

PLAN LOCAL D'URBANISME

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

Date d'approbation du PLU : 6 octobre 2025



COMMUNE DE SAINT-UNIAC

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	p.3
1. MAÎTRISER ET CENTRALISER L'URBANISATION	p.4
2. PROTÉGER LES MILIEUX NATURELS ET LES PAYSAGES	p.6
3. OFFRIR UN CADRE DE VIE AGRÉABLE	p.8
4. SOUTENIR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE	p.9

AVANT-PROPOS

Document central du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques retenues par la commune de SAINT-UNIAC en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

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

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

A SAINT-UNIAC, les orientations qui ont été définies visent essentiellement à développer une urbanisation adaptée aux orientations du développement durable, dans un souci d'économie d'espace et pour répondre aux attentes en terme de mixité sociale, mais aussi à mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie dont bénéficient les Saint-Uniacais, à gérer les contraintes auxquelles est soumis le territoire en termes de risques naturels et technologiques.

La politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de 4 grandes orientations :

1. Maîtriser et centraliser l'urbanisation
2. Protéger les milieux naturels et les paysages
3. Offrir un cadre de vie agréable
4. Soutenir l'activité économique

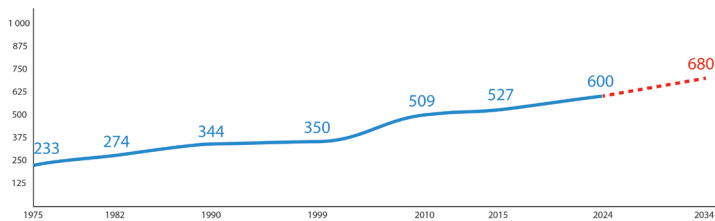
Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.

1. MAÎTRISER ET CENTRALISER L'URBANISATION

OBJECTIF 1.1 : ACCUEILLIR DE LA POPULATION

Depuis 2015, SAINT-UNIAC connaît une croissance démographique marquée, notamment depuis la construction du lotissement du Patis de Lezenach : sa population est passée de 527 à environ 600 habitants aujourd'hui, soit un taux d'évolution annuel moyen d'environ 1,5%. Pour la prochaine décennie, la commune souhaite tabler sur un objectif un peu plus raisonnable, à savoir une croissance démographique annuelle de 1,2%, afin d'atteindre 680 habitants à l'horizon 2034.

Évolution démographique de SAINT-UNIAC



Cet objectif constitue le scénario prévu par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brocéliande et peut se justifier par la situation de la commune à moins de 10 kilomètres de trois pôles d'équilibre du Pays : Montauban-de-Bretagne, Bédée/Pleumeleuc et Montfort-sur-Meu. La proximité de la RN 12, qui permet un accès rapide à la métropole rennaise et à son bassin d'emplois, est également un argument favorable au développement de SAINT-UNIAC.

Pour atteindre ce seuil de population et tenir compte du besoin en logements pour faire face au desserrement des ménages, la production d'une quarantaine de logements est nécessaire pour les dix prochaines années. Cet objectif est compatible avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de Saint-Méen Montauban qui prévoit 4 logements par an pour la commune de SAINT-UNIAC.

OBJECTIF 1.2 : FAVORISER LA DENSIFICATION DU BOURG

Le bourg de SAINT-UNIAC est traversé par la RD 261 et la RD 531. Il dispose d'une école primaire, d'un local commercial (épicerie-café) mais aussi de quelques équipements sportifs et de loisirs.

Le potentiel de densification de cette enveloppe urbanisée du bourg est relativement faible puisqu'il ne représente qu'environ **12 logements** pour la décennie à venir, soit un tiers des logements envisagés pour les 10 prochaines années.

OBJECTIF 1.3 : PRÉVOIR UN SECTEUR D'EXTENSION URBAINE

Étant donné que le potentiel de densification identifié n'est pas suffisant pour accueillir toute la population projetée, les élus ont défini un secteur d'extension dans la continuité immédiate de l'enveloppe urbanisée, qui doit permettre l'accueil d'une **trentaine de logements**. Ce secteur, déjà constructible dans le PLU en vigueur, vient dans le prolongement nord du lotissement en cours du Pâtis de Lezenach. Il représente **moins de 2 hectares**.

OBJECTIF 1.4 : CENTRALISER L'URBANISATION

L'objectif est donc de centraliser l'urbanisation à venir dans le bourg, pour conforter les services et équipements du bourg, mais aussi pour limiter les déplacements motorisés.

Cela signifie que les hameaux n'auront pas vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation.

OBJECTIF 1.5 : AUTORISER LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Même si l'un des objectifs principaux de ce PADD est de regrouper les futures habitations dans le bourg, les logements existants dans les hameaux conserveront, sous conditions, des possibilités d'évolution telles que les réhabilitations, les extensions, les constructions d'annexes ou encore les changements de destination.

À ce titre, la commune souhaite tabler sur **2 logements** créés par changement de destination lors de la prochaine décennie, soit à peu près le même chiffre que celui constaté lors de la précédente.

OBJECTIF 1.6 : RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Il s'agit de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers afin de laisser aux générations futures des capacités de développement sans empiéter sur des espaces agricoles stratégiques.

Le Mode d'Occupation des Sols (MOS) indique une consommation foncière totale de l'ordre de 2,9 hectares entre 2011 et 2021. L'objectif de réduction de la consommation d'espaces pour la décennie 2021-2031, prévu par la loi Climat et Résilience, est donc atteint. Cette sobriété foncière est en partie possible grâce à l'objectif de densité qui sera recherché dans ce nouveau PLU, de 20 logements par hectare minimum.

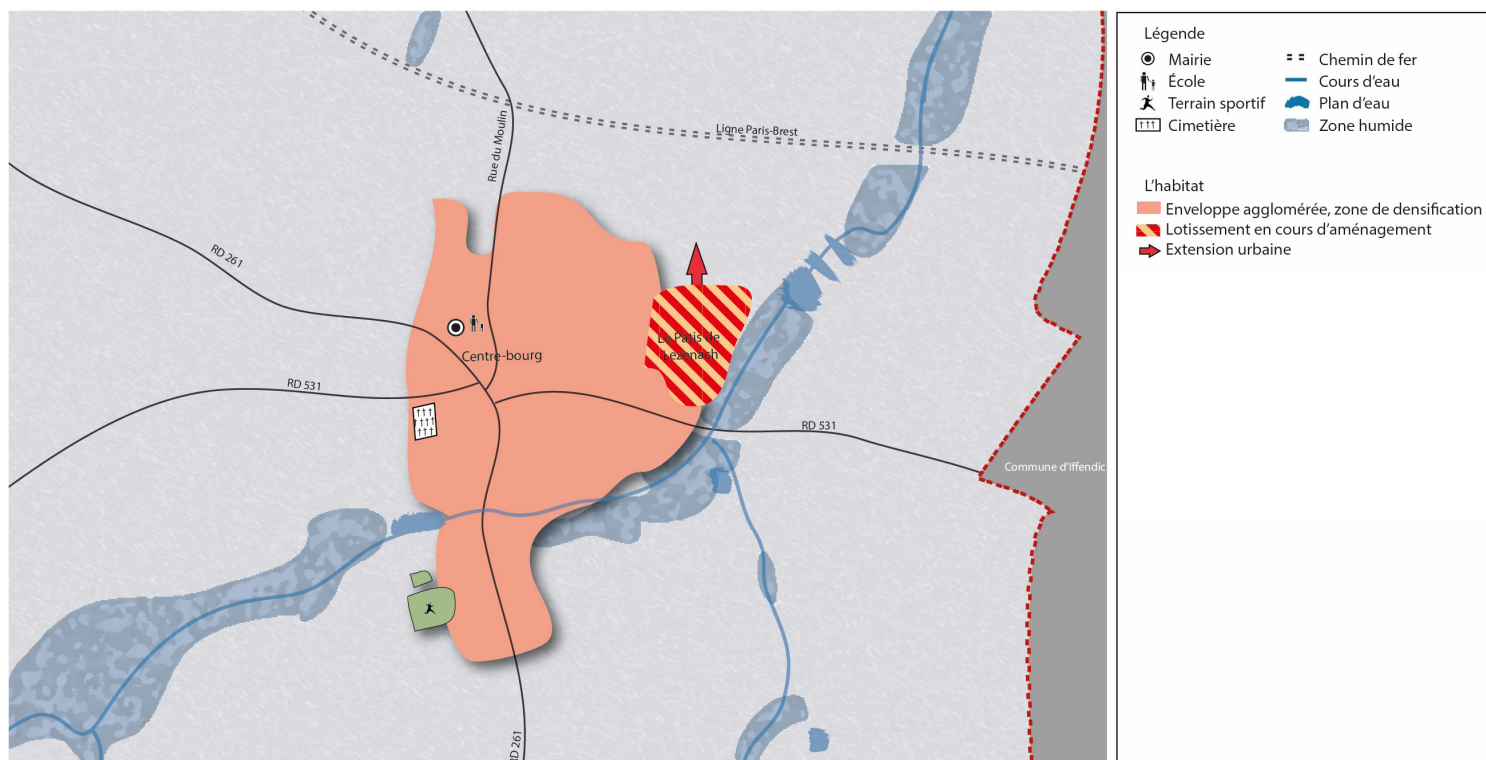
OBJECTIF 1.7 : ENCOURAGER LA MIXITÉ

On dénombre une douzaine de logements locatifs sociaux sur la commune.

Les élus souhaitent mener une réflexion quant à la mise en œuvre d'une mixité dans les futurs projets d'aménagement :

- intégrer une programmation de logements sociaux dans les opérations, si les conditions le permettent, notamment la capacité à mobiliser les bailleurs sociaux.

- diversifier les types d'habitat.
- favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle sur le territoire.



2. PROTÉGER LES MILIEUX NATURELS ET LES PAYSAGES

OBJECTIF 2.1 : SAUVEGARDER LA BIODIVERSITÉ

Sur le territoire de SAINT-UNIAC, on retrouve deux réservoirs de biodiversité dans la partie nord de la commune, le long du Garun et du ruisseau de la Péronnais. Ces réservoirs de biodiversité correspondent à des secteurs qui associent à la fois zones humides, milieux ouverts, zones boisées ou zones bocagères denses. Les vallons et la trame bocagère peuvent être considérés comme les principaux corridors écologiques, permettant de relier les réservoirs de biodiversité communaux et extra-communaux.

Tous ces espaces méritent d'être protégés durablement afin de garantir leurs fonctionnalités et leur intégrité sur le plan écologique.



OBJECTIF 2.2 : PRÉSERVER LA TRAME BLEUE

Le principal cours d'eau de la commune est le Lezenach, qui traverse le territoire du sud-ouest au nord-est pour se jeter dans le Garun. Afin de le préserver, une zone de préemption environnementale va être instaurée au profit du Département dans son vallon.

D'autres cours d'eau irriguent la commune : le ruisseau de Tréhieuc, ainsi que ceux évoqués plus haut, à savoir le Garun et le ruisseau de la Péronnais.

Ce réseau hydrographique constitue un atout majeur pour la commune vis-à-vis de la biodiversité et des corridors écologiques.

La commune se doit de protéger ces milieux aquatiques, conformément aux prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vilaine.

Ce souci de préservation, affiché dans le PADD, doit aussi permettre de préserver durablement les zones humides en y interdisant les possibilités de construction, comblement, affouillement et exhaussement.

OBJECTIF 2.3 : CONSERVER LA TRAME VERTE

Les boisements de SAINT-UNIAC constituent un patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : les haies bocagères, les ripisylves (gaines boisées qui ac-

compagnent les ruisseaux) et les quelques bois. Rappelons que le bocage a un rôle essentiel dans la lutte contre l'érosion et la gestion de l'eau :

- Conservation et maintien des sols dans les parcelles agricoles.
- Diminution de l'érosion éolienne.
- Régulation des écoulements.
- Préservation de la qualité de l'eau.

Afin de prévenir des excès, tels que la disparition des haies du bocage constatée depuis une soixantaine d'années, il conviendra de protéger cette trame verte.

OBJECTIF 2.4 : COMPOSER AVEC LE PAYSAGE

Plusieurs entités paysagères permettent la lecture, la compréhension et la caractérisation du territoire. Ainsi, les objectifs du PLU sont multiples :

- Assurer la préservation des haies bocagères.
- Conforter les vallons et leur ripisylve.
- Préserver l'activité agricole, actrice majeure du paysage.
- Limiter l'étalement urbain et le mitage.
- Porter une attention au traitement des limites des parcelles bâties dans le bourg et en campagne.

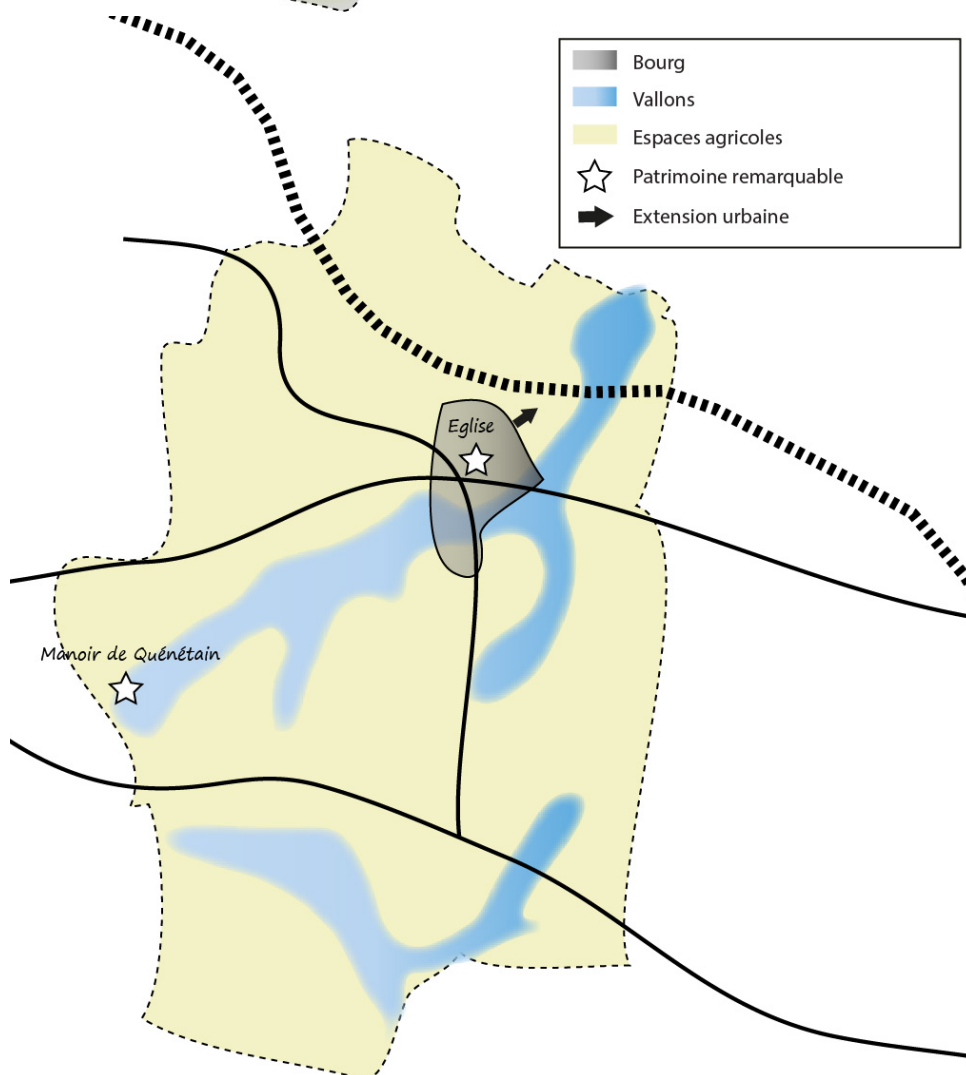
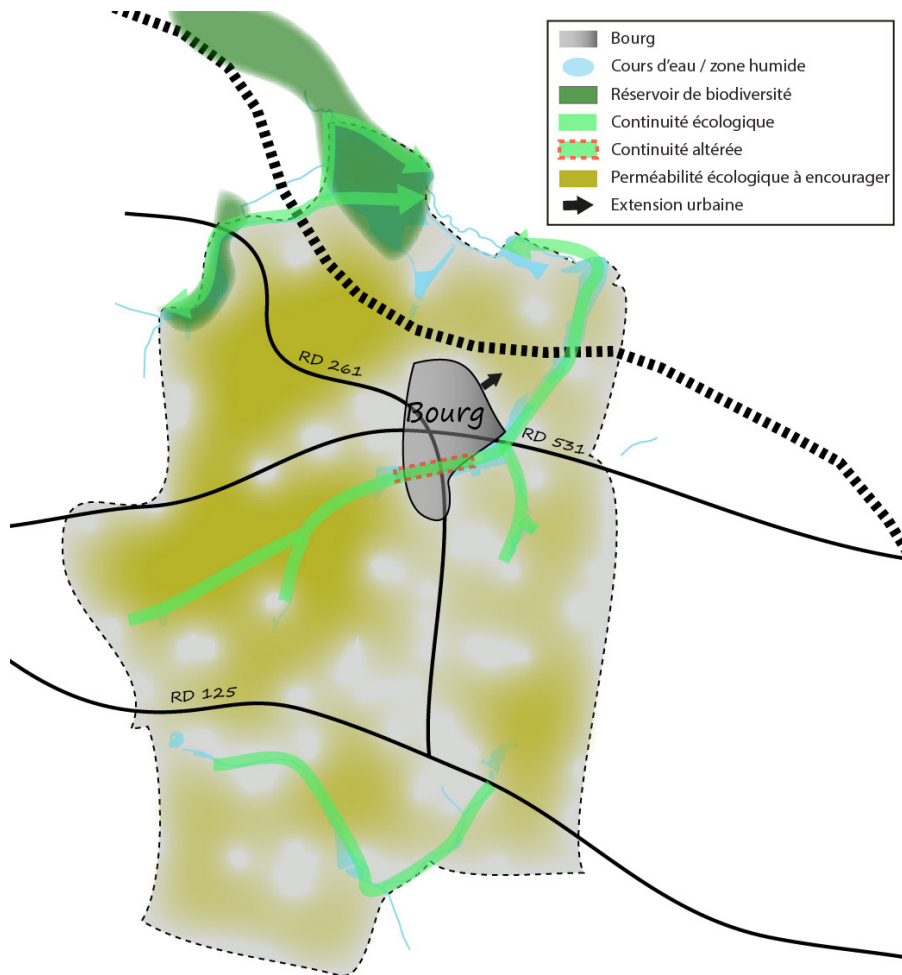
OBJECTIF 2.5 : GARANTIR LA PÉRENNITÉ DU PATRIMOINE BÂTI

SAINT-UNIAC possède un patrimoine bâti à protéger, car témoignant d'une certaine valeur architecturale et de son histoire.

On peut bien entendu citer l'église Saint-Uniac et le manoir de Quénétaïn, inscrits aux Monuments Historiques. Mais il y a également tout un petit patrimoine (croix, fontaines...) qui mérite aussi d'être protégé.

La volonté des élus est d'encadrer l'évolution de ce patrimoine bâti et de faire en sorte que sa restauration se fasse dans le respect de la technique constructive.





3. OFFRIR UN CADRE DE VIE AGRÉABLE

OBJECTIF 3.1 : ANTICIPER L'ÉVOLUTION DES ÉQUIPEMENTS

SAINT-UNIAC bénéficie d'un niveau d'équipements et de services de proximité adapté à sa population. Ceux-ci participent à l'attractivité du territoire et permettent des temps d'échange et de mixité.

La commune compte également quelques associations. Afin de satisfaire les nouveaux besoins engendrés par l'accueil de population, l'offre en équipement doit être confortée et améliorée.

C'est pourquoi la commune mène une réflexion sur plusieurs projets pour les années à venir :

- l'extension de l'école.
- la réhabilitation de la mairie.
- l'agrandissement de l'atelier communal.

Par ailleurs, une zone dédiée aux équipements publics sera créée autour de la salle polyvalente dans ce nouveau PLU.

OBJECTIF 3.2 : ENCOURAGER LES MOBILITÉS ACTIVES

Au sein du bourg, la circulation piétonne entre les zones d'habitat, l'école et les autres équipements est relativement aisée. Ces cheminements seront confortés ainsi que les liaisons douces au sein des quartiers d'habitat. La commune projette plusieurs nouveaux cheminements doux :

- autour du lotissement du Pâtis de Lezenach.
- dans la vallée du Lezenach.
- entre l'école et la mairie.
- entre le cimetière et l'étang.

L'objectif recherché est de sécuriser les déplacements dans le bourg afin de développer une réelle alternative à l'utilisation de la voiture pour les déplacements de proximité.

OBJECTIF 3.3 : GARANTIR UNE OFFRE SUFFISANTE EN STATIONNEMENT

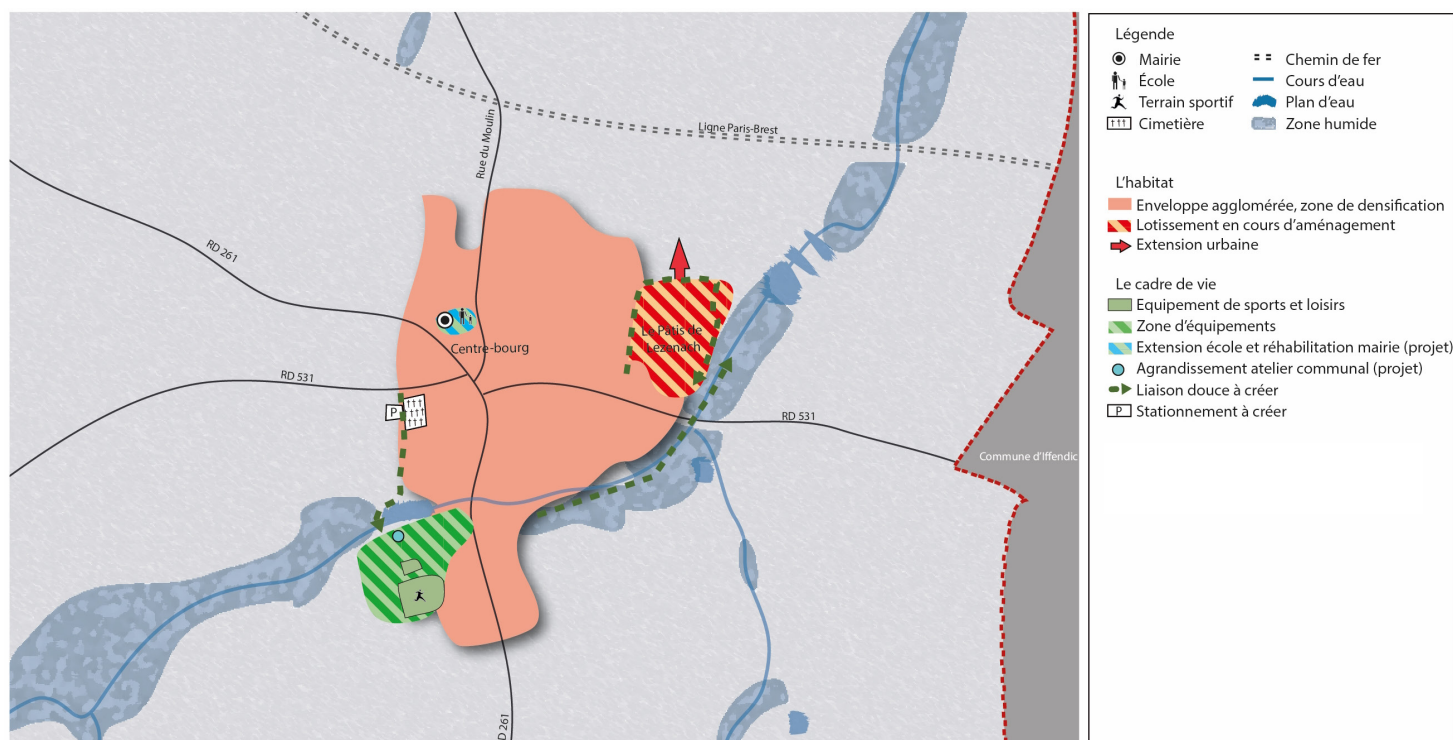
L'inventaire des capacités de stationnement recense une cinquantaine de places dans le bourg de SAINT-UNIAC.

Une offre de stationnement suffisante doit être prévue ou maintenue, en particulier aux abords des équipements, afin de conserver leur accessibilité et leur attractivité vis-à-vis de leurs usagers.

A ce titre, la commune envisage de créer du stationnement à côté du cimetière.

OBJECTIF 3.4 : PERMETTRE L'EMPLOI D'ÉNERGIES RENOUVELABLES ET FAVORISER LES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Préservation des ressources, utilisation des énergies renouvelables et communications numériques seront favorisées et encouragées par le PLU.



4. SOUTENIR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

OBJECTIF 4.1 : PRÉSERVER L'AGRICULTURE

Le territoire de SAINT-UNIAC est marqué par l'agriculture. Aujourd'hui, quasiment 90% de la superficie communale possèdent encore un caractère agraire. On dénombre sur la commune 12 exploitations d'après le recensement général agricole de 2020.

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

Les sièges et bâtiments d'exploitation seront ainsi protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée.

Enfin, le mitage en zone agricole sera interdit. Aucune construction nouvelle non liée à une activité agricole ou ne bénéficiant à l'activité agricole ne sera autorisée dans ces espaces, sauf exceptions.

OBJECTIF 4.2 : CONFORTER LA ZONE D'ACTIVITÉS DU BOIS DURAND

La zone d'activités du Bois Durand, située le long de la RD 125 dans la partie sud du territoire communal, sera confortée dans sa vocation à accueillir des activités économiques.

L'agrandissement des entreprises en place sera possible. Cependant, aucune extension du périmètre de la ZA n'est envisagée.

OBJECTIF 4.3 : PERMETTRE L'ÉVOLUTION DES ENTREPRISES INSTALLÉES EN CAMPAGNE

Dans la zone agricole, les entreprises existantes ne pourront faire l'objet d'extensions que si elles sont classées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Un recensement de ces entreprises sera réalisé et pourra déboucher sur la définition de STECAL.

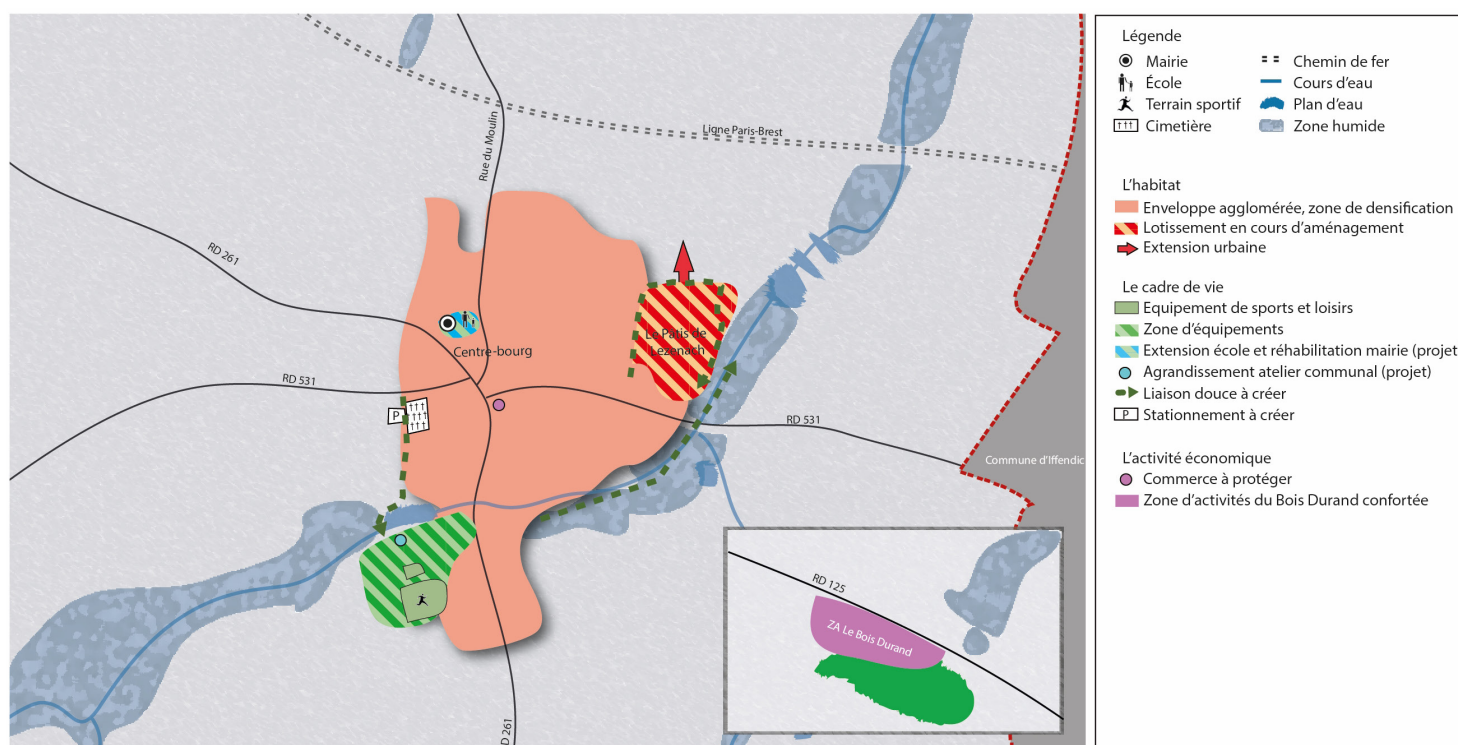
OBJECTIF 4.4 : PROTÉGER LE COMMERCE

SAINT-UNIAC dispose dans son bourg d'un local commercial disposant d'une salle de café et d'une pièce à usage d'épicerie.

La municipalité souhaite interdire le changement de destination de ce local, c'est-à-dire sa transformation en logement, afin de soutenir l'installation d'un commerçant.

En effet, les commerces de proximité sont des facteurs importants de lien social dans une commune, de véritables lieux de rencontre entre les habitants.

Le PLU doit également proposer des potentialités de développement économique, commercial et de services. Les nouvelles implantations commerciales se feront dans la centralité.



St **U**niac

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

36 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

