferroviaires interurbaines avec un trafic moyen supérieur à 50 trains/jour ;
- les voies de transport en commun en site propre avec un trafic moyen journalier de plus de 100 bus ou trains.

L'arrêté ministériel du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures et l'isolement acoustique des bâtiments.

Il est ainsi prévu que les voies seront classées en 5 catégories en fonction de l'intensité du trafic et des nuisances produites selon la topographie et la configuration des lieux.

La commune de SAINT-UNIAC est concernée par le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) lié à la voie ferrée Rennes/Saint-Brieuc.



8 Les risques majeurs

8.1 Les risques naturels

La commune de SAINT-UNIAC a fait l'objet de 2 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophes naturelles liés à :

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
35PREF19990324	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
35PREF19870311	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987

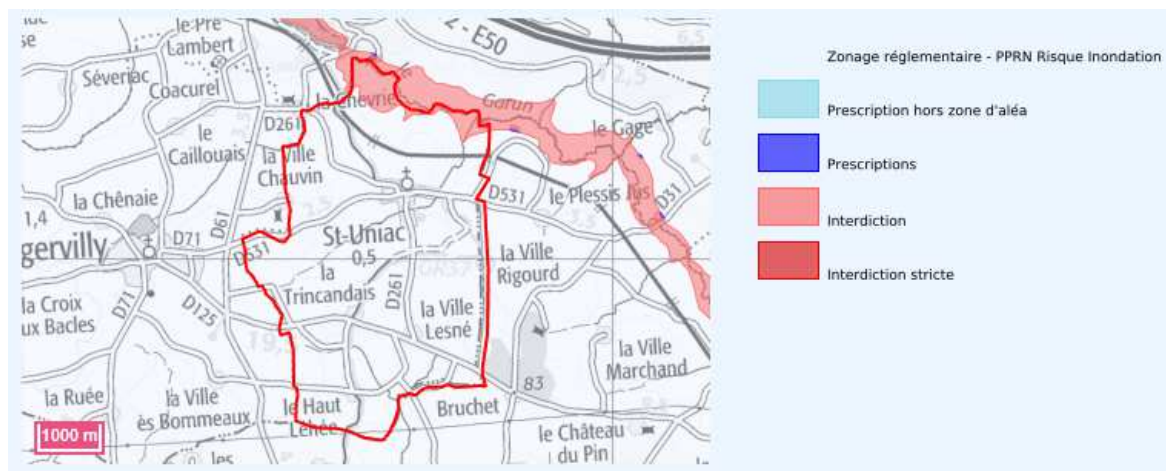
Le risque lié aux inondations

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

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

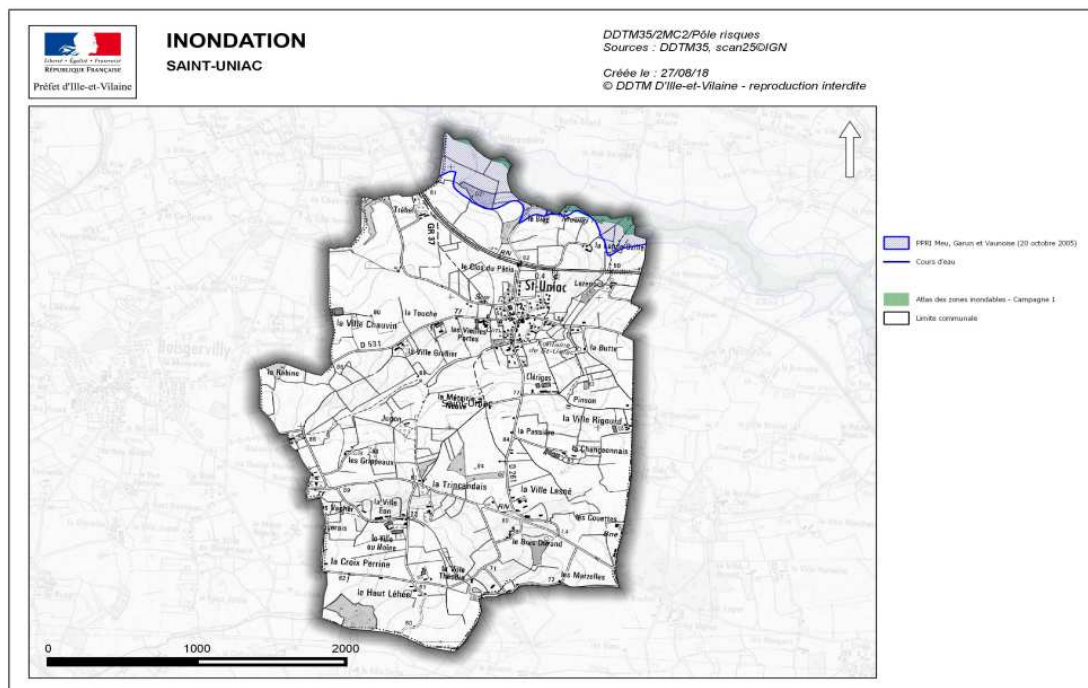
SAINT-UNIAC est concernée par le PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) Meu, Garun et Vaunoise. Ce document règlementaire est destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il délimite des zones exposées et définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risque. Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.

PPRN	Aléa	Prescrit le	Approuvé le
35DDTM20010086 - PPRI MG	Par une crue à débordement lent de cours d'eau	28/09/2001	20/10/2005



La commune de SAINT-UNIAC est également concernée par un AZI (Atlas des Zones Inondables). Ce document a pour objet de rappeler l'existence et les conséquences des événements historiques et de montrer les caractéristiques des aléas pour la crue de référence choisie, qui est la plus forte connue, ou la crue centennale si celle-ci est supérieure. L'AZI n'a pas de caractère réglementaire. Il constitue néanmoins un élément de référence pour l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, l'élaboration des plans de prévention des risques naturels prévisibles et l'information préventive des citoyens sur les risques majeurs.

Nom de l'AZI	Aléa	Date de début de programmation	Date de diffusion
AZI PHEC 95	Inondation	01/01/1995	01/01/1995



Enfin, la commune est concernée par un PAPI (Programme d'Action de Prévention des Inondations). Les PAPI ont pour objet de promouvoir une gestion intégrée des risques d'inondation en vue de réduire leurs conséquences dommageables sur la santé humaine, les biens, les activités économiques et l'environnement.

Les PAPI sont portés par les collectivités territoriales ou leurs groupements. Outil de contractualisation entre l'Etat et les collectivités, le dispositif PAPI permet la mise en œuvre d'une politique globale, pensée à l'échelle du bassin de risque.

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

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

Le risque lié aux séismes

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

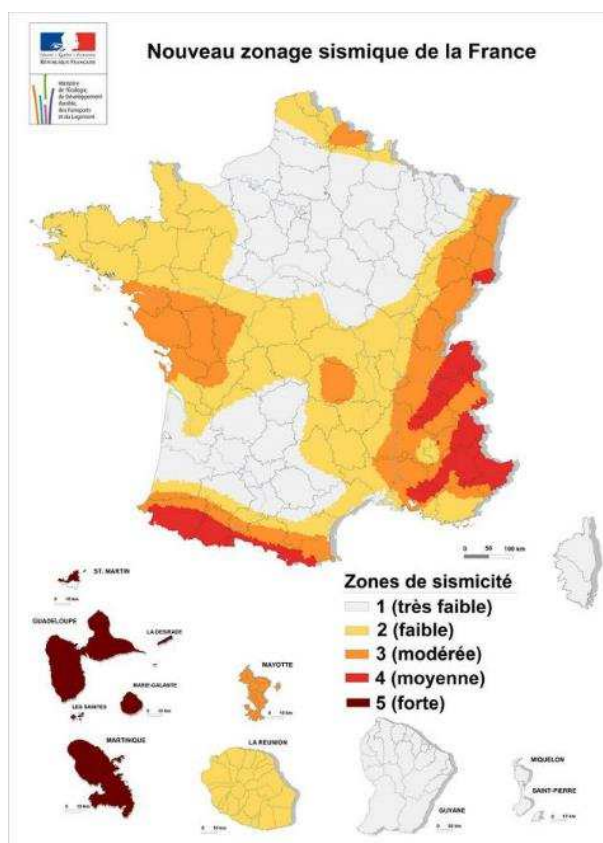
Le département d'Ille-et-Vilaine (et par conséquent la commune de SAINT-UNIAC) est en zone de sismicité 2 (faible). La nouvelle réglementation parasismique (Eurocode 8) s'applique aux bâtiments de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et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

Catégories d'importance III :

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

Catégories d'importance IV :

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



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

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

Le retrait gonflement des argiles

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

La commune de SAINT-UNIAC est concernée par le retrait gonflement des argiles (aléas faible).



Source : BRGM

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

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

distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

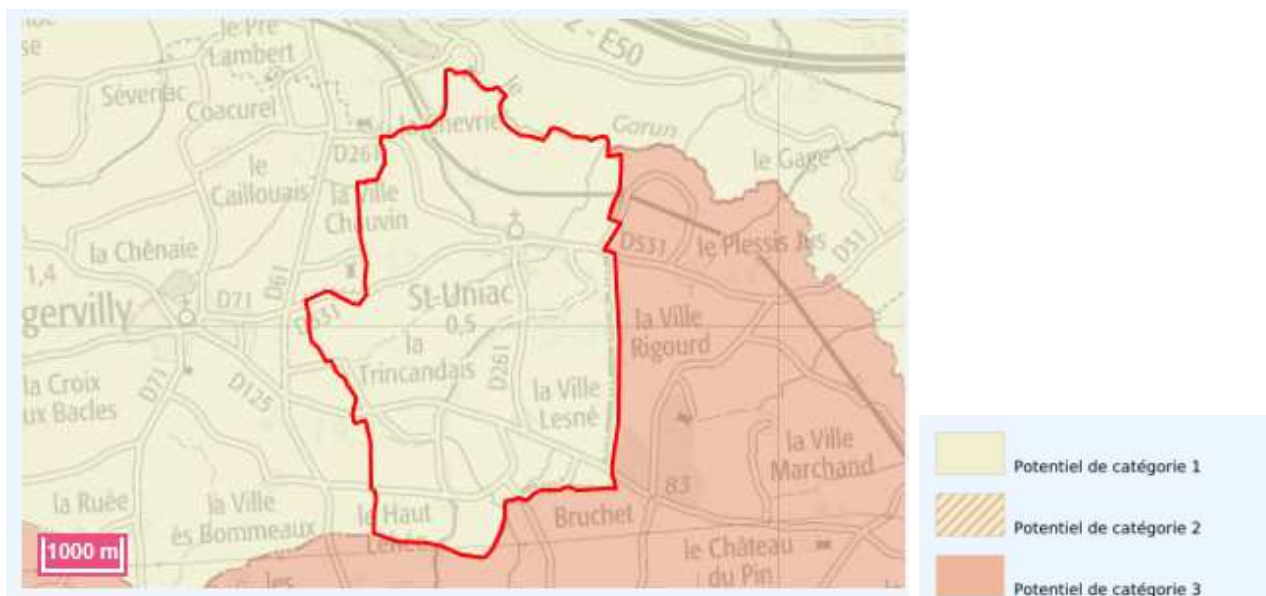
La loi ELAN du 23/11/2018 et ses décrets d'application n°2019-495 du 22/05/2019 et n°2019-1223 du 25/11/2019 imposent une étude géotechnique pour toutes les parcelles exposées à l'aléa moyen ou fort.

Le risque lié aux tempêtes et grains

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

Le risque radon

L'ensemble du territoire régional est soumis au risque radon. SAINT-UNIAC est classée en « potentiel de catégorie 1 », c'est-à-dire que les formations géologiques présentent des teneurs en uranium estimées faibles comparativement aux autres formations.



Source : IRSN

8.2 Les risques technologiques

Les installations classées

Les installations industrielles ayant des effets sur l’environnement sont réglementées sous l’appellation Installation Classée pour la Protection de l’Environnement (ICPE). L’exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l’Etat.

La commune de SAINT-UNIAC est concernée par 3 installations classées (non Seveso).



Nom de l'établissement (1)	Code postal	Commune	Régime en vigueur (2)	Statut SEVESO
EARL LESNE	35360	SAINT-UNIAC	Enregistrement	Non Seveso
SAS DDL C.BIOGAZ	35360	SAINT-UNIAC	Enregistrement	Non Seveso
VITRE BERNARD	35360	SAINT-UNIAC	Inconnu	Non Seveso

Synthèse des enjeux environnementaux

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

La protection et la valorisation des milieux naturels

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

La protection du patrimoine bâti

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

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

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

CHAPITRE 3

IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

1 Rappel réglementaire

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

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

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

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

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

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

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

2 Identification du potentiel de densification et de mutation

2.1 Définitions

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

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

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

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

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



Source : BIMBY

2.2 Méthodologie d'identification

2.2.1 Déterminer l'enveloppe agglomérée du périmètre d'analyse

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

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

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

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

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

2.2.2 Identifier le potentiel foncier et immobilier

Cette seconde phase se déroule en trois étapes :

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

Secteur	Localisation	Nombre de logements potentiels	Superficie en m ²	Remarques
1	Allée Amand Rosais	1	628	/
2	Allée Julien Pellouais	2	1 815	Terrain viabilisé pour 2 lots.
3	Allée Julien Pellouais	2	1 401	/
4	Allée du Meunier	1	638	/
5	Allée du Meunier	-	546	Jardin de la maison située à l'ouest.
6	Résidence du Four	1	457	/
7	Rue de la Fontaine	2	1 391	Terrain viabilisé pour 2 lots.
8	Résidence du Four	-	1 210	Présence de 2 anciens bassins d'orage.
9	Allée Pierre Loison	1	493	/
10	Allée Pierre Loison	1	756	/
11	Rue de la Fontaine	2	947	Réhabilitation possible en appartements.
12	Allée Pierre Loison	-	822	Projet en cours.

13	Contour des Sentiers	1	476	/
14	Contour des Sentiers	-	477	Jardin de la maison située au nord.
15	Rue de Brocéliande	-	3 269	Zone naturelle probablement humide.
16	Rue de Brocéliande	1	712	/



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

CHAPITRE 4

BILAN DU PRÉCÉDENT PLU

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

- Habitat :

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

Outre la zone déjà urbanisée UE, un secteur d'extension à court terme de l'habitat avait été défini, sous la forme d'une zone 1AUE. Un lotissement a vu le jour sur la partie sud de cette zone 1AUE.

Par ailleurs, de larges secteurs d'extension à long terme avaient également été définis, en zone 2AUE, au nord, à l'ouest et à l'est du bourg. Aucun d'entre eux n'a été urbanisé.

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

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

- Activité économique :

Le précédent PLU avait également anticipé le développement économique de la commune. La zone d'activités du Bois Durand a vu le jour sur la zone 1AUA. Son extension prévue sur la zone 2AUA n'a en revanche pas été réalisée.

- Équipements :

Aucune zone à vocation d'équipements n'avait été prévue.

- Préservation de l'espace rural :

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

Une zone agricole AP non constructible (y compris pour les bâtiments agricoles) avait été créée en ceinture ouest et sud-ouest du bourg.

Deux hameaux constructibles sont classés en zone NH1 : La Ville Lesné et La Ville Rigourd.

Les hameaux non constructibles sont classés en zone NH2.

- Protection de l'environnement :

Les zones naturelles NP recouvrent les sites et paysages les plus intéressants : les vallons et les principales zones humides.

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

CHAPITRE 5

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

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

1.1 Maîtriser et centraliser l'urbanisation

Objectifs :

- 1. Accueillir de la population**
- 2. Favoriser la densification du bourg**
- 3. Prévoir un secteur d'extension urbaine**
- 4. Centraliser l'urbanisation**
- 5. Autoriser les changements de destination**
- 6. Réduire la consommation d'espaces**
- 7. Encourager la mixité urbaine**

Traduction règlementaire :

1. Le zonage délimite des zones constructibles à vocation d'habitat (UE et 1AUE) qui permettront l'implantation d'une quarantaine de nouveaux logements.
2. Parmi ceux-ci, environ 12 pourraient se faire en densification du bourg.
3. Un secteur d'extension, situé dans la continuité immédiate de l'enveloppe urbanisée et d'une superficie de moins de 2 hectares, doit permettre l'accueil d'environ 30 logements.
4. 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.
5. Parmi la quarantaine de logements à produire, la commune table sur 2 logements créés par changement de destination lors de la prochaine décennie.
6. Le PLU prévoit une réduction importante de la consommation d'espaces par rapport à la décennie 2011-2021.
7. La volonté est de diversifier le parc de logements afin de couvrir les besoins d'une population aux profils variés.

1.2 Protéger les milieux naturels et les paysages

Objectifs :

1. Sauvegarder la biodiversité
2. Préserver la trame bleue
3. Conserver la trame verte
4. Composer avec le paysage
5. Garantir la pérennité du 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 9 ha) ainsi que 4 arbres remarquables. 35 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 15 éléments du patrimoine bâti : calvaires, fontaines, fours, puits.

1.3 Offrir un cadre de vie agréable

Objectifs :

1. Anticiper l'évolution des équipements
2. Encourager les mobilités actives
3. Garantir une offre suffisante en stationnement
4. Permettre l'emploi d'énergies renouvelables et favoriser les communications numériques

Traduction règlementaire :

1. Le zonage délimite une zone à vocation d'équipements collectifs (UL). D'autre part, la commune mène une réflexion sur plusieurs projets pour les années à venir : l'extension de l'école, la réhabilitation de la mairie et l'agrandissement de l'atelier communal.
2. L'objectif est de créer et sécuriser les voies pour encourager les mobilités actives.
3. Une offre de stationnement suffisante doit être prévue ou maintenue, en particulier aux abords des équipements (projet à côté du cimetière).
4. Une démarche de qualité environnementale sera favorisée et encouragée pour les constructions neuves. En outre, toutes les nouvelles constructions à vocation d'habitat seront centralisées dans le bourg, facilitant le développement des communications numériques.

1.4 Soutenir l'activité économique

Objectifs :

- 1. Préserver l'agriculture**
- 2. Conforter la zone d'activités du Bois Durand**
- 3. Permettre l'évolution des entreprises installées en campagne**
- 4. Protéger le commerce**

Traduction règlementaire :

1. La grande majorité du territoire communal est classée en zone agricole, pour permettre le développement de l'activité agricole.
2. La zone d'activités du Bois Durand est confortée dans sa vocation à accueillir des activités économiques. Cependant, aucune extension de son périmètre n'est envisagée.
3. Des STECAL à vocation économique sont créés pour pérenniser des activités en campagne.
4. La centralité accueillera les nouveaux commerces. Par ailleurs, le local commercial de l'épicerie-café ne pourra pas changer de destination.

2. Le développement de l'habitat

2.1 Les prévisions démographiques

2.1.1 Rappel de l'évolution démographique récente

Population 2024

600

Taux de croissance annuelle	99-10	10-15	15-24
	3,5%	0,7%	1,5%

Nombre de personnes par ménage	2021
	2,62

SAINT-UNIAC se caractérise par une croissance démographique très soutenue entre 1999 et 2010, croissance qui a ralenti au cours des dernières années mais qui reste importante. En 2024, avec le remplissage du lotissement du Patis de Lezenach (28 lots construits sur 30) et des 5 logements locatifs communaux réalisés en cœur de bourg (logements en travaux au moment du recensement de la population), la population est estimée à 600 habitants.

Quant au desserrement des ménages, celui-ci était faible entre 1999 et 2015, mais il s'est accentué dernièrement, entre 2015 et 2021, où le nombre de personnes par logement est passé de 2,75 à 2,62.

2.1.2 Le desserrement des ménages

Pour estimer quantitativement les besoins en logements pour la commune, il est nécessaire d'ajouter aux logements prévus pour atteindre l'objectif démographique (cf. paragraphe suivant 2.1.3) les logements nécessaires pour faire face au desserrement des ménages. En effet, sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue. La taille moyenne des ménages en France est ainsi passée de 3,08 personnes en 1968 à 2,16 personnes en 2021.

A SAINT-UNIAC, ce phénomène est moins marqué. Sur la période 2010-2021, la taille moyenne des ménages est passée de 2,74 à 2,62. Les besoins liés au desserrement des ménages sont ainsi évalués :

Population de 2010 / Taille
des ménages de 2021 =
194

—

Nombre de résidences
principales en 2010 =
186

=

Desserrement des
ménages =
8

A SAINT-UNIAC, entre 2010 et 2021, il a fallu construire 8 logements pour faire face au desserrement des ménages, soit un besoin de 8 logements pour les 10 prochaines années.

2.1.3 Les scénarios de développement démographique

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

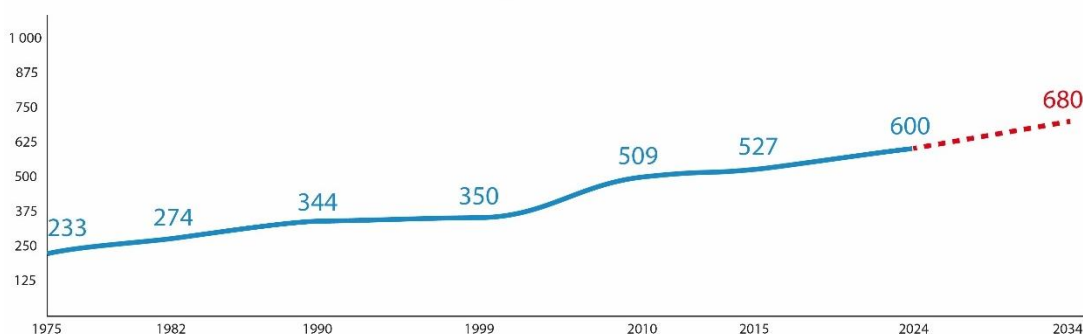
- ✓ Hypothèse n°1 : une hypothèse basse de croissance démographique de 0,8% par an. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 50 habitants d'ici 2034. Si l'on ajoute le besoin en logements lié au desserrement des ménages, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'une **trentaine de logements**.
- ✓ Hypothèse n°2 : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 1,2% par an, comparable à la tendance communale récente. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 80 habitants d'ici 2034. Si l'on ajoute le besoin en logements lié au desserrement des ménages, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'une **quarantaine de logements**, correspondant à l'objectif du PLH de la Communauté de Communes Saint-Méen Montauban.
- ✓ Hypothèse n°3 : une hypothèse haute de croissance démographique de 1,6% par an, comparable à celle observée entre 2015 et 2024 sur la commune. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 103 habitants d'ici 2034. Si l'on ajoute le besoin en logements lié au desserrement des ménages, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'une **cinquantaine de logements**.

Un apport de population trop important à SAINT-UNIAC entraînerait des problématiques d'équipements pour la commune et une modification de son caractère.

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

De ce fait, les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2, à savoir un objectif d'environ 680 habitants à l'horizon 2034.

Évolution démographique de SAINT-UNIAC



Ces prévisions sont justifiées par :

- la situation favorable qu'occupe la commune, à moins de 10 kilomètres de trois pôles d'équilibre du Pays (Montauban-de-Bretagne, Bédée/Pleumeleuc et Montfort-sur-Meu), ainsi que de la RN 12.
- la proximité de la gare de Montauban-de-Bretagne, située à 3 km.
- la présence d'une zone d'activités (ZA du Bois Durand) sur son territoire.
- la dynamique démographique continue depuis 1975, liée au positionnement évoqué ci-dessus.
- la présence de services et équipements collectifs sur la commune.
- la situation de la commune au cœur d'un espace naturel (trame verte et bleue) et paysager (bocage, vallons, patrimoine bâti...) de qualité.

2.2 Les objectifs de production de logements

2.2.1 La densification du bourg de SAINT-UNIAC

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



Potentiel de densification

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

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

Mais ceci ne constitue que des estimations théoriques dans le sens où :

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

Tout ce potentiel théorique n'est donc pas à considérer comme urbanisable à coup sûr.

Ainsi, pour couvrir les besoins communaux estimés pour la prochaine décennie, sur les 15 logements théoriques, **12 logements** sont retenus comme pouvant raisonnablement être réalisés.

2.2.2 La résorption de la vacance

En 2021, selon l'INSEE, le taux de logements vacants de SAINT-UNIAC est de 2,1%. Seulement 4 logements sont concernés.

C'est pourquoi, pour la décennie à venir, la commune ne souhaite pas prévoir la production de logements en résorption de la vacance.

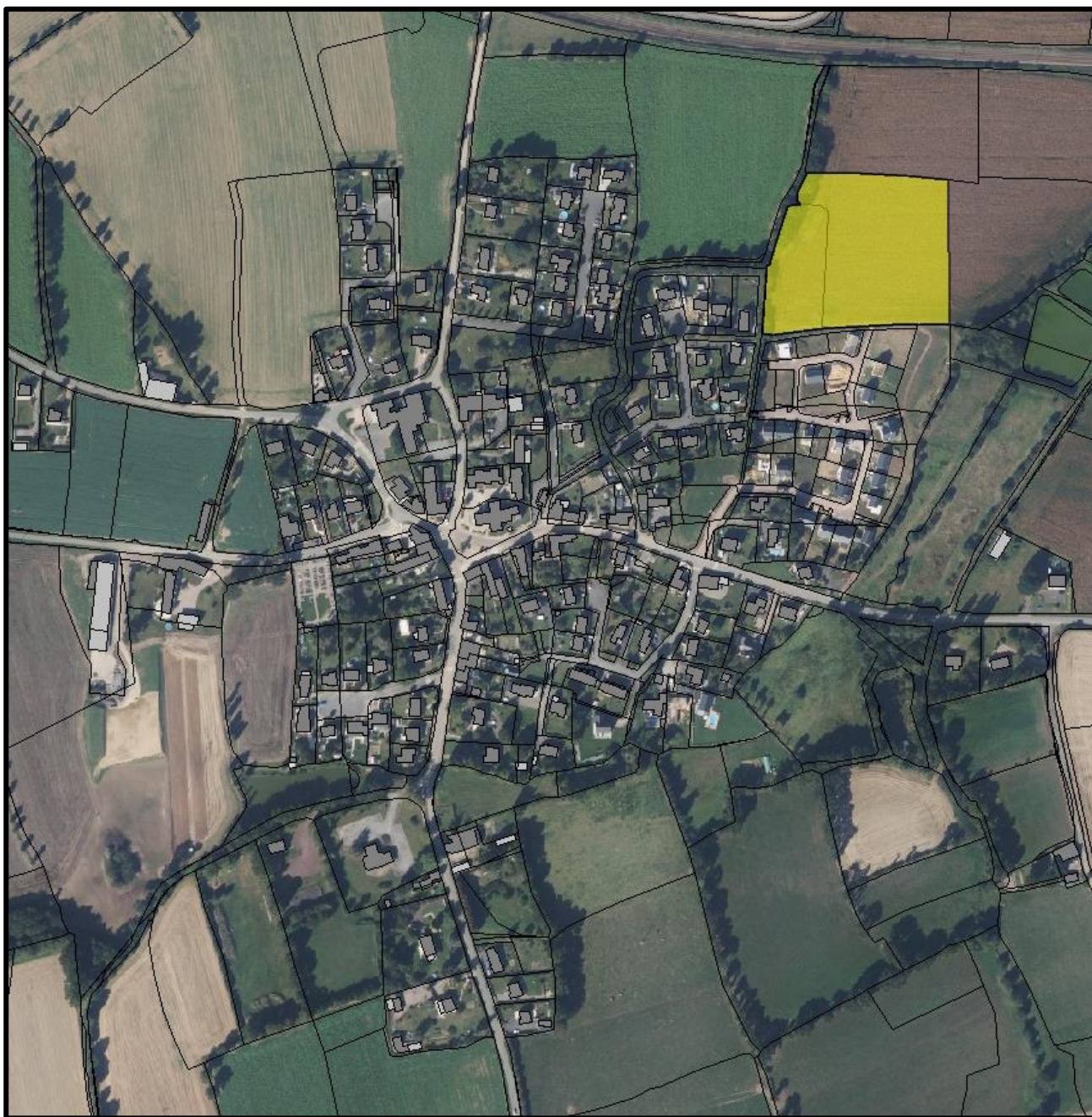
2.2.3 La production de logements par changement de destination

Lors de la dernière décennie, deux anciens bâtiments agricoles situés en campagne ont été transformés en logements. Pour les dix années à venir, les élus estiment qu'il pourrait y en avoir autant. L'objectif est donc la création de **2 logements** par changement de destination.

2.2.4 La nécessaire ouverture d'une zone à urbaniser

Le paragraphe suivant décrit le secteur ouvert à l'urbanisation par le présent PLU, c'est-à-dire celui pouvant être considéré comme situé en extension du bâti existant et consommant des espaces agricoles ou naturels.

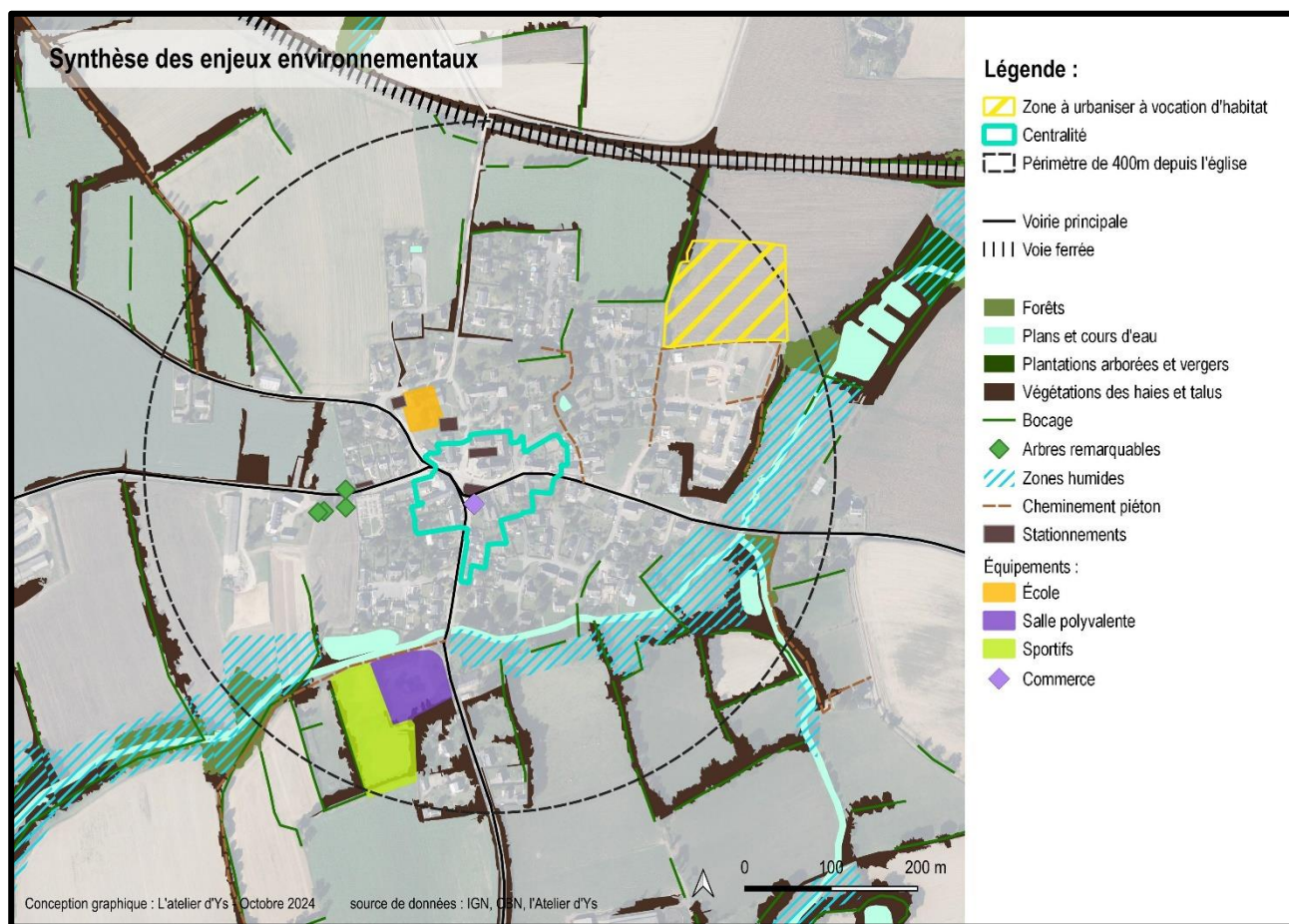
Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein de la partie agglomérée du bourg, pour répondre aux objectifs communaux, les élus ont décidé d'inscrire au PLU une zone à urbaniser à vocation d'habitat située dans la continuité de l'enveloppe bâtie du bourg, représentant 1,5 ha.



Zone à urbaniser à vocation d'habitat

Le choix s'est porté sur un secteur correspondant à la tranche suivante du lotissement du Patis de Lezenach (accès et réseaux en attente), situé :

- à proximité des principaux équipements (école et mairie situées à environ 400 mètres).
- à proximité du maillage de liaisons douces existantes.
- à l'écart des éléments majeurs de la trame verte et bleue communale (absence de cours d'eau, de zones humides et de réservoirs de biodiversité notamment).



Ce secteur couvre entièrement la parcelle A n° 152, ainsi que partiellement la parcelle A n°151.

D'une superficie de 1,5 ha, ce secteur accueillera au moins **30 nouveaux logements**, soit une densité minimum de 20 logements par hectare.

Parmi ces 30 logements, au moins 5 devront être des locatifs sociaux, soit 17% de la production totale.

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation et est classé en zone 1AU (horizon 0-5 ans).

Impact sur l'activité agricole :

Les parcelles A n° 151 et 152 sont inscrites au registre parcellaire graphique.

Nom de l'exploitation	SCEA DE LA VILLE NICOLAS
Adresse du siège d'exploitation	La Ville Nicolas – MONTAUBAN-DE-BRETAGNE
Age de l'exploitant	40 ans
SAU de l'exploitation	<i>Non communiqué</i>
Surface totale consommée	1,5 ha
N° section et parcelles	A n°151-152
Zonage en vigueur PLU	1AUE
Zonage dans le projet de PLU	1AUE
Distance/siège de l'exploitation	10 km

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

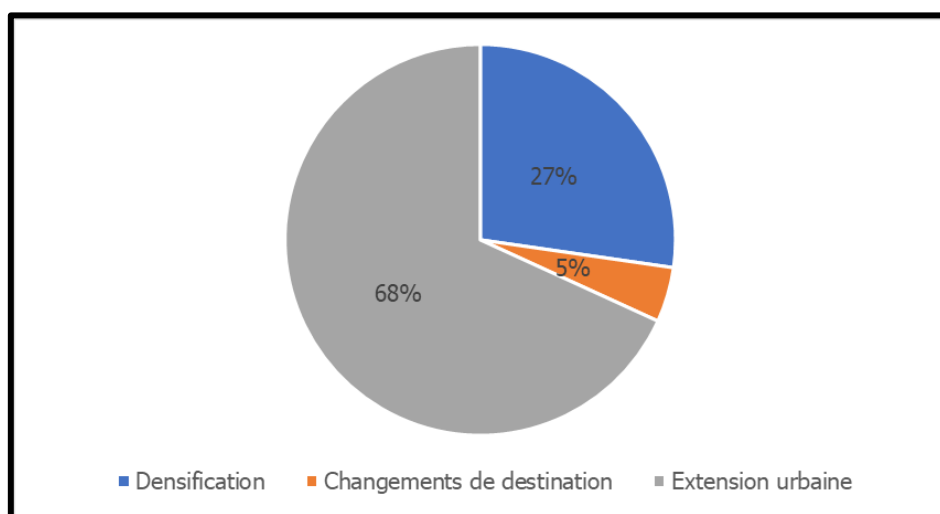
Rappelons que l'objectif principal des élus, pour les dix années à venir, est de pouvoir atteindre la population d'environ 680 habitants afin de maîtriser le développement de l'urbanisation.

La zone constructible doit ainsi permettre la construction d'une **quarantaine de logements** nouveaux.

La densification du bourg offre un potentiel de l'ordre de **12 logements**.

L'objectif de production de logements par changement de destination représente **2 logements**.

Quant aux secteurs d'extension, **environ 30 logements** pourront y voir le jour.



L'objectif initial de la commune de SAINT-UNIAC ne pourra donc être atteint qu'en l'absence de rétention foncière.

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

2.3 Les objectifs de mixité sociale

Le SCoT du Pays de Brocéliande indique que pour les communes qui ne constituent pas des pôles, comme SAINT-UNIAC, la mixité sociale doit être recherchée.

Un objectif de production de 5 logements locatifs sociaux dans la zone à urbaniser est inscrit dans le PLU.

2.4 Les orientations d'aménagement et de programmation

2.4.1 Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

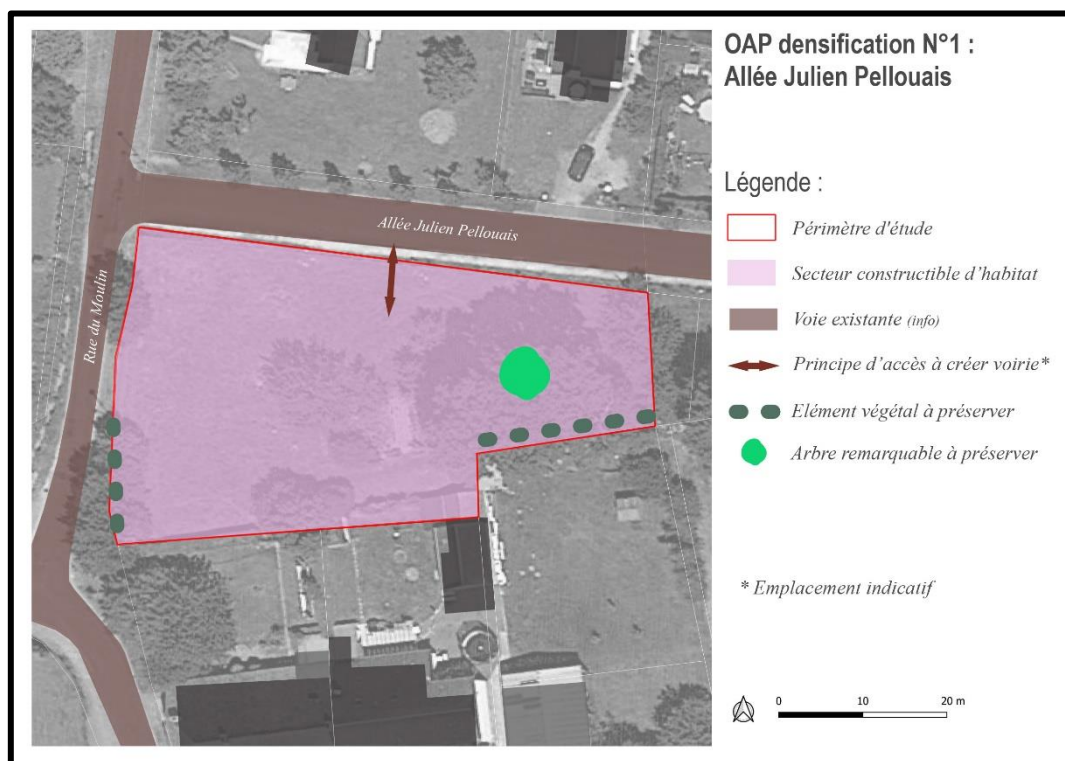
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent exposer les principes d'aménagement dans une relation de compatibilité, en termes de performances énergétiques et environnementales, d'accès, de voirie structurante, d'espaces publics à créer, de cheminements doux, d'éléments végétaux à préserver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

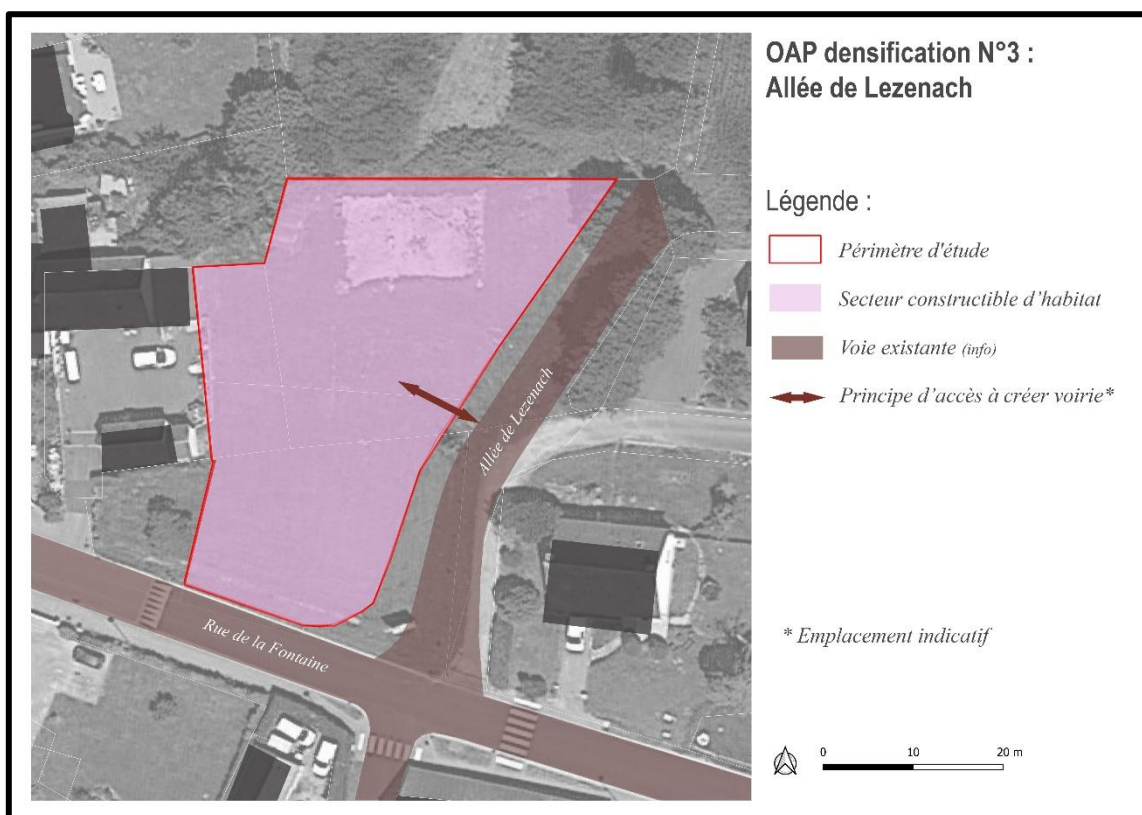
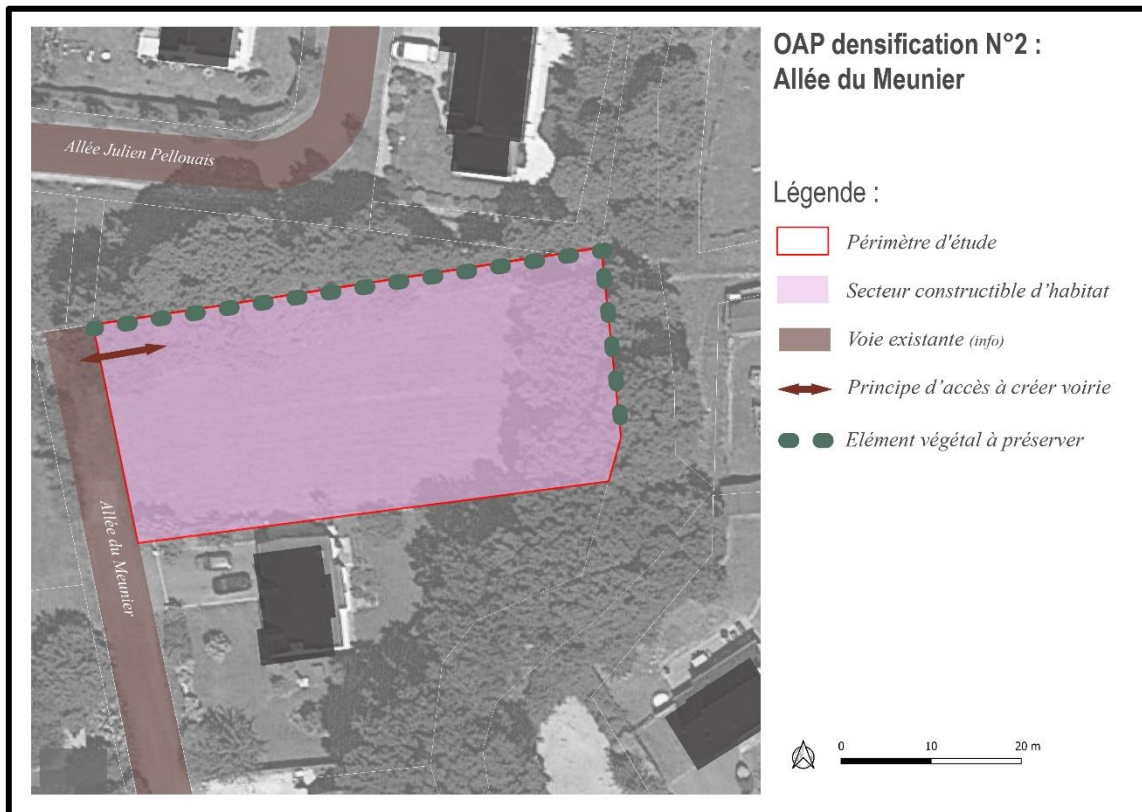
Elles présentent deux avantages : d'une part un respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés, d'autre part une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir de ces sites.

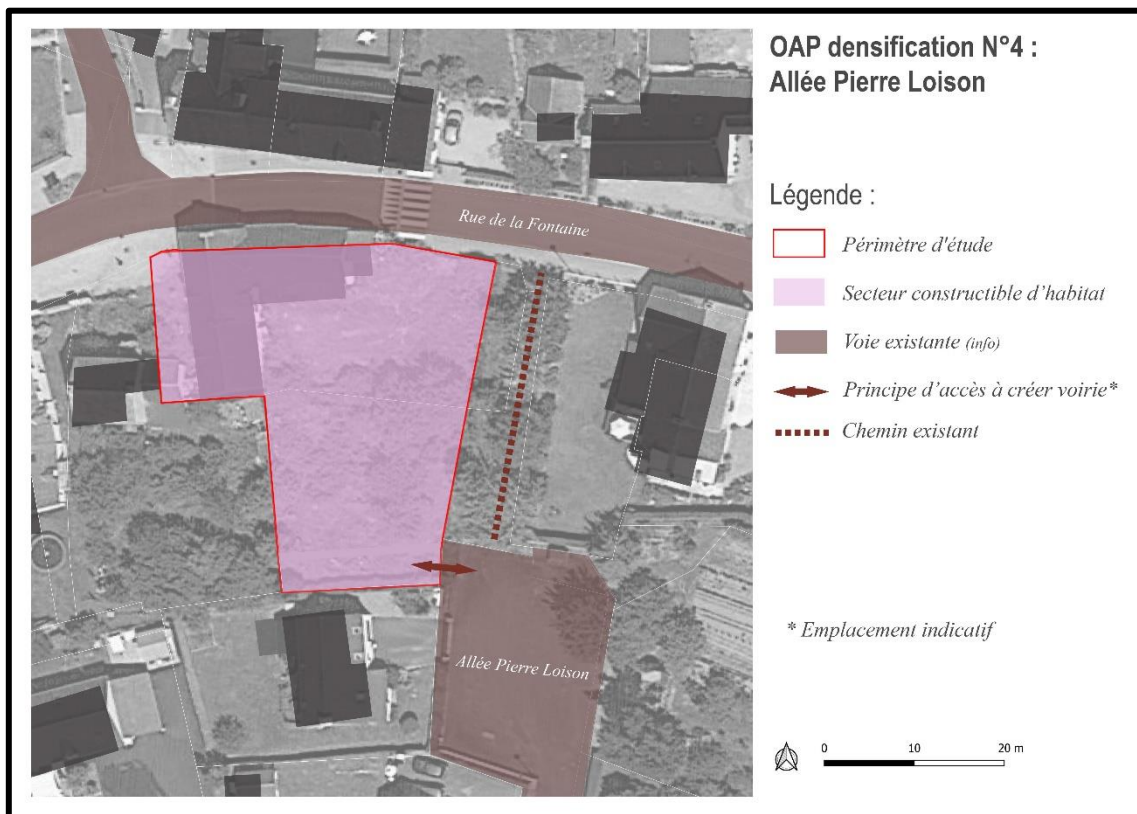
Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur 5 secteurs à vocation d'habitat :

- 4 secteurs de densification.
- 1 secteur d'extension urbaine.

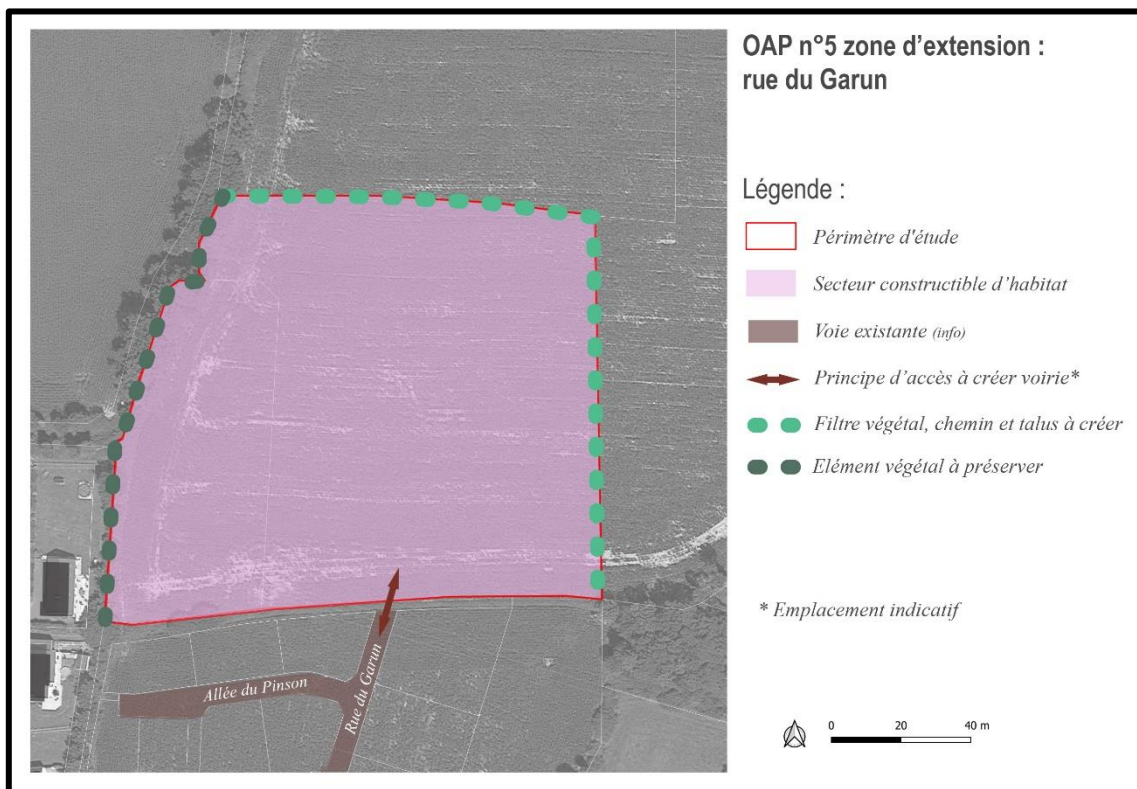
OAP « Secteurs de densification du bourg »







OAP « Zone à urbaniser »



2.4.2 Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques

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

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

3. Le développement de l'activité économique

3.1 La confortation de la zone d'activités du Bois Durand

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

Il s'agit aussi :

- de consolider le nombre d'emplois sur la commune de SAINT-UNIAC.
- de contribuer à la réduction des déplacements domicile-travail des habitants de la commune.
- d'améliorer l'équilibre géographique des activités économiques sur le territoire de la Communauté de Communes.

C'est pourquoi une zone à vocation économique (UA) est délimitée sur le périmètre actuel de la zone d'activités du Bois Durand, dont le foncier pourrait être optimisé.



Zone à vocation économique

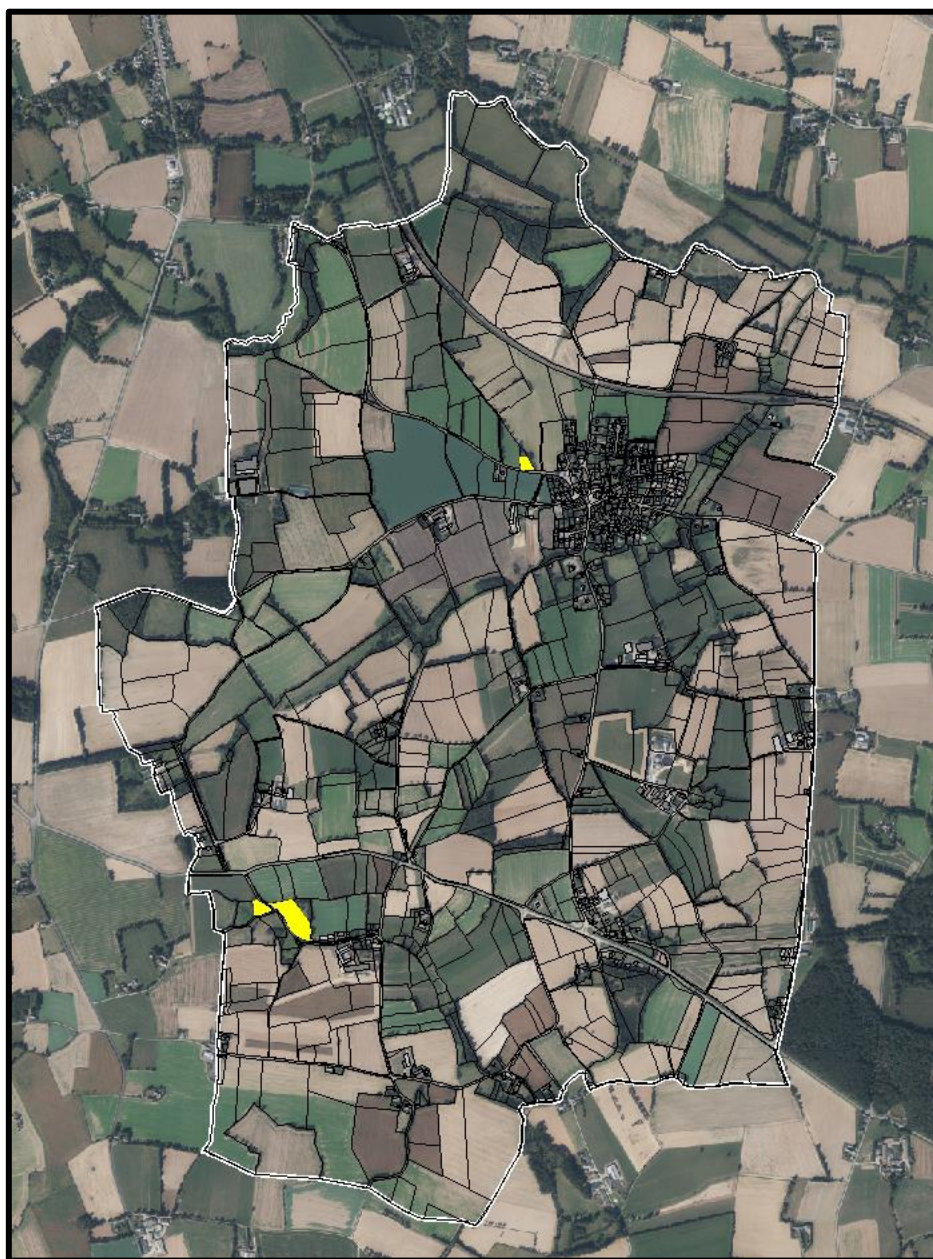
3.2 La définition de STECAL à vocation économique

3.2.1 Présentation

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

Deux STECAL à vocation économique ont été définis, pour une superficie totale de 1,35 ha.

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



Localisation des STECAL

STECAL de La Ville au Vacher

Ce STECAL, d'une superficie de 1,18 ha, est situé à environ 3 km au sud-ouest du bourg, au lieu-dit La Ville au Vacher. Il abrite le studio d'enregistrement « Studio du Faune ». Cette entreprise exerce ou prévoit d'exercer les activités suivantes : image, son, coworking, escape game, hébergement des artistes, guinguette.

La création de stationnement est envisagée sur la parcelle B 630, située de l'autre côté de la route et recensée dans la base de données BASIAS.

Les sous-destinations autorisées sous conditions dans ce STECAL sont « Logement », « Restauration » et « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».



STECAL de La Ville au Vacher

STECAL du 8 rue Saint-Eloi

Ce STECAL, d'une superficie de 0,17 ha, est situé à la sortie ouest du bourg, au 8 rue Saint-Eloi. Il couvre une activité de scierie-menuiserie.

La sous-destination autorisée dans ce STECAL est « Industrie ».



STECAL du 8 rue Saint-Eloi

3.2.2 Règlement applicable

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

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

3.2.3 Impact sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Ces STECAL ne comprennent pas de parcelles classées ENAF dans le MOS.

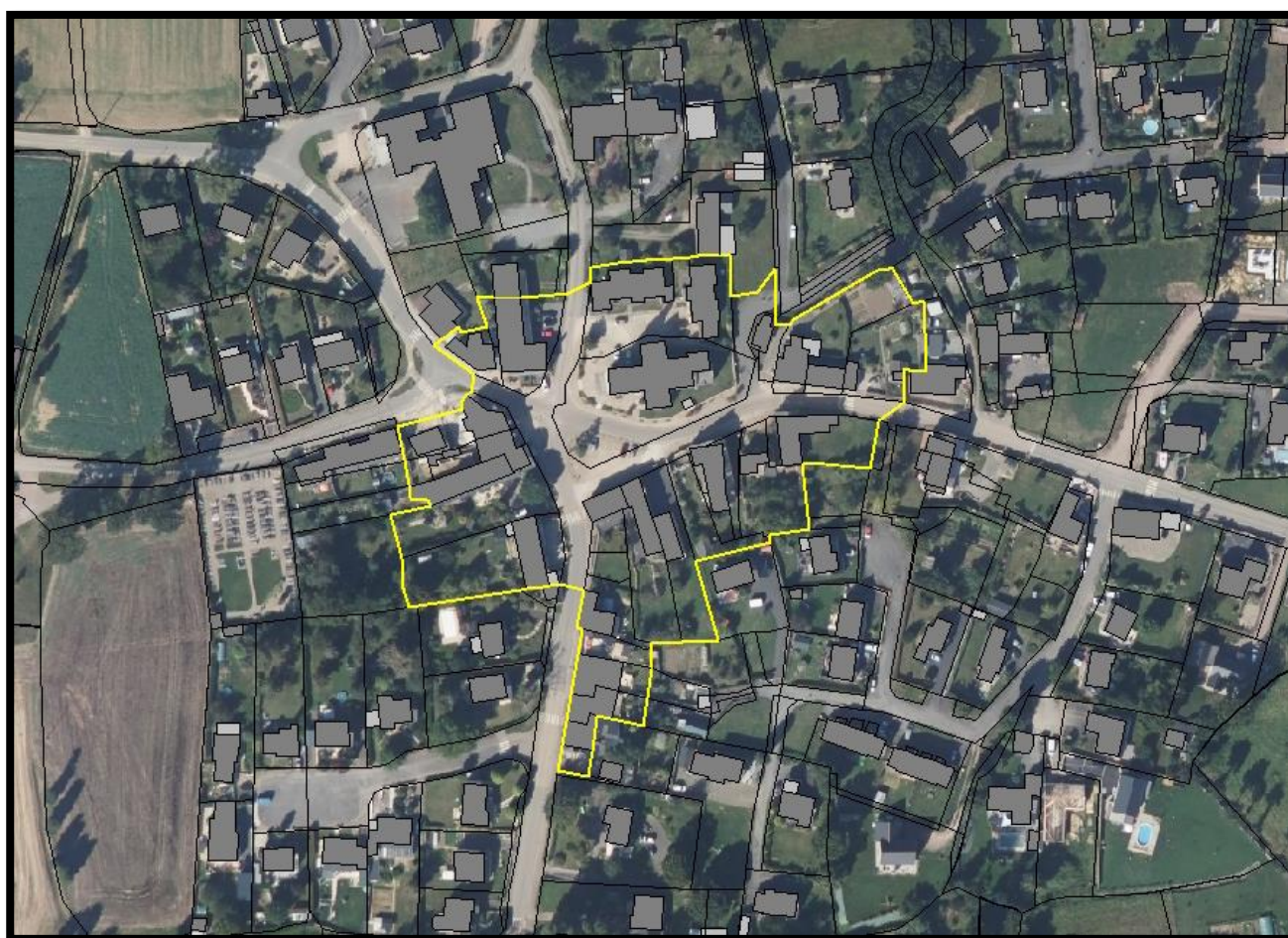
3.3 La préservation du commerce

3.3.1 La centralité

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

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

La centralité de SAINT-UNIAC correspond au tissu ancien du bourg. Elle accueillera les nouvelles implantations commerciales.



Délimitation de la centralité

3.3.2 L'interdiction du changement de destination de certains commerces

En application de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les

commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

A ce titre, le local du café-épicerie est préservé et son changement de destination est interdit.



Commerce ne pouvant pas faire l'objet d'un changement de destination

3.4 La protection de l'activité agricole

Les 12 exploitations et les 831 ha de surface agricole utile (source : RGA 2020) prouvent que l'activité agricole est encore très présente sur le territoire communal.

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

C'est pourquoi la zone agricole définie couvre la très grande majorité des parcelles cultivées du territoire communal ainsi que les constructions à usage agricole, soit quasiment 600 hectares.



Zone agricole du PLU

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

Les élus de SAINT-UNIAC souhaitent également valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine actuelle.

Rappelons aussi que ce projet de PLU garantit une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé : le projet est basé sur une densité de 20 logements par hectare.

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

4. La préservation du cadre de vie

4.1 Le développement des équipements

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

C'est pourquoi une zone à vocation d'équipements est prévue, couvrant la salle polyvalente, un terrain de football, un city-stade et une aire de jeux (tyrolienne).



Localisation de la zone à vocation d'équipements

4.2 Les emplacements réservés

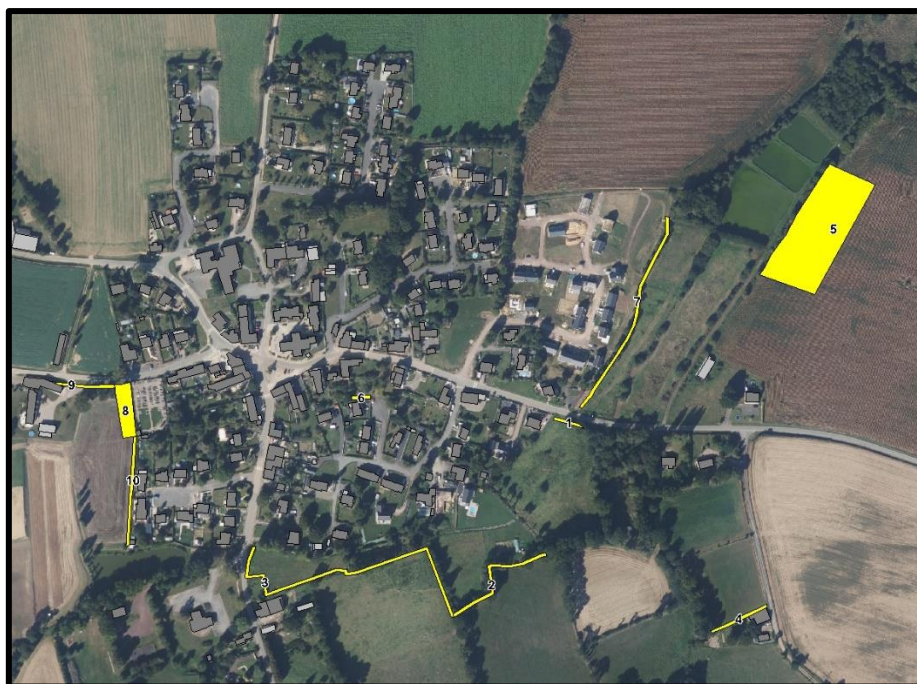
En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques peuvent être inscrits dans le PLU.

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

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

La commune a inscrit 10 emplacements réservés au PLU :

- 7 emplacements réservés (n°1, 2, 3, 4, 7, 9 et 10) pour la création de liaisons douces.
- 1 emplacement réservé (n°5) pour la création de la nouvelle station d'épuration.
- 1 emplacement réservé (n°6) pour la création d'un accès.
- 1 emplacement réservé (n°8) pour la création de stationnement.



Localisation des emplacements réservés

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie (m ²)	Parcelle
1	Liaison douce	Commune	80	A 193, A 496 (en partie)
2	Liaison douce	Commune	368	B 20 (en partie)
3	Liaison douce	Commune	878	B 16, B 18 (en partie)
4	Liaison douce	Commune	173	B 883, B 884 (en partie)
5	Station d'épuration	Commune	6 061	ZB 2 (en partie)
6	Création d'un accès	Commune	66	A 878
7	Liaison douce	Commune	600	A 140 (en partie)
8	Stationnement	Commune	704	A 410, A 547 (en partie)
9	Liaison douce	Commune	164	A 410 (en partie)
10	Liaison douce	Commune	303	A 547 (en partie)

5. La prise en compte du patrimoine naturel et paysager

5.1 La protection du patrimoine naturel

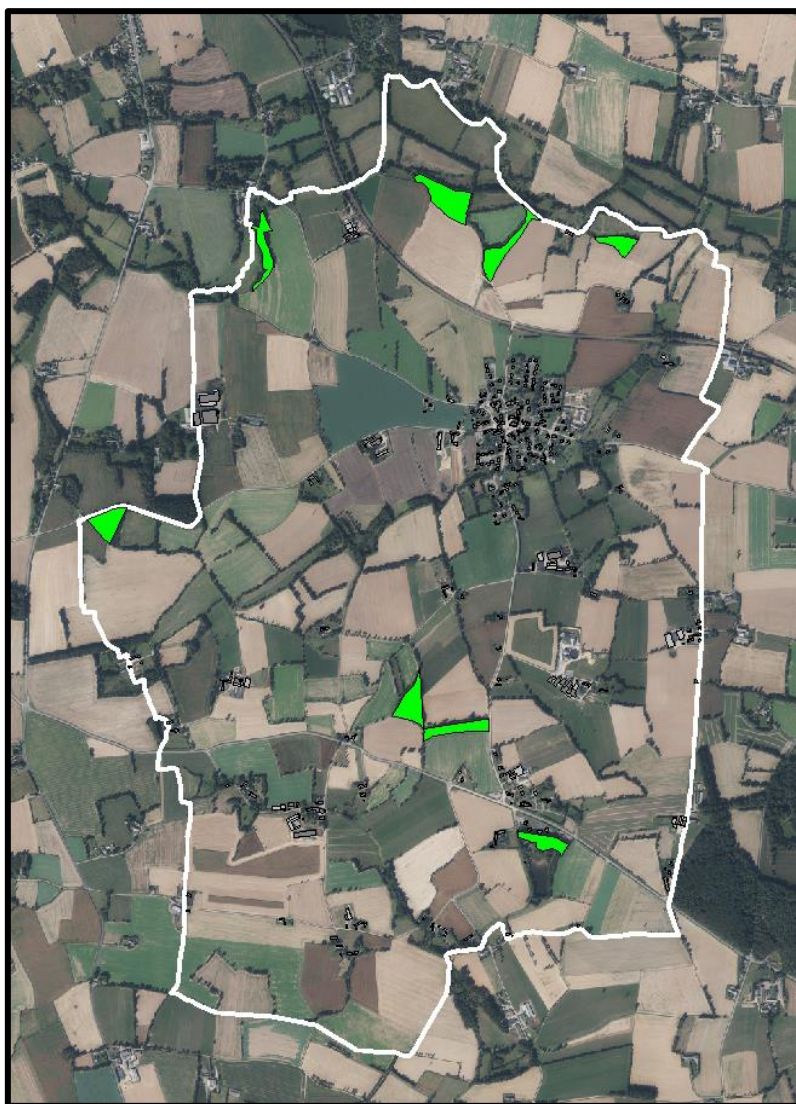
5.1.1 La protection de la trame verte

Premièrement, des OAP sont définies dans ce PLU sur les thématiques suivantes :

- trame verte.
- biodiversité commune.

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

Ainsi, la totalité des boisements (excepté les sapinières, les peupleraies...) est protégée au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, soit **9 ha** de boisements.



Localisation des EBC surfaciques

4 chênes remarquables situés à côté du cimetière sont également protégés par un classement en EBC :

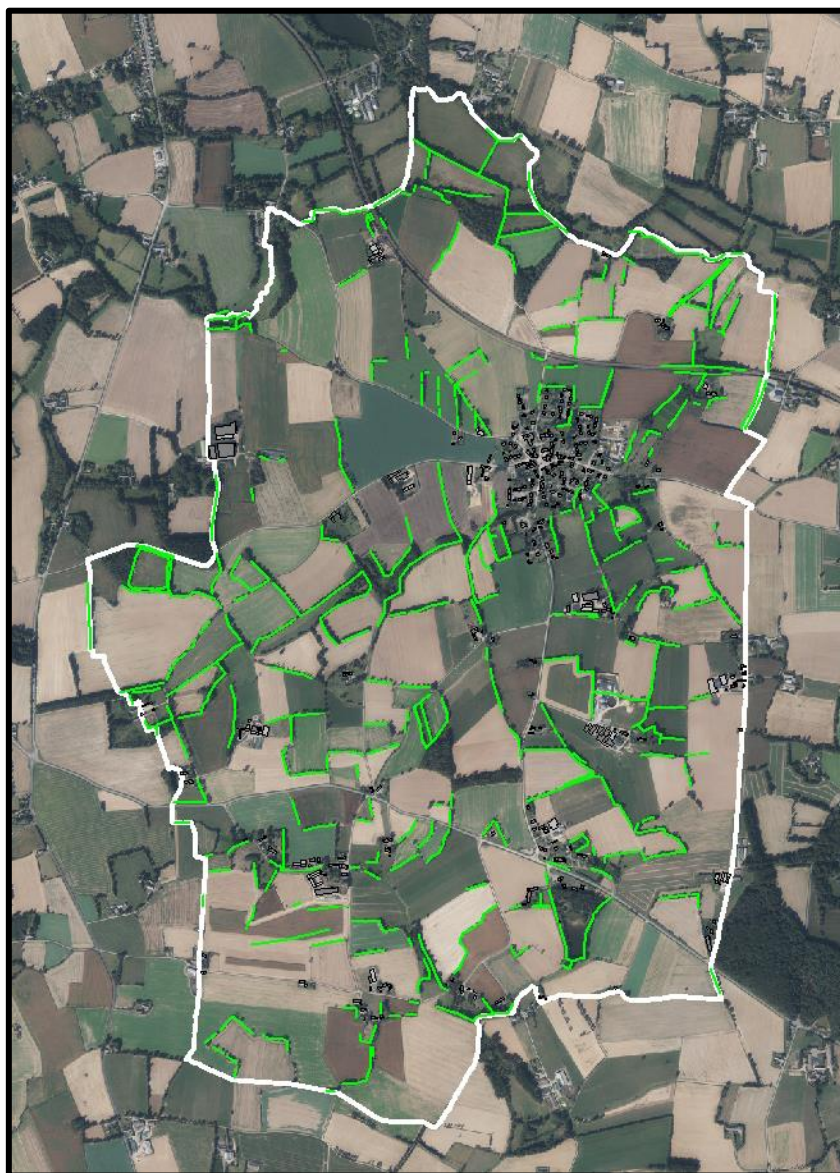


Chênes remarquables

Ce nouveau PLU introduit également une protection de la trame verte au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. La trame verte concernée correspond à toutes les haies bocagères communales.

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

Ainsi, ce sont finalement **35 km de haies** qui sont protégés au titre de l'article L 151-23.



Localisation des haies protégées au titre de la Loi Paysage

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

Lorsque la destruction d'un élément protégé est autorisée, elle doit être compensée à 150% (200% dans les secteurs de faible densité bocagère) par la plantation d'éléments qui joueront un rôle écologique et paysager au moins équivalent à ceux supprimés.

5.1.2 La protection de la trame bleue

Premièrement, des OAP sont définies dans ce PLU sur les thématiques suivantes :

- trame bleue.
- zones humides et ressource en eau.
- gestion des eaux pluviales et perméabilité du sol.

La protection des cours d'eau

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

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



Localisation des cours d'eau

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

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

La protection des zones humides

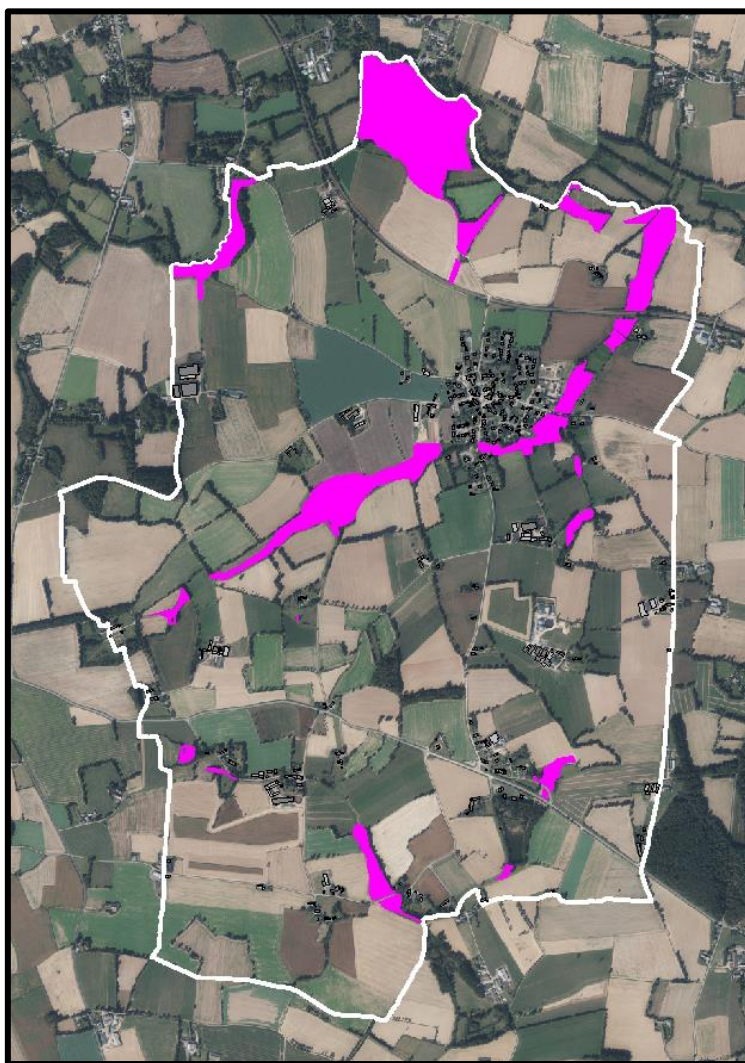
Le règlement permet la protection des zones humides.

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

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

Ainsi, le règlement graphique du PLU repère par une trame spécifique les zones humides issues de l'inventaire validé en 2018.

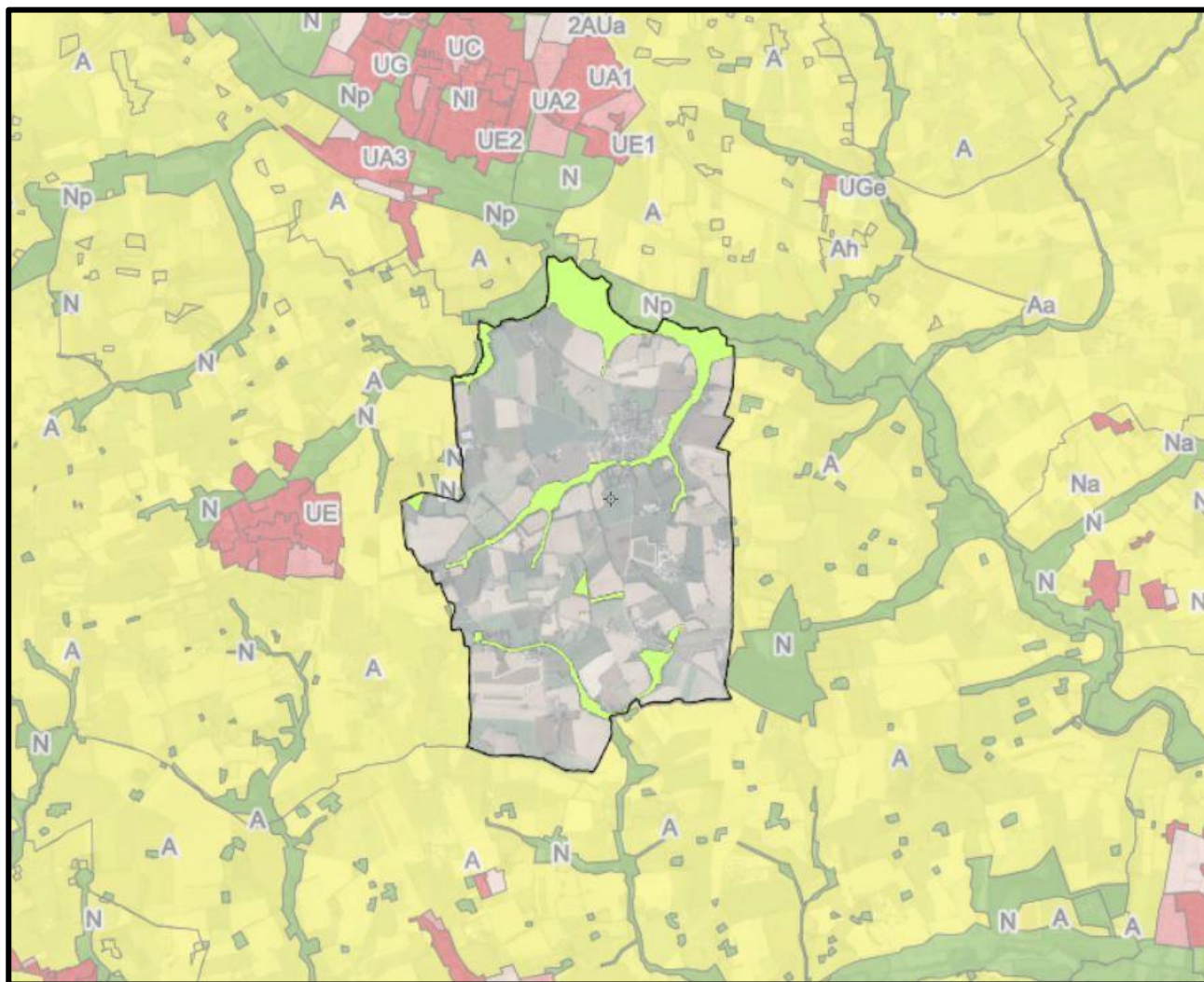
Au total, 46 ha de zones humides sont repérés et protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L 151-23 devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues (R 421-17-d).



Localisation des zones humides recensées

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

La cartographie ci-après présente la zone naturelle du PLU de SAINT-UNIAC et son emboîtement avec le zonage des communes limitrophes.



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

Nous pouvons voir que les continuités écologiques sont assurées, notamment le long des cours d'eau (Garun, Lezenach).

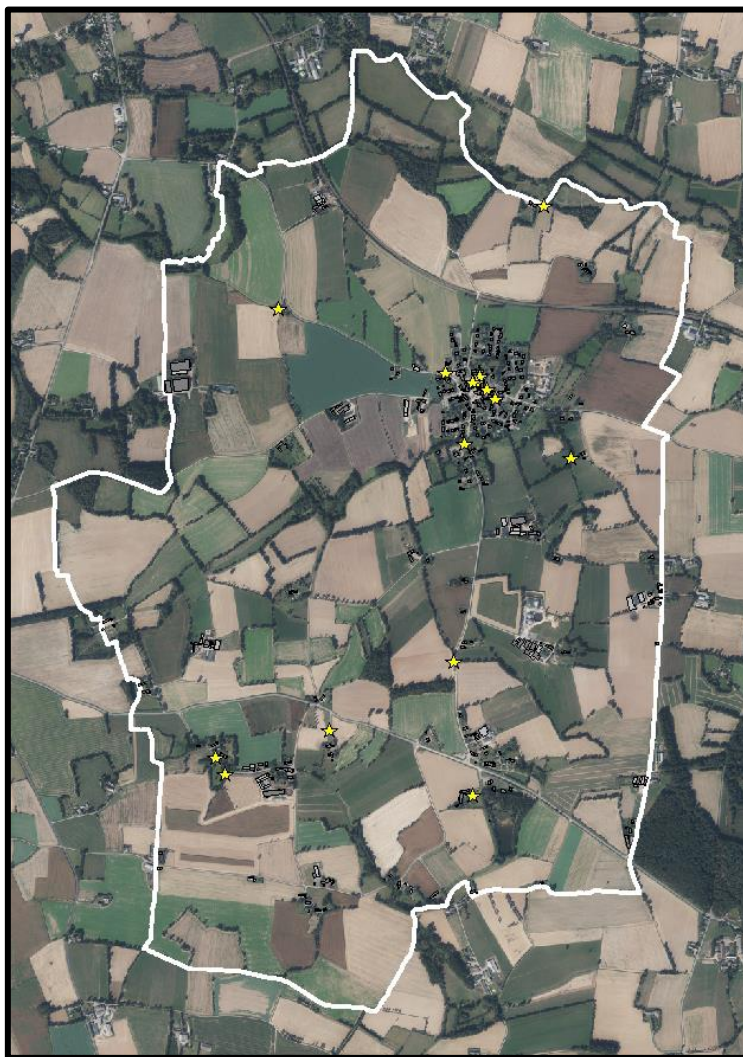
5.2 La protection du patrimoine paysager

Premièrement, des OAP sont définies dans ce PLU sur les thématiques suivantes :

- insertion paysagère du bâti.
- patrimoine vernaculaire.
- clôtures et limites des espaces publics.
- confort thermique.
- végétalisation.

5.2.1 La protection du patrimoine bâti

La commune de SAINT-UNIAC a souhaité prévoir dans le règlement graphique une protection de 15 éléments ponctuels (calvaires, fontaines, fours, puits...) qui constituent l'identité communale.



Localisation des éléments du patrimoine bâti protégés

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

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

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

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

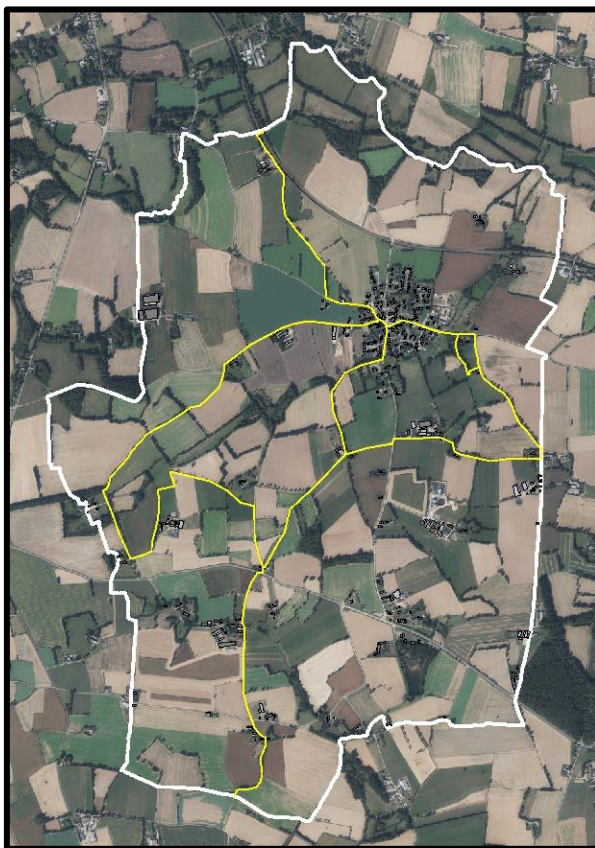
5.2.2 La protection des chemins

La commune souhaite conserver les chemins existants et représentatifs de l'identité de SAINT-UNIAC.

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

Ainsi, la commune a souhaité identifier sur le plan de zonage les chemins de randonnée inscrits au PDIPR, dont le GR 37.

Ce sont finalement **10 km de chemins** qui sont protégés au titre de l'article L 151-38.



Localisation des chemins protégés

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

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

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

Les élus de SAINT-UNIAC ont souhaité permettre le changement de destination de **15 bâtiments** situés en zone agricole, répondant à ces critères :

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

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



Exemple de bâtiment identifié à La Ville Grelier

CHAPITRE 6

JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL

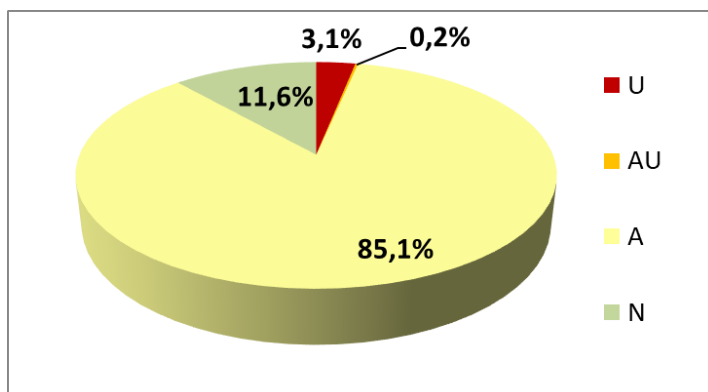
1 Le règlement graphique

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

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

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

- ✓ 3 zones urbaines : UE, UL et UA.
- ✓ 1 zone à urbaniser : 1AUE.
- ✓ 2 zones agricoles : A et AI.
- ✓ 1 zone naturelle : N.



Zones	Superficies en hectares	Pourcentage
U	21,6	3,1%
UE	18,6	2,7%
UL	2,1	0,3%
UA	0,9	0,1%
AU	1,5	0,2%
1AUE	1,5	0,2%
A	586,2	85,1%
A	584,8	84,9%
AI	1,4	0,2%
N	79,7	11,6%
N	79,7	11,6%
TOTAL	689,0	100,0%

2 Le règlement littéral

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

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

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

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

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

2.1 Les zones urbaines U

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

Le règlement du PLU comporte trois zones urbaines : une zone résidentielle mixte (UE), une zone à vocation d'équipements (UL) et une zone à vocation d'activité économique (UA).

Zone UE



La **zone UE** correspond à la fois au secteur d'habitat ancien du bourg de SAINT-UNIAC (type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu) mais aussi aux extensions pavillonnaires du bourg (sans caractère central marqué).

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

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

Les objectifs des règles applicables en zone UE

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Destination « Habitation ». Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ». Sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » (sous conditions), « Restauration », « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Cinéma », « Hôtels », « Bureau ».	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution des commerces, des équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.	Réduire les risques de nuisances.
Mixité fonctionnelle et sociale	Implantation des nouveaux commerces dans la centralité.	Préserver le commerce.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Hauteur maximale</u> : 7,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. 10 mètres au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes. • <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation pouvant être imposée pour des raisons architecturales ou d'urbanisme. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limite ou en retrait de 2 mètres minimum (1 mètre minimum si pignon aveugle) ; implantations différentes si justification architecturale.	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Favoriser la densification.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. Permettre le passage de la petite faune. Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Interdiction d'espèces invasives et des conifères en haie, recommandation d'espèces à faible potentiel allergisant.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.

Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques et devant correspondre aux besoins. Minimum 2 places de stationnement par logement. Règles pour les vélos.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
---------------	---	--

Zone UL



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

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

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

Les objectifs des règles applicables en zone UL

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

Zone UA



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

Elle couvre la zone d'activités du Bois Durand.

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

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

Les objectifs des règles applicables en zone UA

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destinations « Logement » (sous conditions), « Artisanat et commerce de détail » (sous conditions), « Commerce de gros », « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « Industrie », « Entrepôt » et « Bureau ».	Favoriser l'installation d'activités sur la commune. Limiter les nuisances sonores aux zones d'activités.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Sont autorisés sous conditions le logement de	Limiter les conflits d'usage en zone d'activités.

Mixité fonctionnelle et sociale	gardiennage ainsi que l'extension des bâtiments relevant de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail ».	
	Non réglementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limite ou à au moins 3 mètres.	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions mais aussi une densification.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction. Règles pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Interdiction d'espèces invasives et des conifères en haie, recommandation d'espèces à faible potentiel allergisant.	Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques et devant correspondre aux besoins.	Limiter l'utilisation de l'espace public. Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).

2.2 La zone à urbaniser AU

La zone AU correspond au secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation. Il s'agit de la zone 1AUE, urbanisable immédiatement, à vocation principale d'habitat.

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

Zone 1AUE



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

2.3 Les zones agricoles A

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

Ainsi, le règlement du PLU de SAINT-UNIAC comporte deux zones agricoles :

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

Zone A



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

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

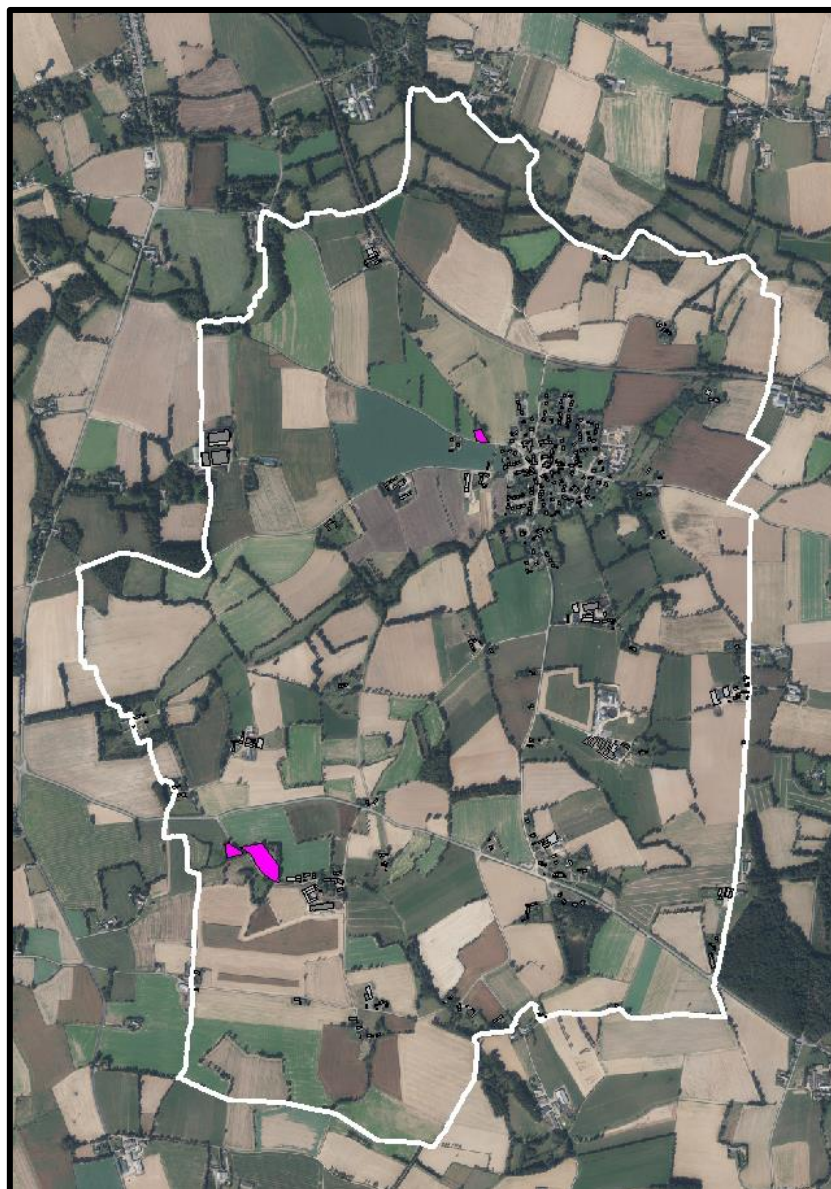
- Protéger l'usage agricole de la zone.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

Les objectifs des règles applicables en zone A

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

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

Zone AI



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

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

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

Les objectifs des règles applicables en zone AI

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	En zone AIa : Sous-destinations « Logement » (sous conditions), « Restauration » (sous conditions) et « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (sous conditions). En zone AIb : Sous-destination « Industrie ».	Pérenniser les activités installées en campagne.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Sont autorisés les changements de destination des bâtiments et les extensions (sous conditions), ainsi qu'en zone AIa la construction de bâtiments d'activités nouveaux et l'édification d'annexes.	Protéger l'activité agricole.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation en retrait d'au moins 5 mètres. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation soit en limite, soit à au moins 3 mètres. • <u>Emprise au sol</u> : Extension des bâtiments d'activités limitée à 30%. En zone AIa : emprise au sol des nouveaux bâtiments d'activités limitée à 200 m², extension des habitations limitée à 30% et 60 m² de surface de plancher, emprise au sol des annexes limitée à 60 m². • <u>Hauteur maximale</u> : 8 mètres au faîtage. Règles particulières pour les annexes.	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction. Règles pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches

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

2.4 La zone naturelle et forestière N

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

Zone N



Les objectifs des règles applicables en zone N

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

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

CHAPITRE 7

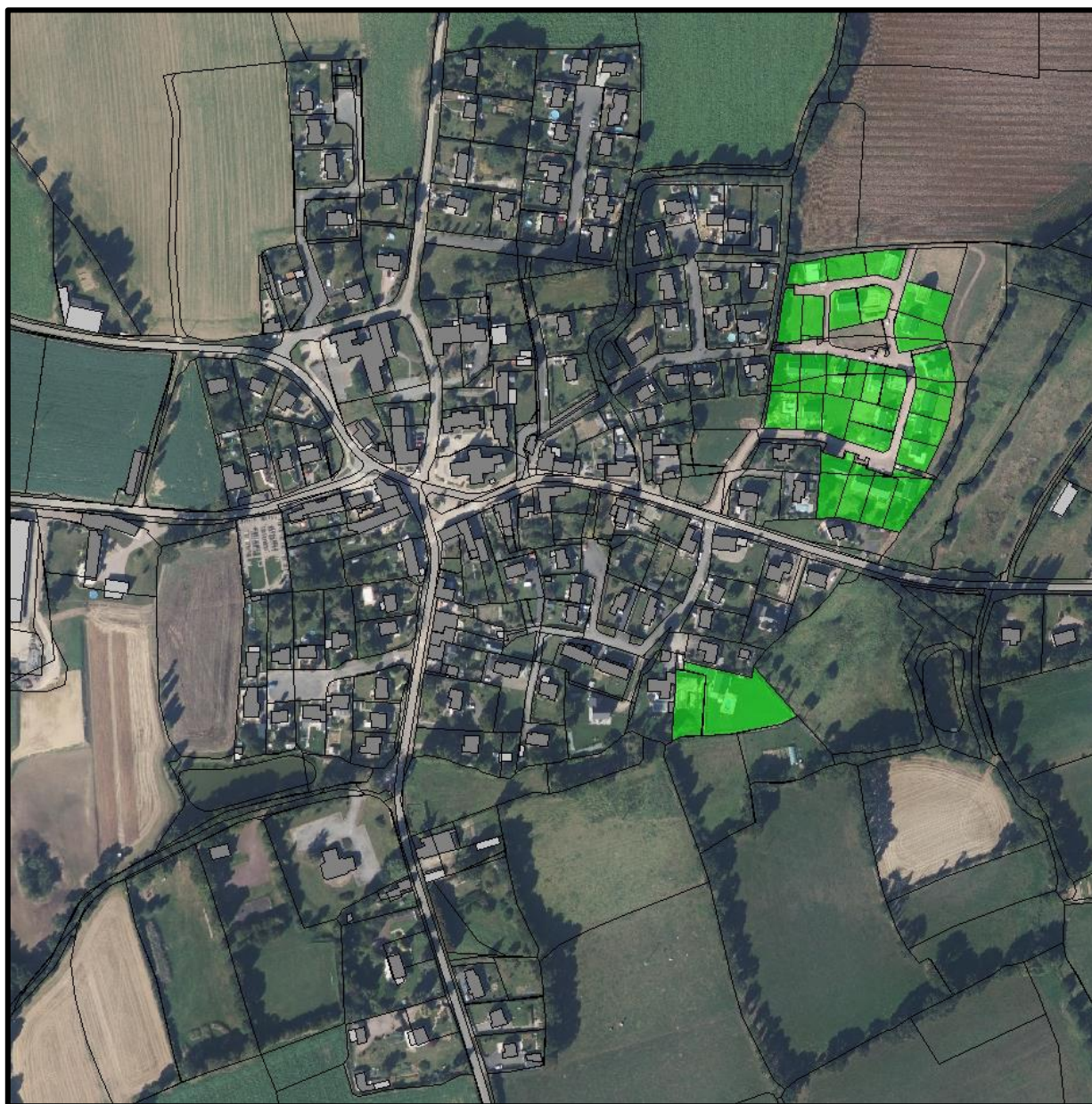
ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

1 L'analyse comparative de la consommation d'espaces

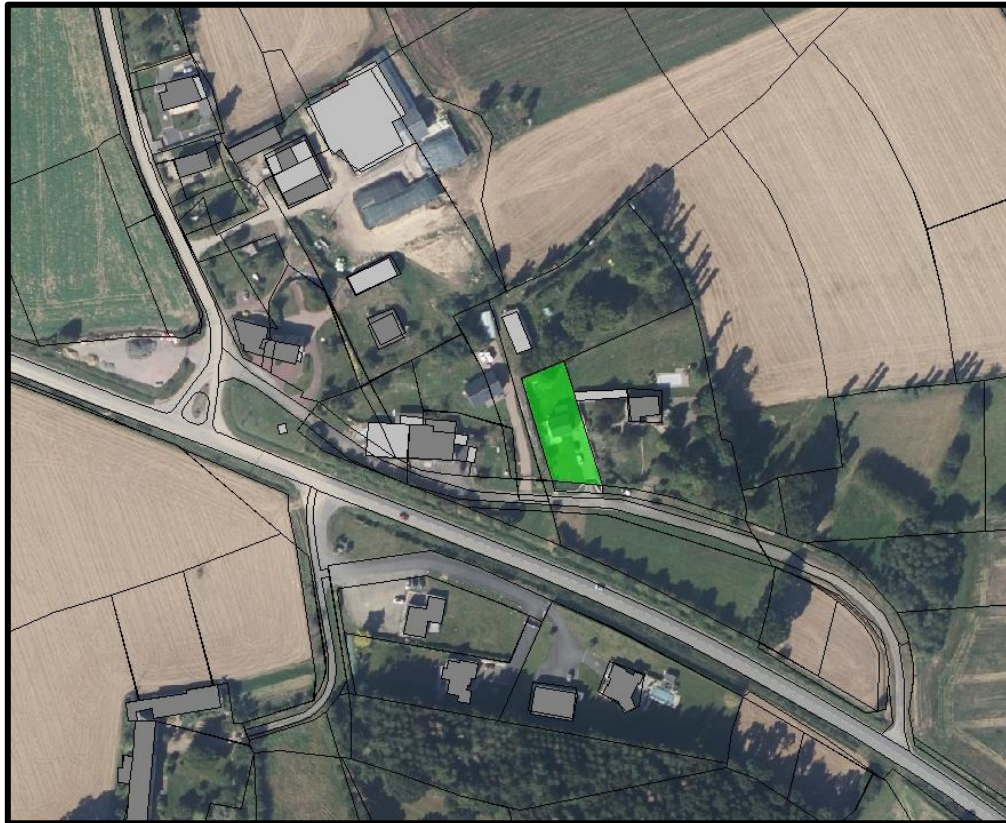
1.1 L'analyse de la consommation d'espaces lors de la dernière décennie

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

Ainsi, dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de SAINT-UNIAC lors de la dernière décennie, une analyse des permis de construire délivrés entre 2015 et 2024 a été effectuée.



Consommation d'ENAF dans le bourg entre 2015 et 2024



Consommation d'ENAF au Clos Mahé entre 2015 et 2024

Année	Référence cadastrale du terrain d'assiette	Adresse	Surface du terrain	Nombre de logements
2017	B931	Le Clos Mahé	1 019	1
2019	A907	Allée Pierre Loison	2 056	1
2021	A941-A916-A961-A914-A928-A918-A976-A959-A945	Lotissement Le Pâtis de Lezenach	4 127	9
2022	A946-A949-A933-A944-A942-A981-A967-A939-A958-A972-A937-A939-A977	Lotissement Le Pâtis de Lezenach	5 820	13
2023	A979-A908-A973-A938-A940-A980	Lotissement Le Pâtis de Lezenach	2 228	5
2023	A908	Allée Pierre Loison	815	1
2024	A921-A935	Lotissement Le Pâtis de Lezenach	810	2
TOTAL			16 875	32

Entre 2015 et 2024, à SAINT-UNIAC, la construction de 32 nouveaux logements a engendré la consommation de 1,7 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers, très majoritairement dans le bourg (une seule habitation en campagne). Ces logements, tous de type pavillonnaire, se sont implantés pour la plupart dans le lotissement Le Pâtis de Lezenach.

1.2 Le bilan de la consommation d'espace à venir

La zone 1AUE, à vocation d'habitat, représente une surface de 1,5 ha, soit 0,2% de la surface communale.

Pour comparaison, les espaces déjà urbanisés (zone U) représentent 21,6 ha, soit 3,1% du territoire.

Ces espaces constructibles atteindront donc, à terme, 23,1 hectares, soit 3,3% du territoire (20,1 ha pour l'habitat, 2,1 ha pour les équipements et 0,9 ha pour les activités économiques).

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

	2014-2023	Projection sur la prochaine décennie
ENAF consommés à vocation d'habitat	1,7 ha	Densification du bourg + changements de destination + zone 1AUE (1,5 ha)
Nombre de logements réalisés	32 logements	44 logements
Densité moyenne	18 lgts/ha	20 lgts/ha dans la zone AU

Pour l'horizon 2034, le présent PLU prévoit la construction d'environ 44 logements. Sur le secteur d'extension urbaine et des secteurs de densification, des orientations d'aménagement et de programmation sont mises en place afin de maîtriser l'urbanisation à venir. Dans la zone à urbaniser, une densité minimale de 20 logements à l'hectare devra être respectée.

1.4 Les principales évolutions par rapport au précédent PLU

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

- les secteurs en rose sont ceux qui n'ont pas évolué, qui étaient et resteront constructibles.
- les secteurs en vert sont ceux qui sont reclassés en zone non constructible, qui correspondent en grande partie :
 1. à des zones 2AU supprimées.
 2. à l'ajustement de la zone UE.
- le secteur en rouge est celui qui est devenu constructible, à savoir le prolongement de la zone UL sur des équipements communaux de loisirs existants (tyrolienne...).



Évolutions par rapport au précédent PLU dans le bourg

Évolution des surfaces

Zones précédent PLU	Superficie en hectares	Zones nouveau PLU	Superficie en hectares	Évolution en hectares précédent/nouveau PLU
U	17,6	U	21,6	+4,0
UE	17,6	UE	18,6	+1,0
UL	/	UL	2,1	+2,1
UA	/	UA	0,9	+0,9
AU	14,1	AU	1,5	-12,6
1AUE	3,7	1AUE	1,5	-2,2
1AUA	0,9	/	/	-0,9
2AUE	8,4	/	/	-8,4
2AUA	1,1	/	/	-1,1
A	565,8	A	586,2	+20,4
A	559,0	A	584,8	+25,8
AP	6,8	/	/	-6,8
/	/	AI	1,4	+1,4
N	91,5	N	79,7	-11,8
NP	51,3	N	79,7	+28,4
NI	25,2	/	/	-25,2
NH1	1,1	/	/	-1,1
NH2	13,9	/	/	-13,9

Zoom sur les surfaces constructibles

Zones précédent PLU	Superficie en hectares	Zones nouveau PLU	Superficie en hectares	Évolution en hectares précédent/nouveau PLU
U	17,6	U	21,6	+4,0
AU	14,1	AU	1,5	-12,6
TOTAL	31,7	TOTAL	23,1	-8,6

Nous pouvons constater que le présent PLU retire plus de 8 ha de zones constructibles par rapport au précédent PLU, tout en permettant l'accueil d'une quarantaine de logements.

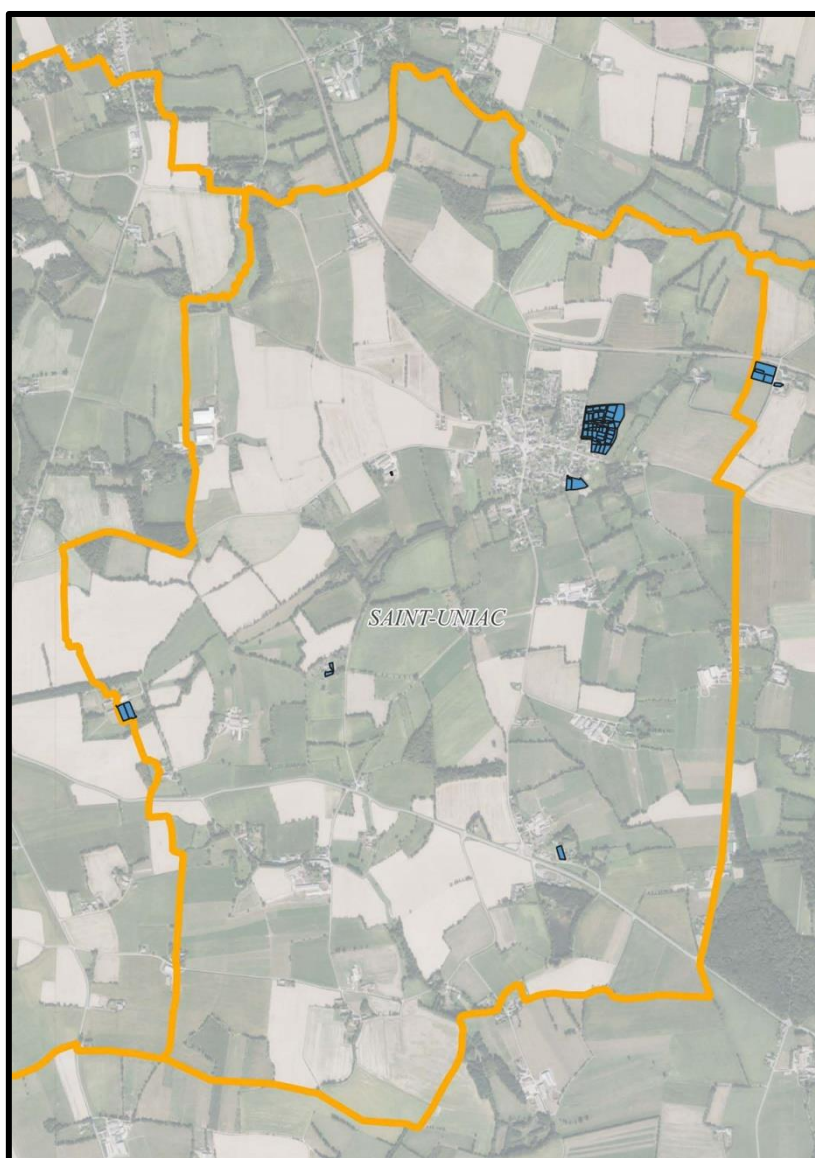
2 L'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

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

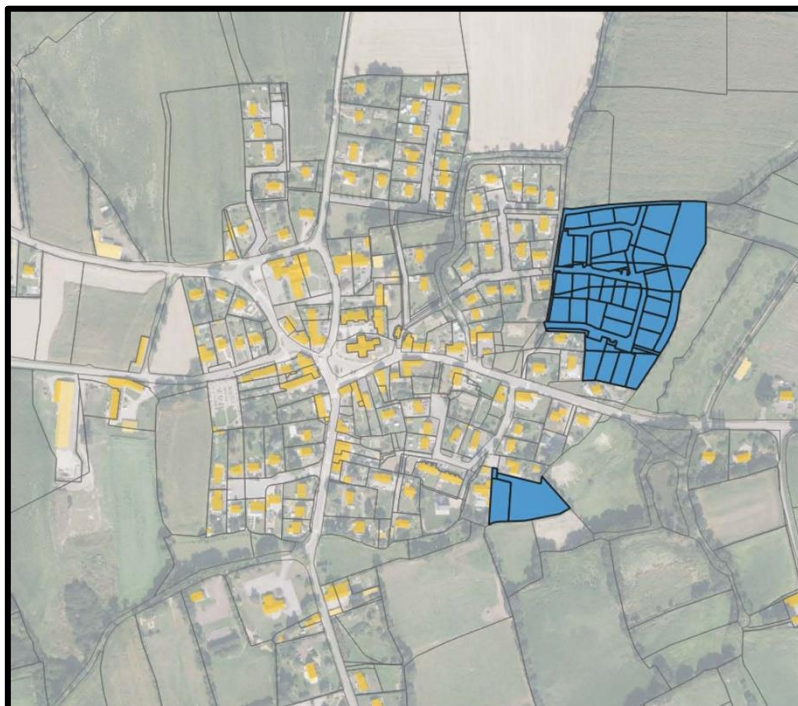
Poursuivant un objectif de lutte contre l'artificialisation des sols, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 demande aux collectivités publiques de réduire de moitié la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport à leur consommation au cours de la décennie précédente.

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

D'après le mode d'occupation des sols (MOS) de la région Bretagne, 2,9 ha d'ENAF ont été consommés entre 2011 et 2021 sur la commune de SAINT-UNIAC.



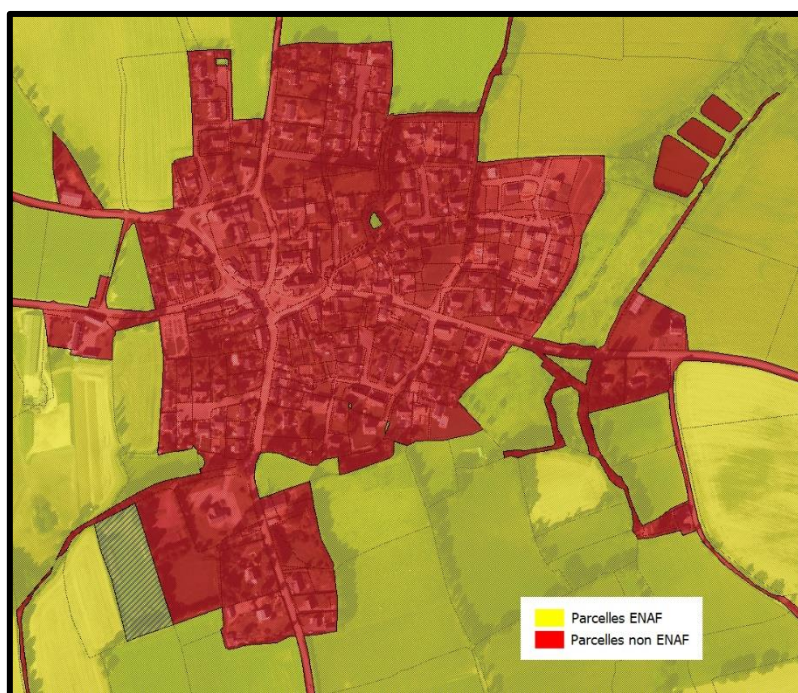
ENAF consommés entre 2011 et 2021 (source : MOS)



Zoom sur le bourg (source : MOS)

2.2 La nécessaire correction du MOS

Le MOS classe la parcelle cadastrée B n°3, située dans la partie sud du bourg et d'une contenance de 0,7 ha, en terre agricole.



Localisation de la parcelle B 3 (hachures)

Cette parcelle fait pourtant partie intégrante de la zone à vocation d'équipements/loisirs définie dans ce PLU. Elle n'a pas d'usage agricole puisque des équipements y ont été installés (tyrolienne...).

L'extrait suivant du registre parcellaire graphique 2021 montre qu'il ne s'agissait déjà pas d'une parcelle cultivée au moment de la promulgation de la loi Climat et Résilience :



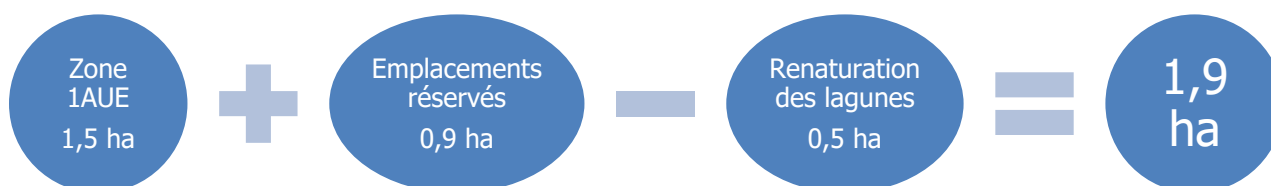
Extrait du registre parcellaire graphique 2021

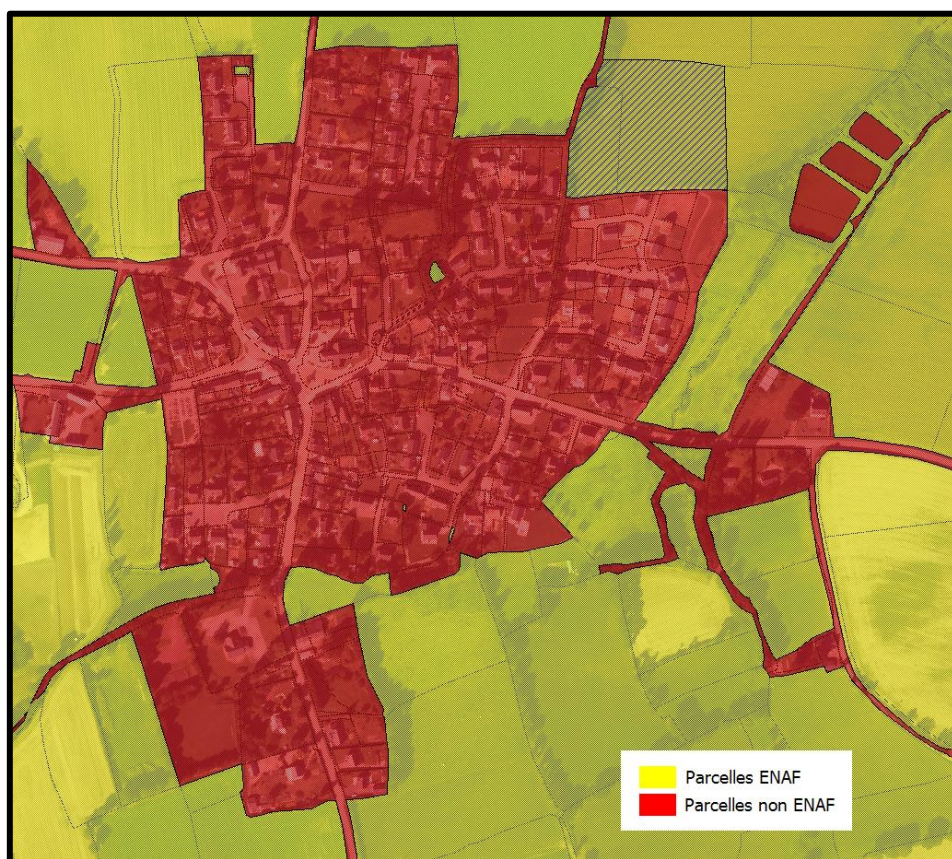
C'est pourquoi cette parcelle B 3 ne doit pas être considérée comme un ENAF.

2.3 L'objectif de réduction de la consommation d'ENAF

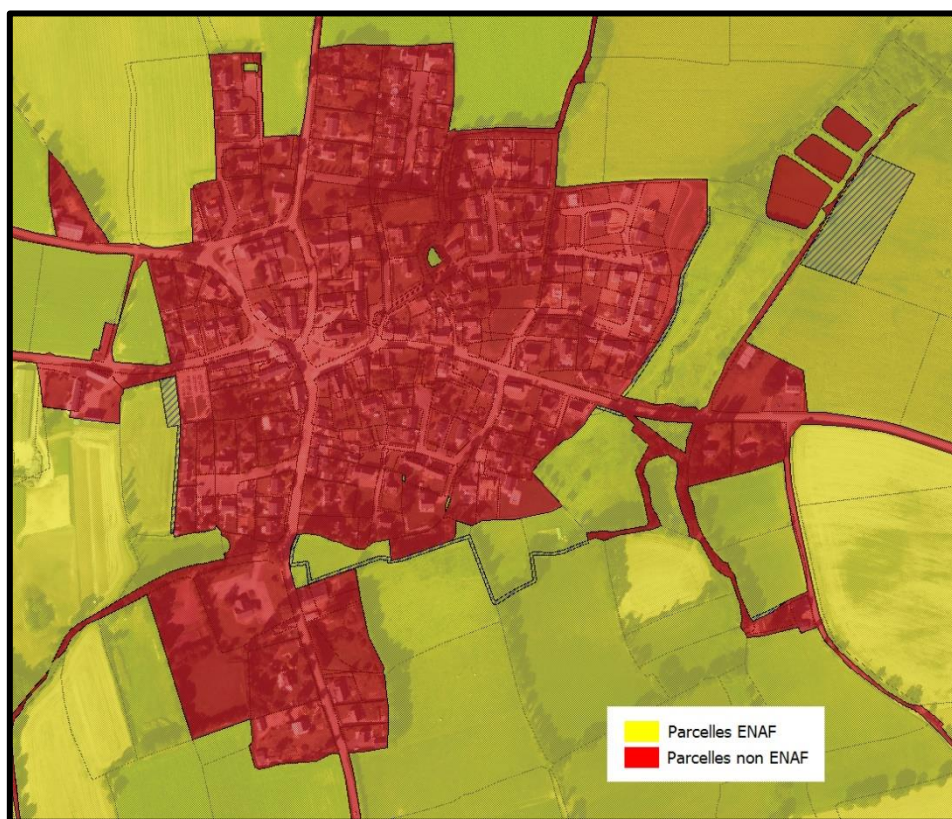
Premièrement, il n'y a pas eu de consommation d'ENAF engendrée par les autorisations d'urbanisme délivrées entre 2021 et 2024.

Deuxièmement, le PLU prévoit la consommation de 1,9 ha d'ENAF entre 2024 et 2034 :

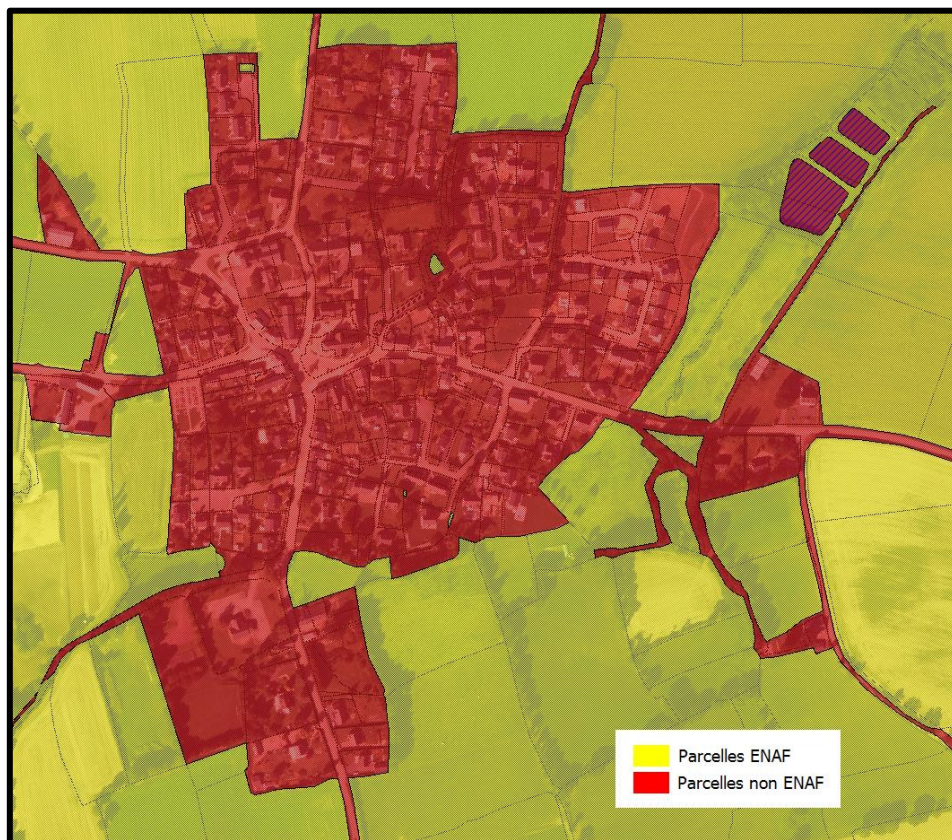




Localisation de la consommation d'ENAF de 1,5 ha engendrée par la zone à urbaniser (hachures)



Localisation de la consommation d'ENAF de 0,9 ha engendrée par les emplacements réservés (hachures)



Localisation des 0,5 ha renaturés correspondant aux lagunes actuelles (hachures)

Si l'on applique une règle de 3 (1,9 : 10 X 7), on aboutit à une consommation de 1,33 ha d'ENAF entre 2021 et 2031.

Le projet de PLU de la commune de SAINT-UNIAC est donc compatible avec les objectifs de la loi Climat et Résilience puisque la consommation d'ENAF sera réduite de 54% entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente.

CHAPITRE 8

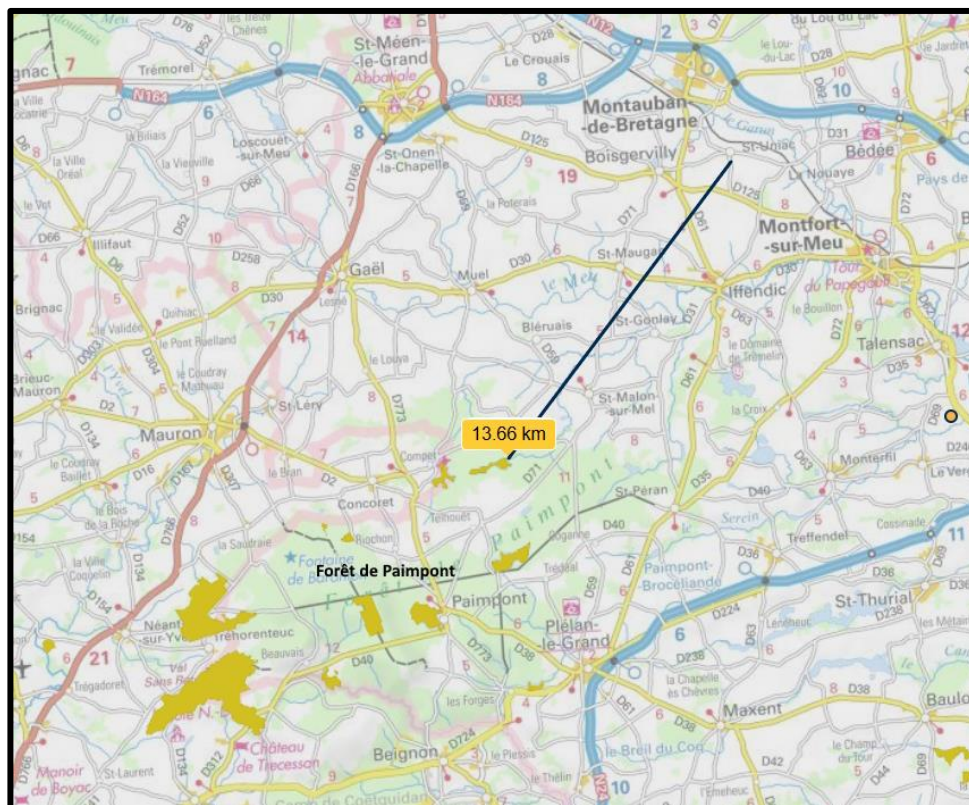
INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

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

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

La commune de SAINT-UNIAC est située en dehors d'un périmètre Natura 2000.

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à plus de 13 kilomètres du bourg de SAINT-UNIAC. Il s'agit du site « Forêt de Paimpont » (code : FR5300005).



Superficie

1 219 ha.

Qualité et importance

D'après l'INPN, il s'agit d'un site « éclaté » représentatif de la diversité et de la qualité des habitats en relation avec le plus vaste ensemble forestier de Bretagne.

Le massif comporte des secteurs remarquables relevant de la hêtraie-chênaie atlantique à houx, riches en bryophytes (une centaine de taxons), ainsi qu'un complexe d'étangs présentant une grande variété d'habitats d'intérêt communautaire liée aux variations spatio-temporelles du régime d'alimentation en eau ou du niveau trophique : étang dystrophe et/ou oligo-dystrophe (présence du Triton crêté, du Flûteau nageant), queue d'étang tourbeuse, zone de marnage sur substrat sablo-vaseux (présence du Coléanthe délicat : unique représentant connu de la tribu des Coleantheae, menacé au niveau mondial).

L'intérêt du site se caractérise également par les landes sèches ou humides périphériques ainsi que les pelouses rases acidiphiles, sur affleurements siliceux, d'une grande richesse spécifique.

Vulnérabilité

Des drainages agricoles récents (plateau du Telhouet) sont susceptibles d'apporter un excès de sédiments sur les rives de l'étang de Comper, modifiant fortement la composition du cortège floristique des berges exondables et menaçant tout particulièrement la pérennité d'une des principales stations du Coléanthe délicat.

D'une manière générale, toute modification importante du régime trophique et hydraulique des étangs est de nature à compromettre la préservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire associés. Le caractère essentiellement oligotrophe (zone centrale des étangs) ainsi qu'un assèchement relatif automnal devront être maintenus.

Les facteurs de vulnérabilité sont faibles pour les étangs puisqu'ils ne font pas l'objet d'une fréquentation touristique ou de loisirs importants et que les usages actuels de réserve d'eau sont favorables à la conservation du coléanthe.

Habitats d'intérêt communautaire (*habitats prioritaires)

- 3110 - Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (*Littorelletalia uniflorae*) (9,51 ha)
- 3130 - Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des *Littorelletea uniflorae* et/ou des *Isoeto-Nanojuncetea* (7,52 ha)
- 4020 - Landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix* * (6,21 ha)
- 4030 - Landes sèches européennes (295,22 ha)
- 6230 - Formations herbeuses à *Nardus*, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale) * (1,81 ha)
- 6410 - Prairies à *Molinia* sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (*Molinion caeruleae*) (5,37 ha)
- 6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin (0,29 ha)
- 7120 - Tourbières hautes dégradées encore susceptibles de régénération naturelle (0,54 ha)
- 7150 - Dépressions sur substrats tourbeux du *Rhynchosporion* (0,88 ha)
- 8230 - Roches siliceuses avec végétation pionnière du *Sedo-Scleranthion* ou du *Sedo albi-Veronicion dillenii* (27,76 ha)
- 91D0 - Tourbières boisées * (3,33 ha)
- 9120 - Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à *Ilex* et parfois à *Taxus* (*Quercion robori-petraeae* ou *Ilici-Fagenion*) (67,39 ha)
- 9190 - Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à *Quercus robur* (0,67 ha)

Espèces d'intérêt communautaire

Mammifères

- ✓ 1303 - *Rhinolophus hipposideros* (60 individus)
- ✓ 1304 - *Rhinolophus ferrumequinum* (10 individus)
- ✓ 1308 - *Barbastella barbastellus*
- ✓ 1321 - *Myotis emarginatus*
- ✓ 1323 - *Myotis bechsteinii* (4 individus)
- ✓ 1324 - *Myotis myotis* (15 individus)
- ✓ 1355 - *Lutra lutra*

Invertébrés

- ✓ 1065 - *Euphydryas aurinia*
- ✓ 1083 - *Lucanus cervus*
- ✓ 1084 - *Osmoderma eremita*
- ✓ 1088 - *Cerambyx cerdo*

Amphibiens

- ✓ 1166 - *Triturus cristatus*

Plantes

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

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

2 L'impact sur les milieux naturels et les écosystèmes

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

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

2.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

Zones à urbaniser

Pour le développement de l'habitat, le PLU prévoit la création de 44 nouveaux logements, en densification du tissu urbain existant, par changement de destination mais également en extension sur 1,5 ha.

Cette zone à urbaniser est située à l'écart des réservoirs de biodiversité, donc son urbanisation n'entraînera a priori pas la destruction de milieux susceptibles d'accueillir des espèces faunistiques et/ou floristiques d'intérêt.

Enfin, pour cette zone à urbaniser, une OAP sectorielle indique que des plantations seront prévues sur les limites nord et est du secteur et que le chemin creux et les arbres existants sur la limite ouest du site devront être conservés.

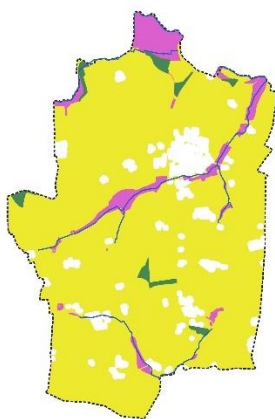
STECAL à vocation économique

Deux STECAL à vocation économique ont été définis, pour une superficie totale de 1,35 ha. Ils ne sont pas situés dans un réservoir de biodiversité.

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

La trame verte et bleue

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



Trame verte et bleue communale



Zones N du PLU

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

La trame verte

Par ailleurs, le PLU procède à la protection de la trame verte via le classement de 9 ha de boisements et de 4 arbres remarquables au titre des EBC, ainsi que 35 km de haies au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (éléments de paysage à préserver).

Pour les éléments de paysage à préserver, le règlement précise que la suppression par coupe ou abattage d'un élément repéré au plan de zonage est soumise à déclaration préalable. Celle-ci pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique. Et lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée à 150% (200% dans les secteurs de faible densité bocagère) par la plantation d'éléments qui joueront un rôle écologique et paysager au moins équivalent à ceux supprimés.

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

La trame bleue

En ce qui concerne la trame bleue, 46 hectares de zones humides sont protégés par une trame spécifique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

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

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

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

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

Mesures d'évitement des incidences

- Protection des principaux réservoirs et corridors écologiques : classement majoritairement en zone N.
- Définition des zones à urbaniser sur des secteurs présentant une biodiversité limitée.

Mesure de réduction des incidences

- Interdiction des constructions, installations, affouillements, terrassements, drainages et busages dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.

- Protection de 9 ha de boisements et de 4 arbres remarquables au titre des EBC, de 35 km de haies et de 46 ha de zones humides au titre de la Loi Paysage.
- Traitement des transitions entre les espaces naturels et/ou agricoles et les zones à urbaniser dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.
- Obligation de planter des essences locales, interdiction des espèces invasives et des conifères en haie dans le règlement écrit.

Mesure de compensation des incidences

- Replantation à hauteur de 150% (200% dans les secteurs de faible densité bocagère) de haies bocagères et boisements en cas d'arrachage ou destruction en accord avec la commission municipale.

3 L'impact sur la ressource en eau

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

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

SAINT-UNIAC est incluse dans le SAGE Vilaine, approuvé le 2 juillet 2015, dont les enjeux sont multiples : qualité de la ressource, adduction en eau potable, dépollution, inondations, milieu estuarien, zones humides. Le règlement du SAGE approuvé s'articule autour de 7 articles :

- Protéger les zones humides de la destruction.
- Interdire l'accès direct du bétail au cours d'eau.
- Interdire le carénage sur la grève et les cales de mise à l'eau non équipées.
- Interdire les rejets directs dans les milieux aquatiques des effluents souillés des chantiers navals et des ports.
- Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage.
- Mettre en conformité les prélèvements existants.
- Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage.

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

3.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

L'ensemble des zones humides recensées, soit 46 hectares, sont identifiées et protégées dans le zonage du PLU par une trame spécifique.

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

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

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

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

Mesures d'évitement des incidences

- Inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire, protection sur le plan de zonage par une trame spécifique, classement majoritaire de ces espaces en zone naturelle.
- Aucune zone humide dans la zone à urbaniser du PLU a priori.

Mesure de réduction des incidences

- Interdiction des constructions, installations, affouillements, terrassements, drainages et busages dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.

4 L'impact sur le foncier agricole et naturel

4.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

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

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

Le PLU prévoit une opération d'urbanisation à vocation d'habitat qui aura nécessairement pour effet l'artificialisation de nouvelles surfaces de sols. Cependant, celle-ci est modérée puisqu'elle ne représente que 1,5 ha.

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

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

Enfin, la densité prévue dans la zone à urbaniser sera de 20 logements par hectare.

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

Mesures d'évitement des incidences

- Identification de gisements en densification du bourg qui permet de limiter les besoins en extension : environ 12 nouveaux logements.
- Réduction du dimensionnement des zones à urbaniser.
- Réalisation d'opérations d'ensemble respectant une certaine densité et limitant l'étalement urbain diffus.

Mesure de réduction des incidences

- Dispositions diverses intégrées au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation garantissant une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (20 logements par hectare).

5 L'impact sur le paysage

5.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

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

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

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

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

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

Mesures d'évitement des incidences

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

Mesure de réduction des incidences

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

6 L'impact sur les déplacements

6.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

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

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

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

Globalement, le projet permettra le développement des cheminements doux (plusieurs emplacements réservés inscrits à cet effet) et limitera les déplacements du fait de la concentration de l'urbanisation au sein du bourg.

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

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

Mesures d'évitement des incidences

- Principes de maîtrise de la consommation foncière et de compacité urbaine limitant les besoins de déplacements vers le centre-bourg et ses équipements, services 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 : emplacements réservés pour la création de liaisons douces, règles pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

7 L'impact sur la qualité de l'air

7.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La qualité de l'air

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

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

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

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

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

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

La maîtrise de l'énergie

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

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

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

Mesures de réduction des incidences

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

Mesures d'évitement des incidences

- Recommandation de planter des espèces à faible potentiel allergisant.

8 L'impact sur les risques, pollutions et nuisances

8.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

Les risques

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

- ✓ Le risque lié aux inondations (PPRI Meu, Garun et Vaunoise sur l'extrémité nord du territoire).
- ✓ Le risque lié aux séismes (aléa faible).
- ✓ Le risque lié au transport de matières dangereuses par voie ferrée.
- ✓ Le risque lié au radon (potentiel faible de catégorie 1).

Les pollutions

L'état initial de l'environnement fait état de 2 sites recensés dans la base de données BASIAS (anciens sites industriels et activités de services ayant pu mettre en œuvre des substances polluantes). Mais aucun de ces sites n'est situé dans la zone urbaine du bourg.

Les nuisances sonores

La zone à urbaniser est située à proximité des secteurs concernés par le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) lié à la voie ferrée Rennes/Saint-Brieuc.

En revanche, elle se situe à distance de la RD 125, route départementale de catégorie C.

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

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

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

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

Mesures d'évitement des incidences

- La zone à urbaniser n'est pas concernée par les sites BASIAS et est éloignée des zones inondables.
- La marge de recul liée à la RD 125 sera respectée pour réduire les nuisances sonores.

Mesures de réduction des incidences

- Comme indiqué dans les thématiques précédentes, le règlement du PLU traduit l'orientation de limiter l'imperméabilisation des sols et donc les risques d'inondations potentiellement engendrées par le développement de l'urbanisation.

- De même, la préservation de l'ensemble des zones humides constitue une mesure intéressante car elles ont la capacité de retenir des eaux et limiter le risque d'inondation.
- L'atténuation des nuisances acoustiques : des améliorations peuvent être attendues grâce à l'ensemble des dispositifs mis en place pour réduire les flux de voitures individuelles.

9 Les scénarios alternatifs

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

9.1 Une densité moins élevée

Ce scénario, envisagé jusqu'à la réunion de présentation du PADD aux personnes publiques associées, tablait sur un objectif de densité de 15 logements par hectare.

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

Les échanges entre les personnes publiques associées et la commission lors de cette réunion de présentation du PADD, autour de la notion de modération de la consommation d'espaces, ont amené les élus à revoir à la hausse l'objectif de densité inscrit dans le PADD (20 logements par hectare).

9.2 Une croissance démographique plus faible

Ce scénario correspond à une hypothèse basse de croissance démographique de 0,8% par an. Plus de la moitié des nouveaux logements pourraient ainsi prendre place en densification du bourg et/ou par changement de destination.

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

Incidence positive	Incidence négative
Consommation foncière réduite.	Moins d'alternatives d'implantation au niveau géographique pour la population à accueillir.
	Équipements collectifs sous-utilisés et risque de fermeture de classe dans l'école.

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

CHAPITRE 9

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

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

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

1 Le SDAGE Loire-Bretagne

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

Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

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

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

2 Le SAGE Vilaine

SAINT-UNIAC est incluse dans le SAGE Vilaine, approuvé le 2 juillet 2015, dont les enjeux sont multiples : qualité de la ressource, adduction en eau potable, dépollution, inondations, milieu estuarien, zones humides. Le règlement du SAGE approuvé s'articule autour de 7 articles :

- Protéger les zones humides de la destruction.
- Interdire l'accès direct du bétail au cours d'eau.
- Interdire le carénage sur la grève et les cales de mise à l'eau non équipées.
- Interdire les rejets directs dans les milieux aquatiques des effluents souillés des chantiers navals et des ports.
- Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage.
- Mettre en conformité les prélèvements existants.
- Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage.

Parmi les objectifs transversaux du SAGE Vilaine, celui concernant la protection des zones humides dans les documents d'urbanisme a particulièrement été pris en compte dans le cadre du PLU. Ainsi, les données de l'inventaire des zones humides ont été reportées au règlement du PLU.

3 Le SCoT du Pays de Brocéliande

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Le PCAET du Pays de Brocéliande

Le PCAET du Pays de Brocéliande comprend 7 orientations stratégiques :

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

Pour SAINT-UNIAC, il prévoit notamment le déploiement de 2 bornes de recharge de véhicule à l'horizon 2030 ainsi qu'un appui technique et/ou financier sur la question de la restauration collective.

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

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

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

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

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

CHAPITRE 10

INDICATEURS DE SUIVI

Thématiques	Propositions d'indicateurs	Source	Année de référence	État 0
Population	Population municipale en nombre d'habitants	INSEE	2021	521
Habitat	Nombre de logements sur la commune	INSEE	2021	207
	Nombre de logements commencés	SITADEL	2011-2021	18 logements
	Typologie des logements produits	SITADEL	2011-2021	100% individuels purs
	Parc total de résidences principales	INSEE	2021	199 (96,3%)
	Parc total de logements vacants	INSEE	2021	4 (2,1%)
	Densité moyenne en zone AU	Mairie	2024	18 logements/ha
Consommation d'espace	Ratio nombre de logements créés en zone AU / nombre total de logements créés	Mairie	2014-2023	81%
	Taille moyenne des parcelles des constructions nouvelles	Mairie	2014-2023	534 m ²
	Consommation d'ENAF	MOS	2011-2021	2,9 ha
Eau potable	Nombre d'abonnés sur la commune	DM EAU	2022	236
	Production à l'échelle de la CC	DM EAU	2022	2 313 501 m ³
	Volume d'eau consommé par abonné	DM EAU	2024	90 m ³ /an
Assainissement collectif	Charge maximale en entrée	DM EAU	2024	400 (100% de la capacité nominale)
	Qualité de l'eau rejetée	DM EAU	2024	Conforme
Déplacements	Nombre de véhicules/jour sur les RD	Conseil Départemental	2022	RD 261 : 584 RD 531 : 446 RD 125 : 2 408
	Pourcentage de mobilité professionnelle	INSEE	2021	92,0%
Emploi	Nombre d'actifs occupés sur la commune	INSEE	2021	261 (75,5%)
Activité agricole	Nombre de sièges d'exploitation agricole sur la commune	RGA	2020	12
	SAU	RGA	2020	831 ha
Biodiversité	Superficie de zones humides protégées	Mairie	2024	46 ha
	Surface, linéaire ou éléments isolés protégés	Mairie	2024	9 ha de boisements et 4 arbres remarquables au titre des EBC ; 35 km de haies bocagères au titre de la Loi Paysage