

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## N°6.3 - Résumé non technique

Date d'approbation du PLU : 6 octobre 2025



# COMMUNE DE SAINT-UNIAC

## SOMMAIRE

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

## PRÉAMBULE

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

# 1 **Diagnostic socio-économique**

## Les évolutions socio-démographiques

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

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

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.

D'une manière générale, la population de SAINT-UNIAC est très jeune.

## L'habitat

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

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

La part des résidences secondaires 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.

## La situation socio-économique

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%).

SAINT-UNIAC dispose d'un parc d'activités sur sa commune : le PA du Bois Durand.

Enfin, il existe 12 sièges d'exploitations agricoles en activité sur la commune.

## Les déplacements

Le bourg de SAINT-UNIAC est traversé par la RD 261 et la RD 531.

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.

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

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.

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

## Le fonctionnement urbain

SAINT-UNIAC est dotée de plusieurs équipements collectifs (école, salle polyvalente, terrain de football, city-stade...).

## Synthèse du diagnostic socio-économique

	<b>ATOUTS</b>	<b>CONTRAINTES</b>
<b>Démographie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Solde naturel positif.</li> <li>- Population très jeune.</li> <li>- Faible desserrement des ménages.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Solde migratoire négatif.</li> </ul>
<b>Habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Très faible taux de vacance.</li> <li>- Parc de logements relativement récent.</li> <li>- Présence de logements locatifs sociaux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parc de logements peu varié.</li> </ul>
<b>Activité économique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faible taux de chômage.</li> <li>- Présence d'une zone d'activités.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'emplois limité sur la commune.</li> </ul>
<b>Déplacements</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Très forte mobilité professionnelle.</li> <li>- Absence de desserte par les transports en commun.</li> </ul>
<b>Fonctionnement urbain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bon niveau d'équipements.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risque de perte d'attractivité du bourg en cas d'éloignement de l'habitat.</li> </ul>

## **2 État initial de l'environnement**

### **L'environnement physique**

La commune se situe au cœur du Massif Armoricain.

On constate un dénivelé de 45 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut, au sein de la commune.

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.

La commune se situe dans le bassin versant de la Vilaine.

### **L'environnement biologique**

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).

Un inventaire des zones humides recense environ 46 ha de zones humides sur la commune.

La base INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel) recense 5 espèces constituant des espèces protégées sur le territoire communal de SAINT-UNIAC.

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

### **Le paysage**

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

### **L'analyse urbaine et patrimoniale**

Le bourg de SAINT-UNIAC occupe historiquement une place relativement centrale sur son territoire communal. Il s'est étendu tout autour du cœur de bourg dans chaque direction, de façon radioconcentrique.

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.

La commune de SAINT-UNIAC possède deux édifices protégés au titre des monuments historiques : l'église Saint-Uniac (XVI-XIX<sup>ème</sup> siècle) et le manoir de Quénétaïn.

SAINT-UNIAC possède également un petit patrimoine intéressant : croix, fontaines...

### **La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**

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.

### **La gestion des ressources**

La Communauté de Communes Saint-Méen Montauban exerce les compétences « Eau potable » et « Collecte et traitement des déchets ménagers ».

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

## Les pollutions et nuisances

Il existe 2 sites inscrits dans la base BASIAS de la commune (anciens sites industriels et activités de services ayant pu mettre en œuvre des substances polluantes).

## Les risques majeurs

La commune de SAINT-UNIAC a fait l'objet de 2 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophes naturelles. Elle est concernée par les risques suivants :

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

Enfin, il existe plusieurs installations classées sur la commune.

## **Synthèse des enjeux environnementaux**

### La protection et la valorisation des milieux naturels

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

### La protection du patrimoine bâti

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

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

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

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

Le PADD de SAINT-UNIAC se décline en 4 grandes orientations :

#### **I. 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 réglementaire :**

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.

#### **II. 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.

## **III. 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.

## **IV. 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.

## 4 Le règlement du PLU

### La délimitation et le contenu des zones

Le règlement du PLU s'organise en 7 zones différentes :

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

Les zones U représentent 3,1% du territoire communal, les zones AU 0,2%, les zones N 11,6% et les zones A 85,1%.

### Les principales évolutions par rapport au précédent PLU

La superficie des zones constructibles est en recul de quasiment 9 ha.

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

## 5 Les orientations d'aménagement et de programmation

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur 4 secteurs de densification ainsi que sur le secteur d'extension urbaine.

Des orientations d'aménagement et de programmation thématiques complètent les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles sur les thématiques suivantes : trame verte et bleue, biodiversité commune, zones humides et ressource en eau, gestion des eaux pluviales et perméabilité du sol, typologie des voies, mobilités douces, insertion paysagère du bâti, patrimoine vernaculaire, clôtures et limites des espaces publics, confort thermique, végétalisation, 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.

## **6 Autres dispositions du PLU**

En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, 10 emplacements réservés ont été inscrits au PLU.

En application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, 9 hectares de boisements et 4 arbres remarquables sont protégés au titre des espaces boisés classés.

En application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, 35 km de haies et 46 ha de zones humides sont protégés au titre des éléments de paysage à protéger.

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

En application de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme, 10 km de chemins sont protégés.

En application de l'article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut désigner « en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. 15 constructions situées en zone agricole ont été identifiées.

Enfin, en application de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, le local du café-épicerie est préservé et son changement de destination est interdit.

## **7 Incidences sur la consommation de l'espace**

Si l'on applique l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'ENAF à l'échelle communale entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente, on aboutit à un maximum de 1,5 ha pour SAINT-UNIAC (2,9/2).

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 : 1,5 ha pour le développement de l'habitat et 0,9 ha pour les emplacements réservés, desquels il faut déduire la renaturation des lagunes qui représente 0,5 ha.

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.

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

### **Les sites Natura 2000 et la commune de SAINT-UNIAC**

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).

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.

### **L'impact du plan sur l'environnement**

#### **Les milieux naturels et les écosystèmes**

- Protection des principaux réservoirs et corridors écologiques : classement majoritairement en zone N.
- Définition des zones à urbaniser sur des secteurs présentant une biodiversité limitée.
- Interdiction des constructions, installations, affouillements, terrassements, drainages et busages dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.
- Protection de 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.
- 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.

#### **La ressource en eau**

- 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 les zones à urbaniser du PLU a priori.
- 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.

#### **Le foncier agricole et naturel**

- 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.
- 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).

## **Le paysage**

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

## **Les déplacements**

- Principes de maîtrise de la consommation foncière et de compacité urbaine limitant les besoins de déplacements vers le centre-bourg et ses équipements, services, commerces et emplois.
- Centralisation de l'urbanisation à vocation d'habitat dans le bourg limitant les déplacements motorisés.
- Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règles pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

## **La qualité de l'air**

- Améliorations pouvant être attendues au niveau de la réduction des flux de voitures individuelles, la protection de la végétation existante et des économies d'énergie dans l'habitat.
- Recommandation de planter des espèces à faible potentiel allergisant.

## **Les risques, pollutions et nuisances**

- 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.
- Comme indiqué dans les thématiques précédentes, le règlement du PLU traduit l'orientation de limiter l'imperméabilisation des sols et donc les risques d'inondations potentiellement engendrées par le développement de l'urbanisation.
- De même, la préservation de l'ensemble des zones humides constitue une mesure intéressante car elles ont la capacité de retenir des eaux et limiter le risque d'inondation.
- L'atténuation des nuisances acoustiques : des améliorations peuvent être attendues grâce à l'ensemble des dispositifs mis en place pour réduire les flux de voitures individuelles.

## **9 Compatibilité avec les lois et documents supérieurs**

Le PLU de SAINT-UNIAC est compatible avec les dispositions des articles L 101-2 du code de l'urbanisme mais également avec les documents supra communaux :

- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
- ✓ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) 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.

## **10 Indicateurs de suivi**

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

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

Les thématiques abordées étant les suivantes :

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

## **11** **Méthode d'évaluation**

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

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

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

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

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

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