

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision

DOCUMENT D'APPROBATION

Pièce n°1

Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la
Délibération du 13.07.2006
Le Maire,



P.O.S.	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Élaboration			Le 21 juin 1984
Révision 1	Le 25 mai 1999	Le 22 novembre 2004	Le 13 juillet 2006
Elaboration du P.L.U			

SOMMAIRE



CHAPITRE I : ETAT INITIAL.....	2
1. PREAMBULE.....	3
1.1. PRESENTATION DE LA COMMUNE.....	4
1.2. LE PLAN LOCAL D'URBANISME	8
1.3. PRINCIPAUX ELEMENTS DU PORTER A LA CONNAISSANCE.....	9
2. ANALYSE DU SITE.....	15
2.1. MILIEU PHYSIQUE.....	16
2.2. OCCUPATION DU SOL.....	18
2.3. MILIEU NATUREL.....	20
2.4. PAYSAGE COMMUNAL.....	21
3. ORGANISATION URBAINE ET VIE COMMUNALE	30
3.1. ORGANISATION URBAINE.....	31
3.2. VIE COMMUNALE	37
4. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE.....	42
4.1. DEMOGRAPHIE	43
4.2. ECONOMIE.....	48
4.3. LOGEMENT	50
CHAPITRE II : PERSPECTIVES D'EVOLUTION ET MISE EN OEUVRE DU PLU.....	55
1. PERSPECTIVES D'EVOLUTION.....	56
1.1. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE LA POPULATION.....	57
1.2. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DU LOGEMENT	58
CHAPITRE III : LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT URBAIN RETENUS	61
UN CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE A RESPECTER.....	62
1.3. LE RESPECT DES PRINCIPES GENERAUX DU DROIT DE L'URBANISME	62
OBJECTIFS DE LA REVISION ET PROJET DE DEVELOPPEMENT	69
1.4. LES MOTIVATIONS DE LA REVISION DU POS.....	69
1.5. UN PROJET DE DEVELOPPEMENT POUR L'HERMITAGE-LORGE	69
MODIFICATIONS DES REGLES D'UTILISATION DES SOLS.....	70
1.6. LES REGLES NOUVELLES INTRODUITES PAR LA LOI SRU.....	70
1.7. CHANGEMENTS DE REGLES PAR RAPPORT AU POS DE 1984	71
CHAPITRE IV : INCIDENCES DU PLU REVISE SUR L'ENVIRONNEMENT	74
1.8. PROTECTION DE L'ACTIVITE AGRICOLE.....	76
1.9. PROTECTION DU MILIEU NATUREL ET DES PAYSAGES	77
1.10. PROTECTION DU PATRIMOINE BATI.....	78
ANNEXE	79

CHAPITRE I : ETAT INITIAL

1. PREAMBULE

1.1. PRESENTATION DE LA COMMUNE

1.1.1. SITUATION

Voir carte localisation

La commune de L'Hermitage-Lorge est située au cœur du département des Côtes-D'Armor, à une vingtaine de kilomètres au Sud de Saint-Brieuc. Elle dépend du canton de Ploeuc-sur-Lié et appartient à la Communauté de Communes « Centre Armor Puissance 4 ».

Commune rurale de 669 habitants en 1999 (population totale définie par l'INSEE), L'Hermitage-Lorge couvre une surface de 3 782 ha, dont 75% de boisements.

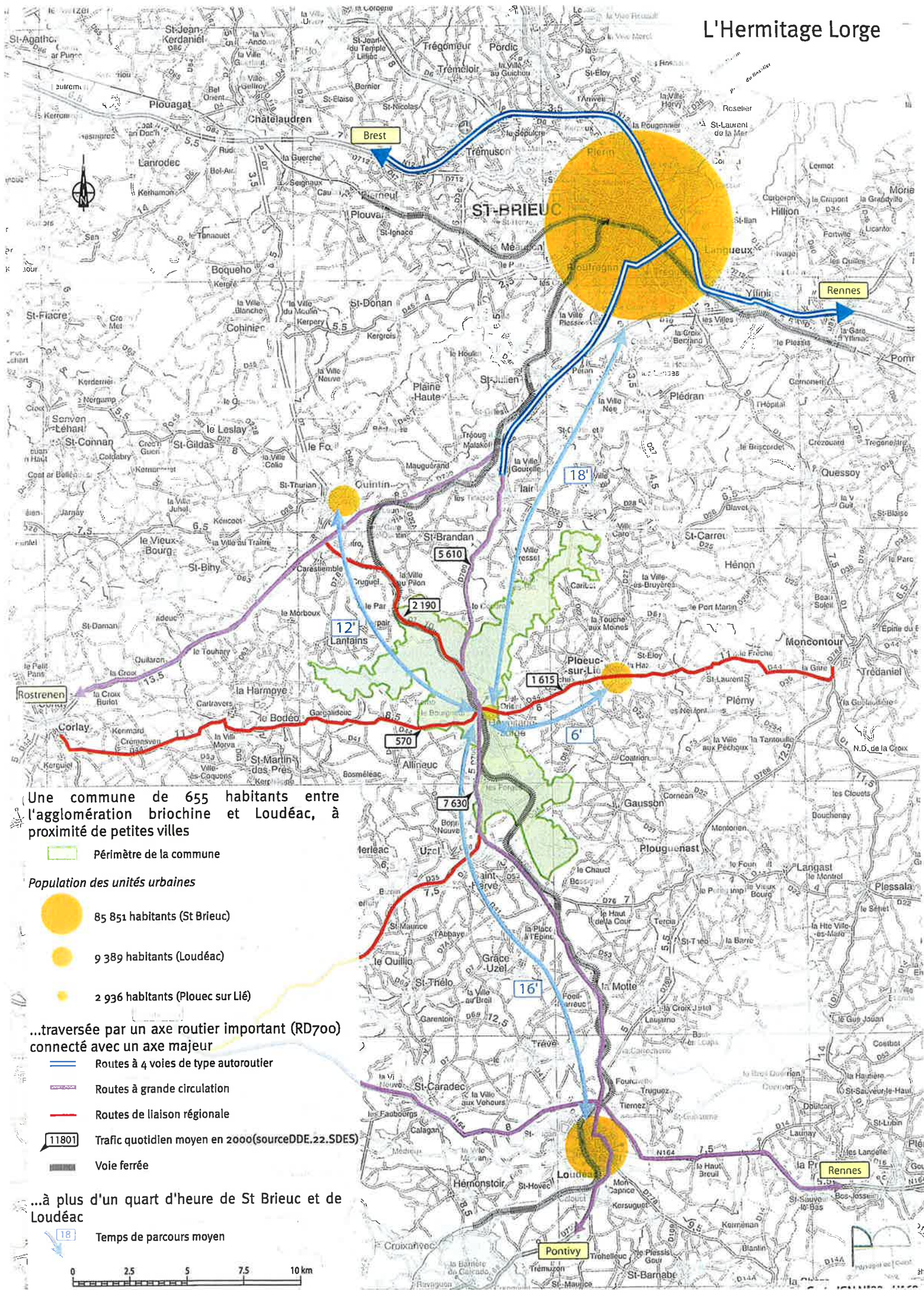
Les migrations domicile/travail (carte ci-jointe) mettent en avant l'importance des relations avec le pôle de Saint Brieuc qui attire un nombre important d'actifs de la commune. On notera également les relations avec Loudéac au Sud. Il apparaît que la commune bénéficie du passage de la RD 700 qui permet une desserte rapide vers les principales villes de la région. Ce point est important dans le cadre du développement du phénomène de rurbanisation des actifs. Cela rend la commune plus attractive.

La commune de L'Hermitage-Lorge appartient à trois structures intercommunales :

- **la Communauté de Communes Centre Armor Puissance 4** dont les principales compétences sont :
 - aménagement de l'espace,
 - actions de développement économique,
 - protection et mise en valeur de l'environnement,
 - animations culturelles, sportives, sociales et d'enseignement parascolaire,
 - actions en faveur de la petite enfance.
- **le Pays de Saint-Brieuc.**
- **Le SIPE** pour la production d'eau avec Allineuc.
- **le SICTOM de Loudéac** pour les ordures ménagères.

Carte loca

Carte migration



Une commune de 655 habitants entre l'agglomération briochine et Loudéac, à proximité de petites villes

Périmètre de la commune

Population des unités urbaines

85 851 habitants (St Brieuc)

9 389 habitants (Loudéac)

2 936 habitants (Plouec sur Lié)

...traversée par un axe routier important (RD700) connecté avec un axe majeur

Routes à 4 voies de type autoroutier

Routes à grande circulation

Routes de liaison régionale

11801 Trafic quotidien moyen en 2000 (source DDE.22.SDES)

Voie ferrée

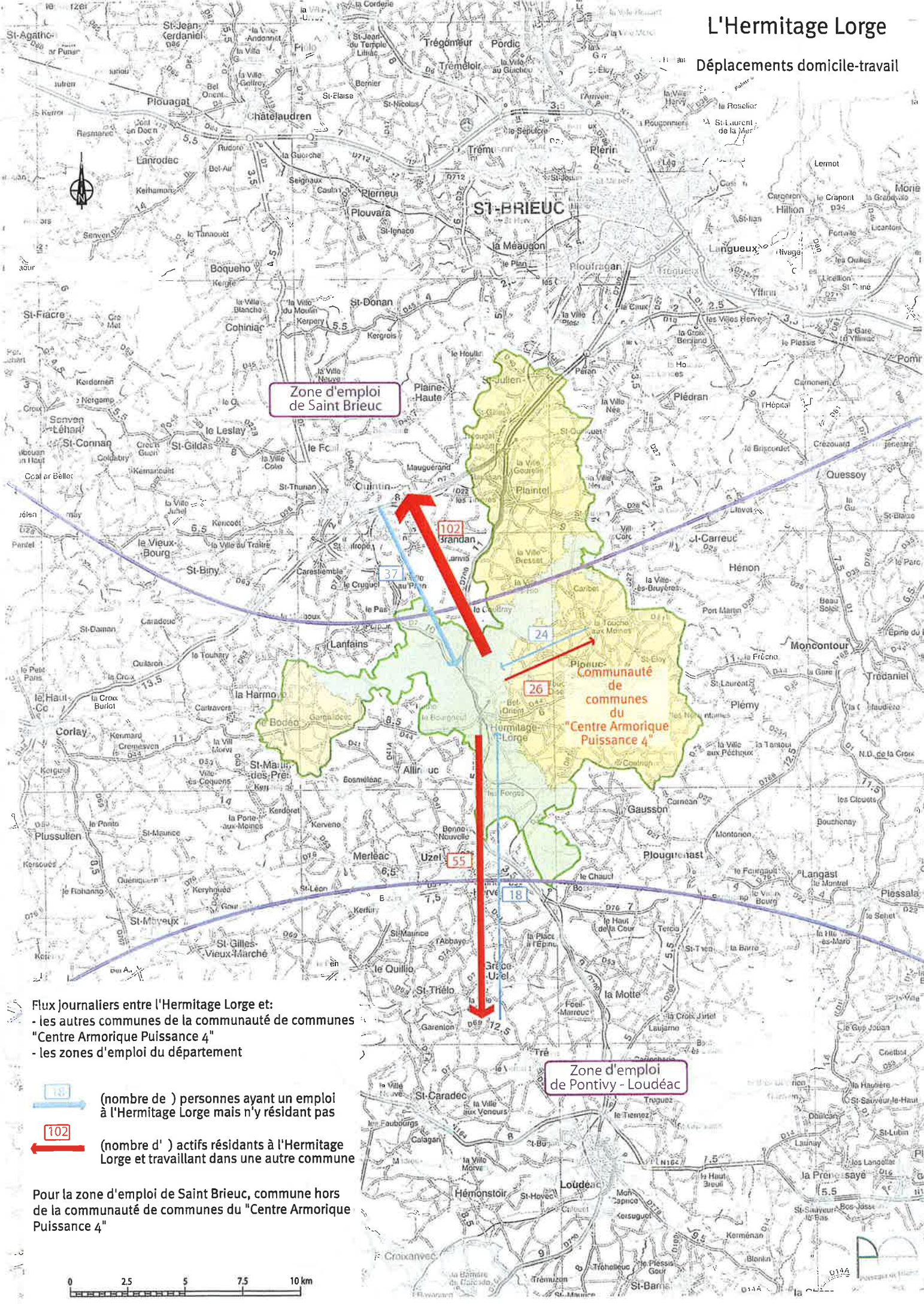
...à plus d'un quart d'heure de St Brieuc et de Loudéac

18 Temps de parcours moyen



L'Hermitage Lorge

Déplacements domicile-travail



Flux Journaliers entre l'Hermitage Lorge et:
 - les autres communes de la communauté de communes "Centre Armorique Puissance 4"
 - les zones d'emploi du département

18 (nombre de) personnes ayant un emploi à l'Hermitage Lorge mais n'y résidant pas

102 (nombre d') actifs résidants à l'Hermitage Lorge et travaillant dans une autre commune

Pour la zone d'emploi de Saint Briec, commune hors de la communauté de communes du "Centre Armorique Puissance 4"



1.1.2. HISTORIQUE DE LA COMMUNE

Le nom de la commune L'Hermitage-Lorge tient son origine du château du Comte de Lorge, qui remplace le manoir de l'Hermitage, lui-même situé sur le site d'un ancien établissement érémitique.

La commune doit sa configuration au vaste domaine forestier de 2 600 ha qui la recouvre et qui fournit longtemps du travail à de nombreux bûcherons, charpentiers, charbonniers, boisseliers et sabotiers. Trêve de la paroisse d'Allineuc jusqu'en 1627, la chapelle Notre Dame de L'Hermitage existe dès 1506. En 1658, est construit un pavillon en forêt, qui devient le siège de l'église protestante de Quintin.

En 1706, Guy Nicolas de Durfort obtient du roi que le duché de Quintin porte le titre de son père : il s'appelle désormais duché de Lorges, comme le château que Durfort y élève en 1721. L'Hermitage devient une commune en 1790.

Le 18 octobre 1799, le château est le théâtre d'affrontements entre révolutionnaires et chouans. Au 19^{ème} siècle, la terre de l'Hermitage est vendue à Jean-Marie Allenou, maire de la commune, député, sénateur et maître des Forges du Pas, à Lanfains. Pendant la seconde guerre mondiale, cinquante deux résistants sont tués par des allemands à la Butte-Rouge.

1.2. LE PLAN LOCAL D'URBANISME

1.2.1. UN NOUVEAU DOCUMENT : LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Depuis l'entrée en vigueur de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (« loi SRU »), les plans Locaux d'Urbanisme (PLU) remplacent l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS). La loi Urbanisme et Habitat de 2003 a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier.

Le PLU est un document d'urbanisme qui comprend « le Projet d'Aménagement et de Développement Durable retenu qui présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme définies pour l'ensemble de la commune ». Il fixe « les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit les règles concernant l'implantation des constructions. » (Article L. 123-1 du code de l'urbanisme).

« *Le PLU comprend : un rapport de présentation, le projet de développement et d'aménagement durable de la commune, accompagné de documents graphiques, un règlement et le plan de zonage, des annexes (liste des servitudes, liste des emplacements réservés, etc...).* » (Article R. 123-1 du code de l'urbanisme). Il peut également être réalisé un document présentant les orientations particulières d'aménagement concernant notamment les principes d'urbanisation de secteurs particuliers.

1.2.2. LE PLU DE L'HERMITAGE-LORGE

Le Plan d'Occupation des Sols de L'Hermitage-Lorge a été approuvé le 21 juin 1984 et a fait l'objet de cinq modifications depuis dont la dernière au mois de mai 1999.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 25 mai 1999, la commune a décidé la révision de son Plan d'Occupation des Sols devenu Plan Local d'Urbanisme sur tout le territoire communal.

1.3. PRINCIPAUX ELEMENTS DU PORTER A LA CONNAISSANCE

Monsieur le Préfet des Côtes-D'Armor, a porté à la connaissance de la commune, les prescriptions nationales et particulières, les servitudes d'utilité publique et les projets d'intérêt général s'appliquant sur le territoire communal. Sont indiqués, ci-après, les principaux éléments de ce document. Pour de plus amples informations, se reporter au Porter à la connaissance de l'Etat.

1.3.1. LES PRESCRIPTIONS GENERALES DU CODE DE L'URBANISME

Le préfet des Côtes d'Armor a porté à la connaissance de la commune les informations nécessaires à l'exercice de ses compétences en matière d'urbanisme. Au cours de la révision du PLU, le préfet communique au maire tout élément nouveau.

Le porter à connaissance est tenu à la disposition du public. (Art. L. 121-2 et R. 123-1)

Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte la politique de l'État en matière d'aménagement et de protection du territoire par l'application locale des lois d'urbanisme et de protection de l'environnement, en ce qui concerne :

- les articles L. 121-1 et L 123-1 du Code de l'Urbanisme, (loi « Barnier »)
- l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- la loi de lutte contre le bruit du 31 décembre 1992,
- la loi Paysage du 8 janvier 1993,
- la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995,
- la loi sur l'air du 30 décembre 1996,
- la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (loi SRU) du 13 décembre 2000.
- La loi « Urbanisme et Habitat » du 3 juillet 2003

Le PLU doit tenir compte des articles L.100, L.121.10, L.123.1 et L.123.17.

1.3.2. LES PRESCRIPTIONS GENERALES ET PARTICULIERES

Le PLU doit prendre en compte :

- **La loi sur la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992** relative au classement des infrastructures de transport terrestre. Le recensement et le classement des infrastructures de transports terrestres prévus par la loi sont en cours de réalisation. Ce sont les dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 qui restent applicables. L'arrêté préfectoral du 03 mars 2003 porte classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la commune (route départementale RD 700). Les prescriptions d'isolement acoustiques s'appliquent aux habitations sur tout le territoire communal.
- **La loi du 2 février 1995** relative au renforcement de la protection de l'environnement, notamment la protection des paysages et les entrées de ville aux abords des infrastructures routières. La route départementale RD 700 est concernée par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme résultant de la loi Barnier. En effet, cette voie a été classée à grande circulation par le décret du 13 décembre 1952 et le statut de déviation lui a été conféré par un arrêté préfectoral du 7 mai 1996. le recul de 100 m concerne la section de la RD 700 comprise entre la RD 7 et la déviation des Forges. Sur les autres sections de cette voie, le recul applicable est de 75 m.
- **La loi du 8 janvier 1993** pour la protection et la mise en valeur des paysages.
- **La loi du 2 février 1995** sur la protection de l'environnement.
- **La loi sur l'eau du 3 janvier 1992** : protection des zones humides et des cours d'eau présents dans la commune. Le schéma Directeur et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire Bretagne approuvé le 26 juillet 1996 concerne toutes les communes de Bretagne. Le PLU doit être compatible avec les objectifs de ce schéma, en particulier dans les domaines de l'assainissement et des eaux pluviales, de la protection des points d'eau destinés à l'alimentation humaine, des zones humides... Les périmètres de protection autour des captages publics d'eau potable devront être protégés ; il est à noter que le captage au lieu-dit Les Forges n'existe plus.
- **La loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991** relative à la mixité des différents types d'habitat et d'activités afin de favoriser la cohésion sociale.
- **La loi du 9 juillet 1999** d'orientation agricole.
- **La loi du 13 juillet 1992** relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour l'environnement.
- **La loi du 6 février 1992** relative à l'administration territoriale de la République.
- **La loi du 12 juillet 1999** relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale. La commune de L'Hermitage-Lorge appartient à la Communauté de communes Centre Armor Puissance 4.

1.3.3. LE SCHEMA DIRECTEUR

La commune de l'Hermitage-Lorge est comprise dans l'aire du Schéma Directeur de Saint-Brieuc approuvé le 25 juin 1975. La révision de ce schéma a été engagée sur 14 des 72 communes qui le composent mais l'Hermitage-Lorge n'est pas concernée par cette révision. Le schéma initial continue donc de se produire ses effets et doit être respecté par le PLU.

1.3.4. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique au territoire s'appliquant sur le territoire de L'Hermitage-Lorge sont les suivantes :

- ❑ **Servitude A5** relative aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement.
- ❑ **Servitude AC1** relative aux monuments historiques
Elle concerne : - la Croix Saint Lambert,
- le Château de Lorge.
- ❑ **Servitude AC2**, servitude de protection des sites et monuments naturels. Elle concerne la forêt comprenant toute la superficie du territoire située au Nord de la ligne constituée d'Ouest en est par le CGC n°44 de Bon repos à Languenan, la RN n°778 de Saint-Brieuc à Vannes et de nouveau le chemin n°44.
- ❑ **Servitude AS1** résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales.
- ❑ **Servitude I 4** relative aux lignes de transport d'énergie électrique.
- ❑ **Servitude PT2** relative à la protection des centres et des liaisons radioélectriques contre les obstacles,
Elle concerne : - la liaison hertzienne Rennes/Brest (tronçon Trédaniel/Kérien),
- la liaison hertzienne Rennes/Brest (tronçon Plessala/Paule),
- la liaison hertzienne Ploeuc-sur-Lié/Saint-Brieuc (tronçon Lanfains/Ploeuc),
- le centre radio-électrique de Porpair sur la commune de Lanfains.
- ❑ **Servitude T1** relative au chemin de fer. Elle concerne la ligne de chemin de fer Saint-Brieuc/Pontivy.
- ❑ **Servitude A6** relative à l'écoulement des eaux nuisibles.
- ❑ **Servitude EL11** relative aux interdictions d'accès. Elle concerne l'axe de la route départementale RD 700 qui est classé déviation de grand itinéraire.
- ❑ **Servitude PT3** relative aux communications téléphoniques et télégraphiques. Elle concerne le câble de télécommunication n°RG 22 179 du réseau régional.
- ❑ **Servitude PT4** d'élagage relative aux lignes de télécommunications empruntant le domaine public instituée en application de l'article L 65-1 du Code des Postes et Télécommunications.

1.3.5. LES PROJETS D'INTERET GENERAL

Il n'y a pas de Projet d'Intérêt Général sur la commune de L'Hermitage-Lorge.

1.3.6. LA PROTECTION DU PATRIMOINE

1.3.6.1. Les sites archéologiques

Il n'y a pas de site archéologique actuellement connu sur le territoire de la commune de L'Hermitage-Lorge.

1.3.6.2. Les ZNIEFF

Plusieurs parties du territoire de la commune sont inscrites à l'inventaire du Patrimoine en tant que Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

Il existe deux types de ZNIEFF :

- les zones de type I : intérêt biologique remarquable,
- les zones de type II : grand ensemble naturel riche et peu modifié.

La commune de L'Hermitage-Lorge est concernée par :

- une ZNIEFF de type I : « Tourbière de la Mare aux Chevreuils »,
- deux ZNIEFF de type II : « Forêt de la Perche » et « Forêt de Lorge ».

Le détail de chaque ZNIEFF est précisé dans le chapitre suivant sur le milieu naturel.

1.3.6.3. Natura 2000

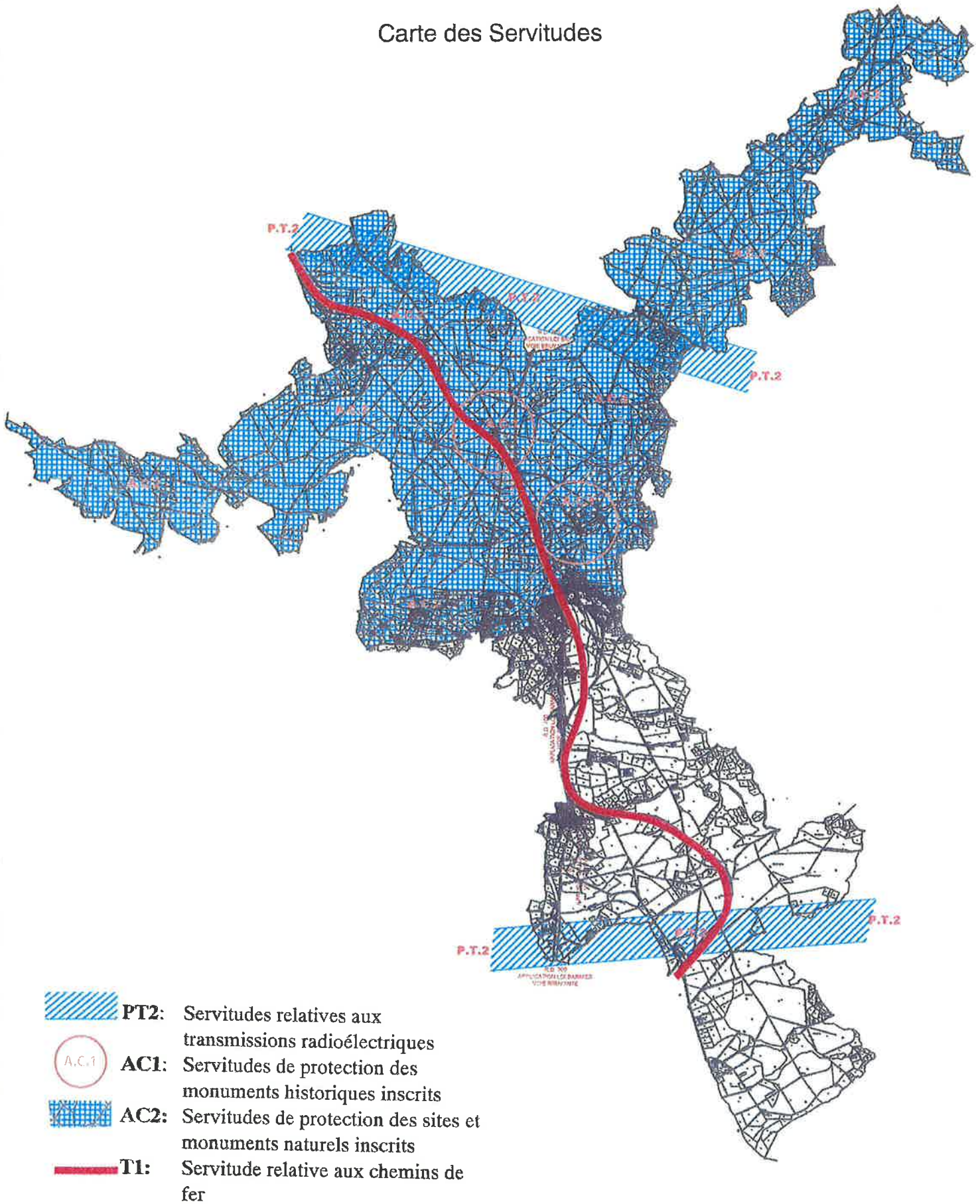
Le pré-inventaire scientifique des sites susceptibles d'être intégrés dans le réseau Natura 2000 a conduit à retenir les sites de la Forêt de Lorge, des Landes de Lanfains et la cime de Kerchouan.

1.3.7. LES RISQUES

.....

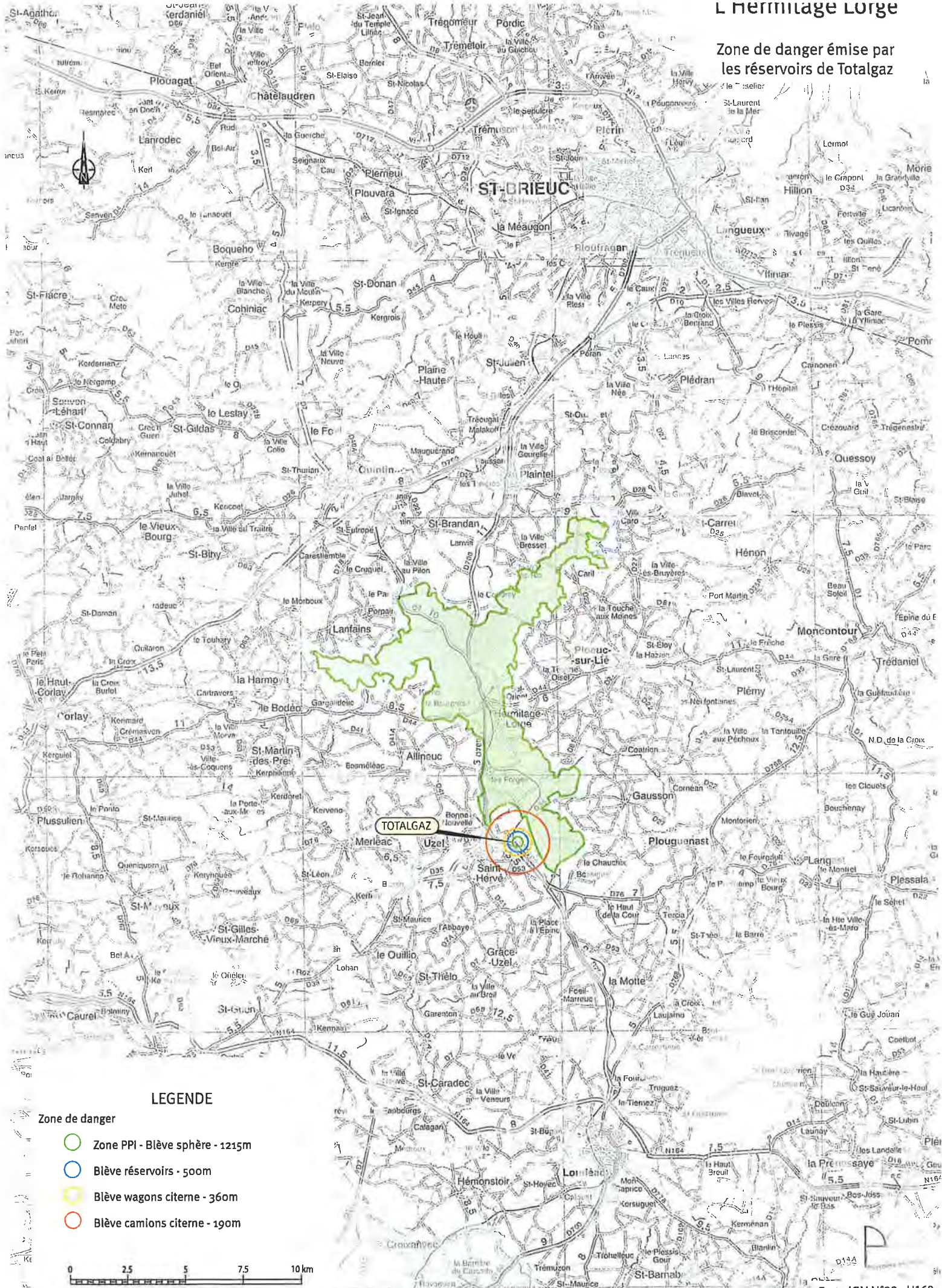
La société Total Gaz sise sur la commune de Saint Hervé exerce une activité présentant des risques au sud du territoire. La commune de L'Hermitage Lorge est concernée par deux périmètres définis autour de cette installation (D1 effets létaux, D2 effets irréversibles). Il n'existe pas encore de plan de préventions des risques, aussi des règles spécifiques à l'occupation humaine seront prévues.

Carte des Servitudes



L hermitage Lorge

Zone de danger émise par les réservoirs de Totalgaz



LEGENDE

Zone de danger

- Zone PPI - Blève sphère - 1215m
- Blève réservoirs - 500m
- Blève wagons citerne - 360m
- Blève camions citerne - 190m



2. ANALYSE DU SITE

2.1. MILIEU PHYSIQUE

Se référer à la carte page suivante.

2.1.1. TOPOGRAPHIE

Le territoire communal de L'Hermitage-Lorge est marqué par un relief accidenté et partagé entre trois bassins versants :

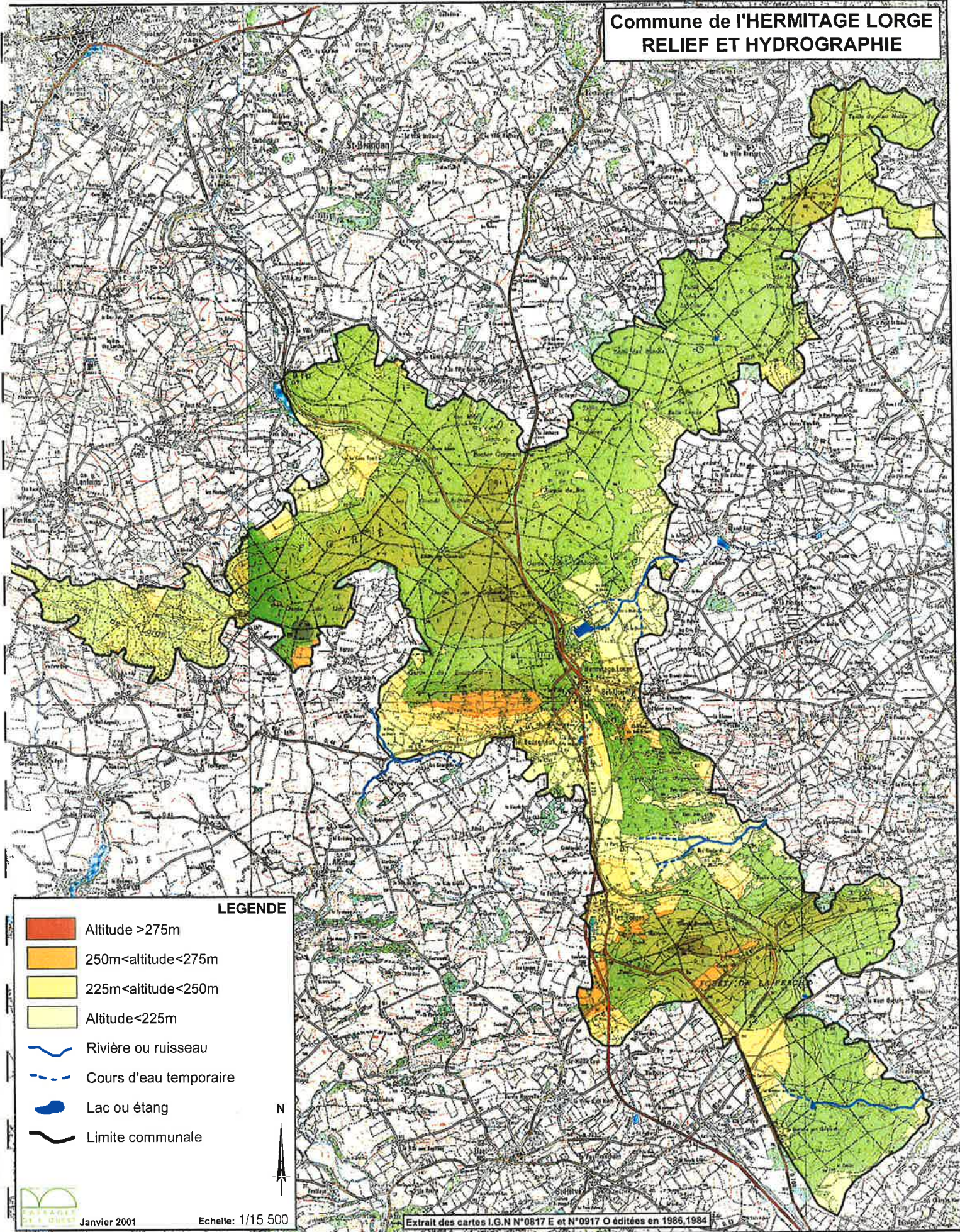
- le bassin du Gouet au Nord,
- le bassin du Lié à l'Est,
- le bassin de l'Oust au Sud-Ouest.

Les altitudes varient de 187m aux points les plus bas, au lieu dit La Taille du Coudray au Sud de la commune par exemple à 286m, point culminant à proximité du Champ des Martyrs.

2.1.2. HYDROGRAPHIE

Le territoire communal de L'Hermitage-Lorge n'est traversé par aucun cours d'eau important, seule la rivière Le Lié prend sa source en amont du château de Lorge et alimente l'étang du parc.

Commune de l'HERMITAGE LORGE RELIEF ET HYDROGRAPHIE



2.2. OCCUPATION DU SOL

Le territoire communal de L'Hermitage-Lorge couvre une superficie de 3 782 ha et s'étend du Nord au Sud sur une distance maximale de 12 km et d'Est en Ouest sur une distance minimale de 1,5 km.

La forme particulière du territoire en croix latine fait que la commune de l'Hermitage-Lorge est limitrophe avec 11 communes.

OCCUPATION DU SOL DE LA COMMUNE DE L'HERMITAGE-LORGE - 2000		
	Surface	Pourcentage
Zones non urbaines	3 633 ha	96,1%
Dont terres cultivables	509 ha	13,4%
Dont prés	219 ha	5,8%
Dont eaux	5 ha	0,1%
Dont landes	521 ha	13,8%
Dont bois	2 360 ha	62,4%
Dont jardins	12 ha	0,3%
Dont terrains d'agrément	7 ha	0,2%
Dont chemins de fer et canaux de navigation	27 ha	0,7%
Voies et chemins	57 ha	1,5%
Zones urbaines	65 ha	1,7%
Dont bâties	59 ha	1,6%
Dont non bâties	6 ha	0,2%
Superficie totale de la commune	3 782 ha	

Source : Récapitulatif des propriétés non bâties

La commune de L'Hermitage-Lorge est caractérisée par un très vaste secteur forestier couvrant plus des trois quarts de la surface totale, soit 62% de bois et 14% de landes. Il s'agit de la Forêt de Lorge occupant la partie Nord du territoire communal et la Forêt de La Perche occupant la partie Sud.

Le secteur agricole est relativement réduit, il couvre 13% du territoire et est principalement localisé au cœur de la commune, dans les interstices des massifs forestiers.

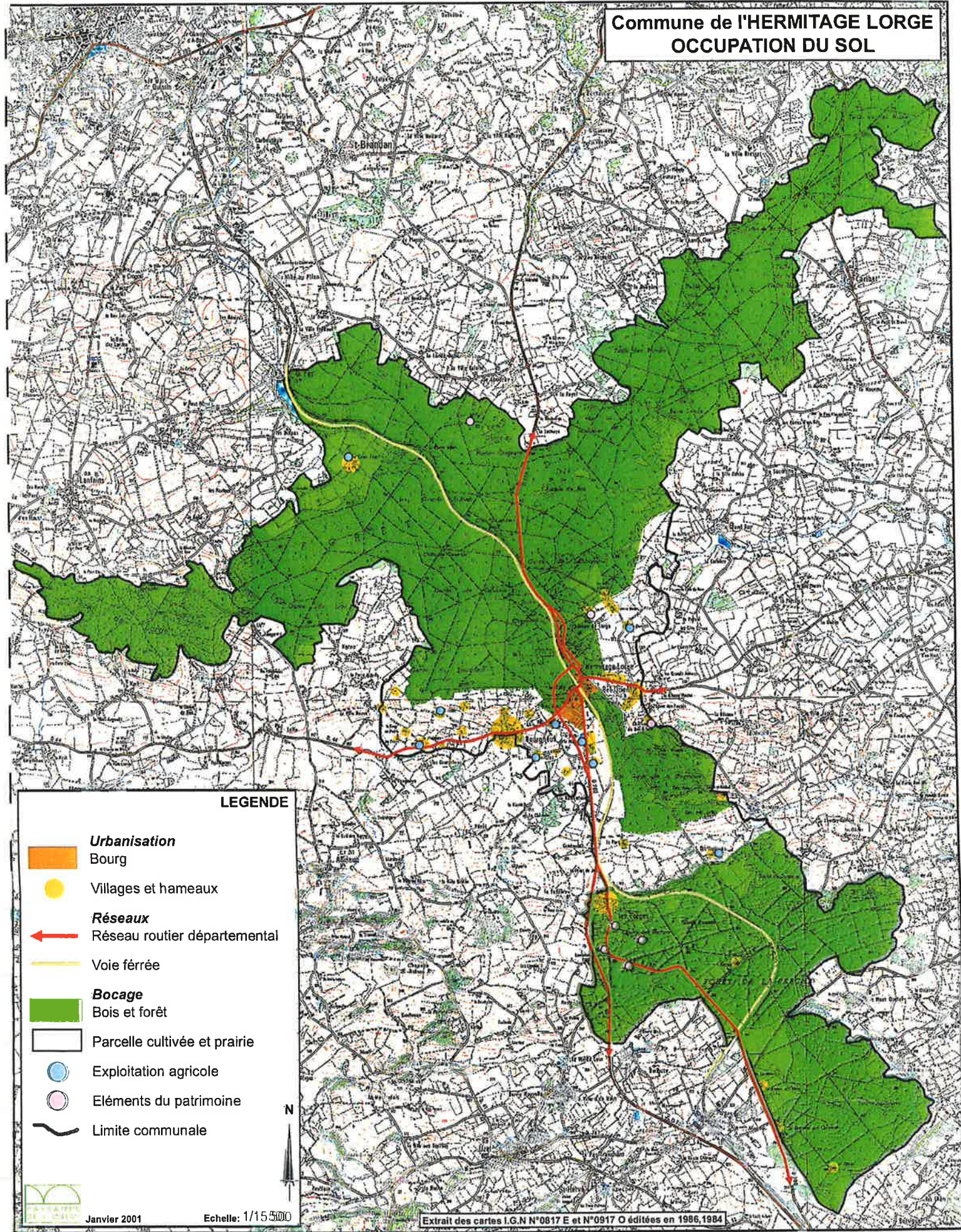
La commune compte quelques hameaux de une ou deux maisons **mais aussi quatre villages de taille importante formant de véritables « entités urbaines »**.

Il s'agit des villages :










- **du Paly**, au cœur de la commune : actuel centre bourg de L'Hermitage-Lorge, où sont regroupés les commerces,
- **de Bel-Orient et de Bourgneuf**, de part et d'autre du Paly,
- **des Forges**, dans la partie Sud de la commune.

Chacun de ces villages regroupe une centaine d'habitants.

Commune de l'HERMITAGE LORGE
OCCUPATION DU SOL



LEGENDE

-  **Urbanisation**
Bourg
-  Villages et hameaux
- Réseaux**
-  Réseau routier départemental
-  Voie ferrée
- Bocage**
-  Bois et forêt
-  Parcelle cultivée et prairie
-  Exploitation agricole
-  Eléments du patrimoine
-  Limite communale

N



Janvier 2001

Echelle: 1/15 500

Extrait des cartes I.G.N N°0817 E et N°0917 O éditées en 1986,1984

2.3. MILIEU NATUREL

2.3.1. ZNIEFF

2.3.1.1. ZNIEFF de type I (extraits des fiches descriptives)

Tourbières de la Mare aux Chevreuils

Tourbière incluse dans la Forêt de La Perche, classée d'intérêt régional à l'inventaire des tourbières de Bretagne.

Intérêt botanique : 2 plantes protégées par arrêté du 20.01.1982, *Drosera rotundifolia* (Rosolis à feuilles rondes) et *Drosera inter-média* (Rosolis à feuilles intermédiaires). Nombreuses espèces de Sphaignes (une dizaine) dont certaines peu fréquentes comme *Sphagnum molle* (2 stations dans les Côtes du Nord) et *Sphagnum papillosum* (4 stations dans les Côtes du Nord).

2.3.1.2. ZNIEFF de type II (extraits des fiches descriptives)

Forêt de La Perche

Massif forestier composé essentiellement de feuilles avec prédominance de Hêtres. Tourbières dans le Sud-Est de la forêt.

Intérêt botanique : se référer à la description de la tourbière ci-dessus.

Intérêt ornithologique : nidification de rapaces, buse variable, Autour des palombes.

Forêt des Lorges

Vaste massif forestier avec tourbières.

Intérêt botanique : groupements de végétaux variés, notamment ceux des tourbières. Plusieurs plantes protégées, *Drosera rotundifolia*, *Drosera Intermedia*, *Hammarbya paludosa*, *Aquisetum hyemale*, *Dryopteris aemula*.

Intérêt zoologique : nidification de l'Autour des Palombes (très rare), de la Bondrée apivore (assez rare), du Pic mar (trois points de nidification dans les Côtes D'Armor).. Présence de l'escargot endémique *Elona quimperiana*, espèce d'intérêt européen.

2.3.2. NATURA 2000

Le pré-inventaire Natura 2000 a retenu les sites de :

- **la Forêt des Lorges** : intérêt ornithologique, faune d'insectes exceptionnelle (carabe) et flore remarquable,
- **les Landes de Lanfains** : intérêt ornithologique,
- **la cime de Kerchouan** : secteurs tourbeux, étangs, sources et ruisseaux (l'Oust et le Gouët).

2.3.3. ZONES HUMIDES

La commune est concernée par le SDAGE du Bassin Loire Bretagne et pour partie par le SAGE Vilaine. Le PLU doit être compatible avec les objectifs de protections définies par ces documents (cf. annexe en fin de rapport de présentation).

2.4. PAYSAGE COMMUNAL

Le paysage communal de L'Hermitage-Lorge peut être défini en trois entités :

- les espaces bâtis du bourg,
- les espaces agricoles,
- les secteurs boisés.

2.4.1. LES ESPACES BATIS DU BOURG

2.4.1.1. Le bourg

Situé à l'intersection des routes départementales RD 700 et RD 44, le bourg occupe une position centrale au sein du territoire communal et s'est principalement développé à l'Ouest de la RD 700 et de la voie de chemin de fer.

Le centre ancien

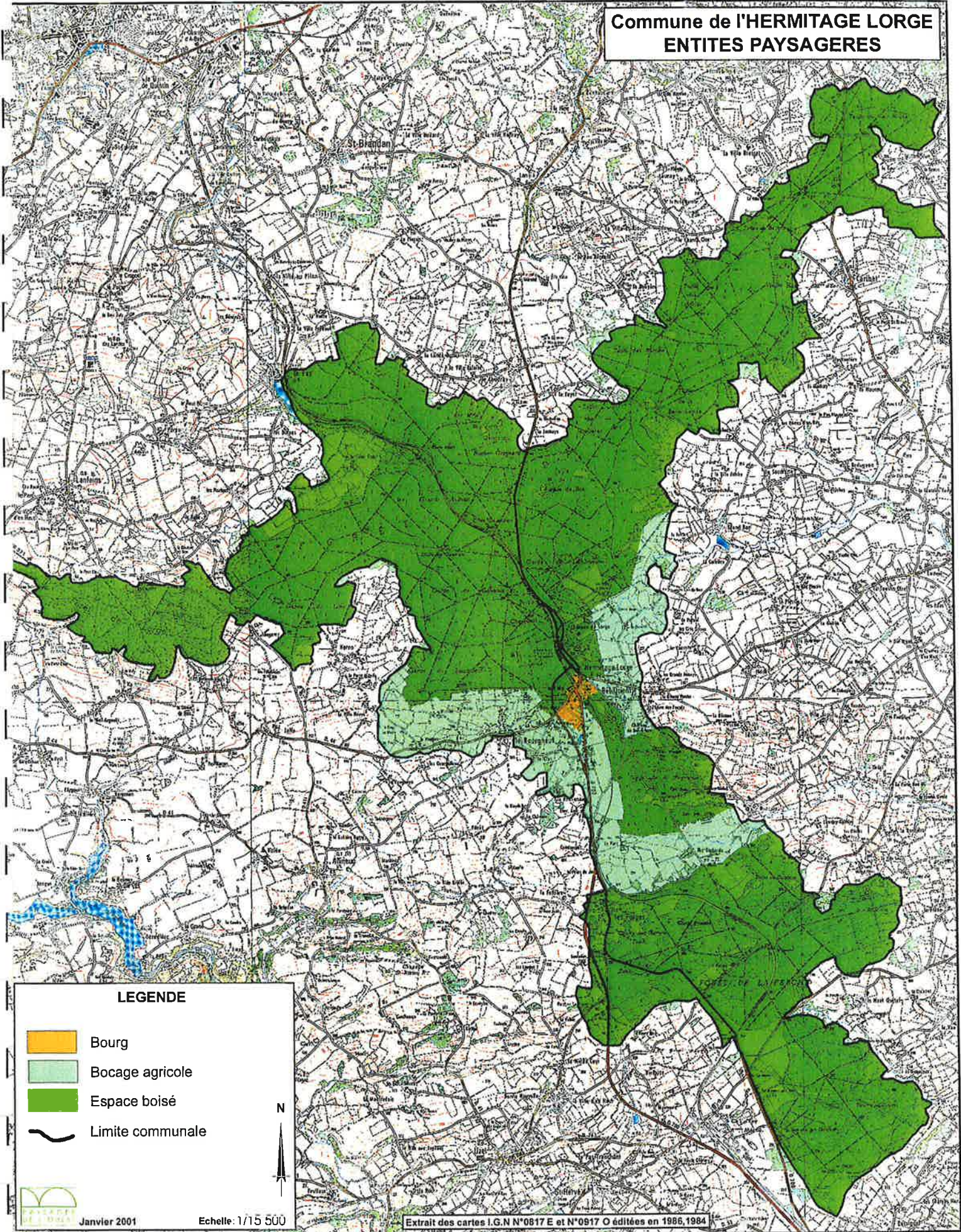
Le centre ancien s'est édifié selon un bâti relativement lâche et forme un espace assez peu homogène, sans véritable identité :

- les maisons d'habitations sont soit en pierres soit avec un ravalement de façades de différentes couleurs et les toitures en ardoises,
- l'église est excentrée par rapport au centre bourg et aux commerces,
- les équipements sportifs et scolaires sont dispersés en périphérie du bourg.

Les extensions récentes

Les espaces urbanisés se sont étendus en périphérie du bourg principalement sous la forme de lotissements en sous bois pour certains.

Commune de l'HERMITAGE LORGE
ENTITES PAYSAGERES



2.4.1.2. Les entrées de bourg

Les entrées par la RD 700

Les entrées par la RD 700, sont les entrées principales du bourg. Au Nord, la RD 700 mène à Saint Briec et au Sud, elle mène à Loudéac pour rejoindre la RN 164 (axe Vannes/Rennes).

L'entrée Nord du bourg marque une coupure nette avec la traversée de la Forêt de Lorge. En effet, le rond-point à l'entrée du bourg annonce celui-ci avec la perception immédiate sur les premières maisons d'habitation.

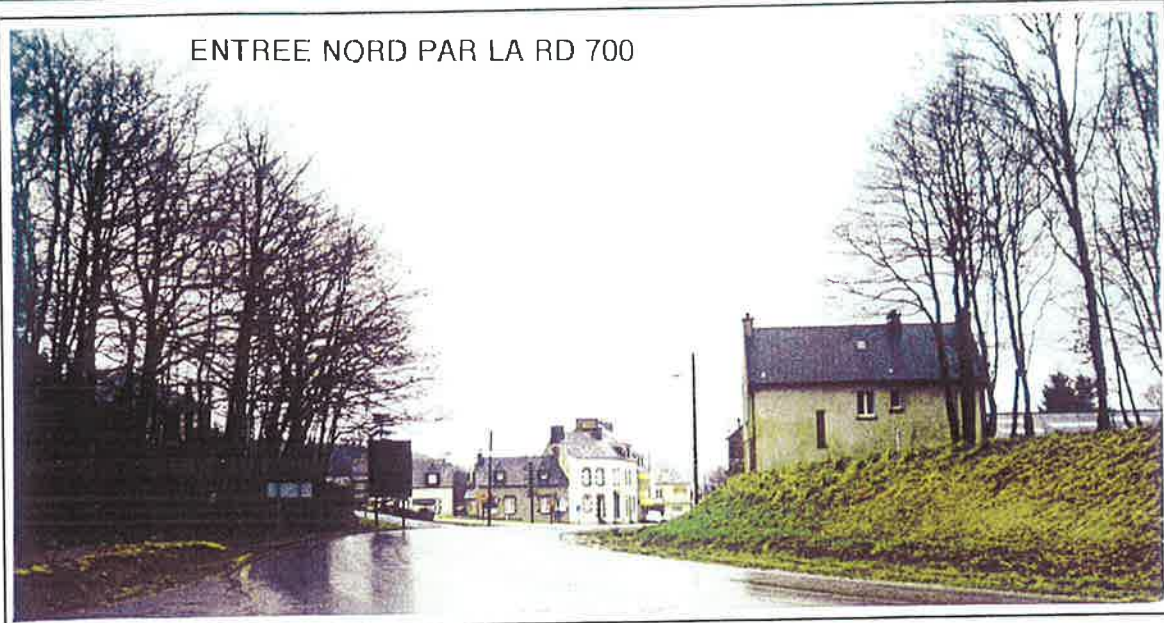
Les entrées Ouest et Est par la RD 44

Les entrées par la RD 44 semblent moins « urbaines », plus végétalisées et moins fréquentées.

L'entrée Est est marquée par les extensions récentes où se mêle une végétation assez dense ne laissant pas apparaître le centre bourg. Ce dernier n'est perceptible qu'une fois arrivé au croisement de la RD 44 avec la RD 700.

L'entrée Ouest est marquée par la zone artisanale et la déchetterie, situées en contre bas à l'Est de la RD 44. Seules les maisons d'habitation situées sur ce même côté de la route sont visibles, la végétation dense « camoufle », en quelque sorte les autres habitations.

ENTREE NORD PAR LA RD 700



ENTREE EST PAR LA RD 44



ENTREE OUEST PAR LA RD 44



2.4.2. LES ESPACES AGRICOLES

Sur l'ensemble du territoire communal, on peut distinguer deux secteurs de bocage agricole situés dans les interstices des massifs forestiers :

- l'un localisé au cœur de la commune, inséré entre la Forêt de Lorge et la Forêt de La Perche,
- l'autre situé à l'Ouest de la Forêt de Lorge, au Nord du bourg.

2.4.2.1. Le bocage

Le bocage est caractérisé par :

- des zones de cultures et de prairies,
- des haies bocagères discontinues avec une trame relativement lâche. Ces haies sont souvent constituées de deux strates, arborescente et arbustive, la strate buissonnante ayant souvent disparue. Elles délimitent souvent les parcelles agricoles.

Cet ensemble forme une unité cohérente offrant un paysage très lisible à la fois dense et ouvert avec des perceptions visuelles relativement courtes dues au relief vallonné.

2.4.2.2. Les villages et les exploitations agricoles

Les villages et hameaux sont généralement composés d'anciens corps de fermes et de bâtiments agricoles.

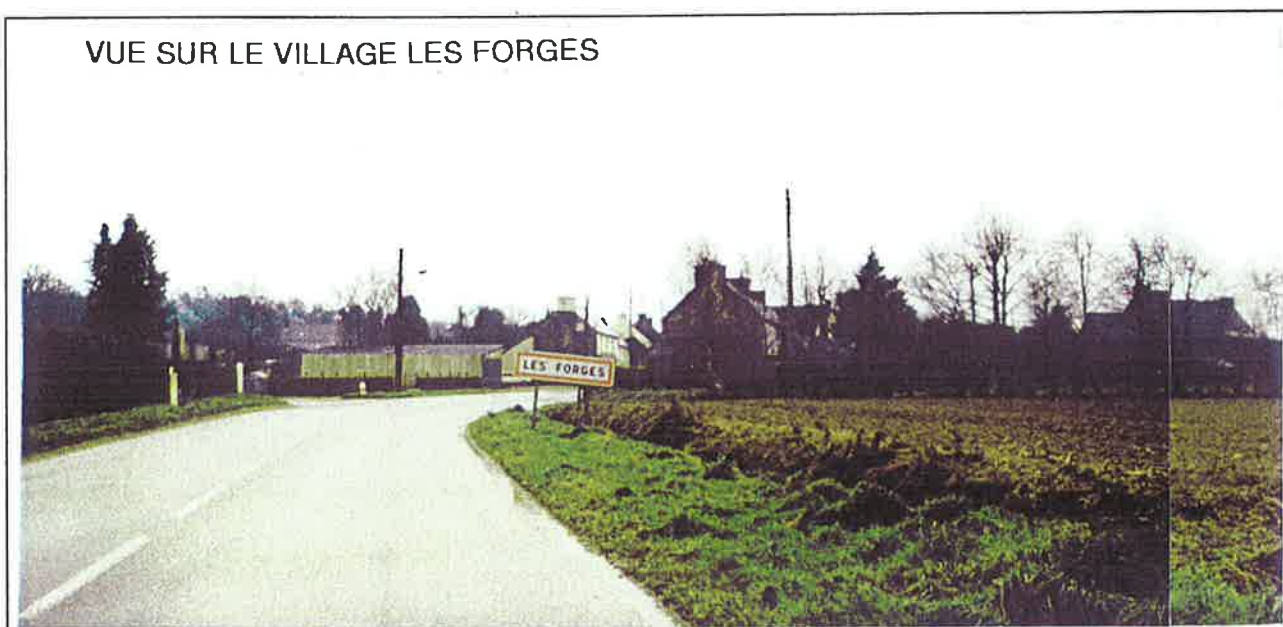
Les bâtiments agricoles s'intègrent assez bien dans le paysage de bocage de par leur forme basse et allongée renforcée par un relief très vallonné.

Les exploitations sont constituées généralement de plusieurs vastes bâtiments d'élevage hors sol. Certains de ces ensembles sont situés à l'intérieur du domaine forestier.

VUE SUR LE VILLAGE DE BOURGNEUF



VUE SUR LE VILLAGE LES FORGES



EXPLOITATION AGRICOLE



2.4.3. LES ESPACES BOISES ET FORESTIERS

Le reste du territoire de l'Hermitage-Lorge, soit près des trois quarts de la superficie, est constitué de bois et forêts offrant un paysage fermé avec des perceptions visuelles extrêmement réduites.

2.4.3.1. La Forêt de Lorge

La Forêt de Lorge occupe la partie Nord du territoire communal. Ce massif forestier est relativement dense et laisse peu d'espaces libres. Les principales essences d'arbres recensées sont les conifères (pins et sapins) et les chênes, on trouve également des espèces buissonnantes en orée de bois (ajoncs, ronces, fougères...)

2.4.3.2. La Forêt de La Perche

La Forêt de La Perche occupe la partie Sud du territoire communal. Ce massif forestier est moins dense et est entrecoupé de plusieurs interstices. Les principales essences d'arbres recensées sont les conifères (pins, sapins) et les hêtres, on trouve également des espèces buissonnantes en orée de bois.



Synthèse

Le paysage communal de L'Hermitage-Lorge peut être défini par trois entités :

- *les espaces bâtis constitués par le bourg, au cœur du territoire communal et le village des Forges,*
- *les espaces bocagers agricoles localisés dans les interstices des massifs forestiers,*
- *les espaces boisés et forestiers composés par la Forêt de Lorge dans la partie Nord du territoire et la Forêt de La Perche dans la partie Sud.*

Les principaux enjeux de la révision du POS pour L'Hermitage-Lorge sont :

- *la préservation des espaces boisés et forestiers,*
- *l'intégration dans le paysage communal des bâtiments d'exploitation agricole et des extensions d'urbanisation.*

3. ORGANISATION URBAINE ET VIE COMMUNALE

3.1. ORGANISATION URBAINE

3.1.1. LES RESEAUX ROUTIERS ET FERRES

La desserte de la commune se fait :

- Au Nord et au Sud par la RD 700, route reliant Saint-Brieuc à Loudéac. La RD 700 rejoint, au Nord, la route nationale RN 12 (Brest/Rennes) et au Sud, la RN 164.
- A l'Est et à l'Ouest, par la RD 44 reliant Moncontour à Corlay.

La desserte interne de la commune est structurée par ces deux axes principaux :

- ❖ Le premier Nord/Sud, constitué par l'ancien tracé de la route Saint Brieuc - Loudéac traverse le bourg de part en part et dessert l'ensemble de l'agglomération.
- ❖ Le second Est-Ouest permet de relier les villages de Bourgneuf et Bel Orient.

Le territoire communal est également traversé par la ligne de chemin de fer reliant Saint-Brieuc à Vannes. La voie ferrée traverse la commune du Nord au Sud et coupe de nombreuses routes ponctuées de passages à niveaux à signal automatique et des anciennes maisons « gardes-barrières ».

3.1.2. LE BOURG

3.1.2.1. Composition urbaine

Le nouveau bourg est quelque peu coupé en deux par la RD 700 et la voie SNCF dont l'impact sur l'urbanisation du bourg a été déterminant.

La composition urbaine de l'Hermitage Lorge est caractérisée par l'absence de centre bourg réellement structuré. Le centre bourg historique est situé aux abords du château de Lorge, il comportait l'église, la mairie et l'école. Ce pôle structurant ne s'est pas développé au fil du temps dans la mesure où le centre de vie s'est déplacé vers le croisement des axes de communication principaux (routiers et ferroviaire). Cet embryon a depuis perdu plusieurs de ces vocations initiales puisque la mairie et l'école ont été déplacées. Cet espace n'a donc conservé qu'une vocation de lieu de culte. Les anciens bâtiments publics ont été transformés en logements.

L'agglomération s'est constituée le long des voies de communication sans aucun pôle structurant, les équipements publics sont dispersés. La perception de "centre bourg" n'existe pas, d'autant que la configuration de carrefour routier le long de la RD 700 n'a pas permis un traitement des espaces publics. La récente déviation de cet axe majeur permet déjà de sécuriser la fréquentation du bourg et à terme d'envisager des aménagements qualitatifs des espaces publics.



L'espace public principal de l'agglomération est constitué par un vaste parking situé aux abords de la voie SNCF. Il se prolonge par les abords de la salle polyvalente, par les équipements des services techniques et par un vaste terrain vague. L'impression générale de cet ensemble est globalement peu valorisante dans la mesure où seuls les espaces proches de la salle polyvalente ont été aménagés. Le reste a vocation de stationnement pour les commerces et surtout pour les bars –restaurants nécessitant de vastes espaces pour l'accueil de camions.

Le territoire communal comporte également deux autres pôles d'urbanisation situés le long des axes de communication majeurs:

- ❖ Le Bourgneuf le long de la RD 44
- ❖ Les Forges le long de l'ancien tracé de la RD 700

Ces deux villages sont constitués d'un bâti ancien traditionnel de pierre relativement dense, parfois ponctué de quelques habitations récentes. L'habitat est desservi par un ensemble de petites voies communales étroites débouchant sur les voies principales. Les cœurs de villages sont généralement mixtes associant habitat et jardins potagers, ce qui leur confère malgré la densité du bâti et l'étroitesse des voies un caractère rural fort.

3.1.2.2. Réseau d'assainissement

Une étude d'assainissement est actuellement en cours d'étude. Une tranche de travaux a été réalisée en 2001.

3.1.3. LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

3.1.3.1. Le tissu économique

→ **Les Commerces et les services**

La commune de L'Hermitage-Lorge dispose de quelques commerces et services de proximité : une boulangerie, un bureau de tabac, un salon de coiffure, trois restaurants, un hôtel, une pépinière et une brocante. L'ensemble des commerces est regroupé dans le centre bourg, de part et d'autre de la voie ferrée. Pour les commerces plus spécifiques, les habitants de L'Hermitage-Lorge doivent se rendre principalement dans la commune chef-lieu de canton Ploeuc-sur-Lié ou encore à Saint-Brieuc.

→ **Les professionnels de la santé**

La commune de L'Hermitage accueille une infirmière à domicile ; médecins généralistes et médecins spécialisés se situent dans le chef-lieu de canton.

→ **Les artisans**

La commune de l'Hermitage-Lorge compte 5 artisans : un menuisier, un peintre, un ébéniste, un dépanneur et un ramoneur.

3.1.3.2. Les équipements administratifs, scolaires, sportifs et de loisirs

En terme d'équipements administratifs, la commune de L'Hermitage-Lorge dispose d'une mairie et d'un bureau de poste, localisés dans le bourg.

En terme d'équipements de sports et de loisirs, la commune de L'Hermitage-Lorge dispose d'un terrain de football, de deux courts de tennis non couverts, d'un terrain couvert de jeux de boules bretonnes, d'une salle polyvalente, d'une bibliothèque, d'une aire naturelle de camping et de sentiers de randonnées.

En terme d'équipements scolaires, la commune de L'Hermitage-Lorge dispose :

- d'une école publique,
- d'une école privée,
- d'une cantine et d'une garderie municipale dans chaque école.

Les enfants vont ensuite aux collèges public et privé de Ploeuc-sur-Lié, de Quintin ou Loudéac puis aux lycées privé ou public de Saint-Brieuc ou de Loudéac.

L'Hermitage Lorge

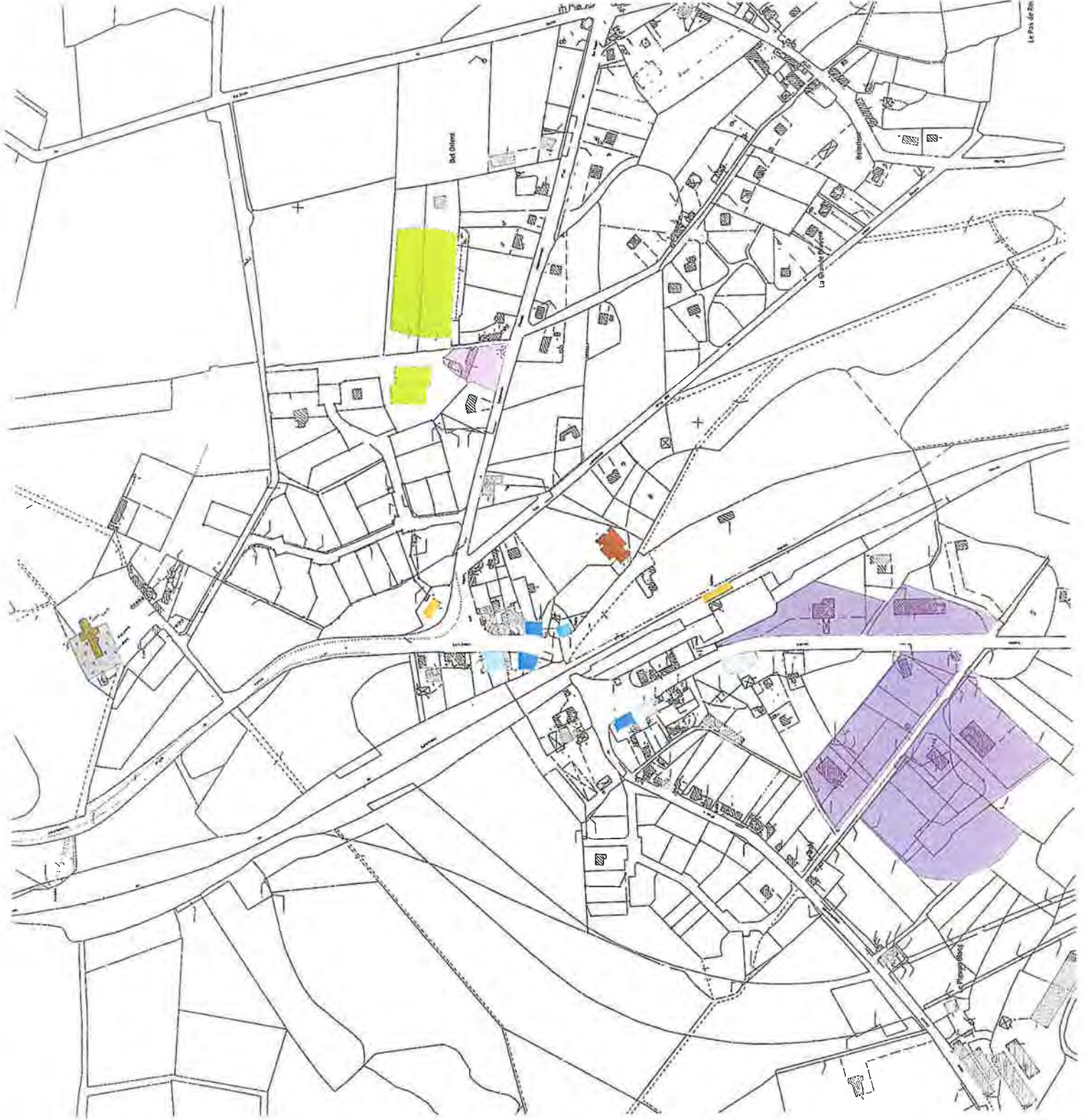
Fonctions de l'agglomération

Services

- Services publics (mairie, poste, gare)
- Lieu de culte
- Cimetière
- Etablissements scolaires
- Equipements sportifs
- Salle polyvalente

Commerces et activités économiques

- Zone d'activités
- Commerces d'alimentation
- Restauration
- Garage auto
- Divers



Le Pas de Dix

3.1.4. ZONES D'URBANISATION FUTURE ET CAPACITE D'ACCUEIL EN LOGEMENTS

.....

Dans le POS actuel, les zones U et les zones NA d'urbanisation future ont une capacité d'accueil d'environ. 95. logements.

Zones	Superficie disponible	Capacité maximale d'accueil en logements	Remarques
U	Lotissements encours + 4000 m2 en centre bourg + 6500 m2 aux Forges + 2000 m2 au Bourgneuf	19 lots disponibles 4 lots 7 lots 2 lots	
NAr	0.7 ha	8 lots	Secteur situé à proximité des équipements sportifs
NAs	4.85 ha dans le bourg 0.5 ha au Bourgneuf	50 lots 5 lots	
TOTAL		95 lots	

3.2. VIE COMMUNALE

3.2.1. MILIEU ASSOCIATIF ET ACTION SOCIALE

3.2.1.1. Tissu associatif

La commune de L'Hermitage-Lorge compte une quinzaine d'associations d'ordres sportif, social, scolaire...

3.2.1.2. Santé et action sociale

La commune de L'Hermitage-Lorge ne dispose pas d'une maison de retraite sur le territoire, la plus proche est à Plaintel. Il existe un système d'aides à domicile et de portage des repas pour les personnes âgées assuré par le Comité d'entraide de Ploec-sur-Lié et de Quintin.

3.2.2. QUELQUES ELEMENTS DU PATRIMOINE COMMUNAL

Se référer aux photographies pages suivantes.

La commune de l'Hermitage-Lorge compte quelques « petits éléments » du patrimoine répartis sur l'ensemble du territoire.

Un repérage sur le terrain a permis de mettre notamment en évidence :

- quelques croix dont la Croix Saint-Lambert, classée Monument Historique et qui fût le théâtre d'une bataille entre les Chouans et Républicains sous la révolution.
- une chapelle,
- un site haut lieu de la Résistance Départementale où 55 résistants furent exécutés, avec plusieurs monuments aux morts,
- quelques maisons bourgeoises,

Le territoire communal accueille également

- une église paroissiale d'origine protestante dont le mobilier a été récemment classé Monument Historique
- deux châteaux, le Château de Lorge au Nord du bourg, classé Monument Historique, et le Château de Bégorient au Sud du bourg.

Certaines photos sont extraites de l'ouvrage « Patrimoine des communes de France – Côtes-D'Armor » aux Editions FLOHIC.

CHATEAU DE LORGE



CHÂTEAU DE BÉLORIENT

Début du xv^e siècle

Granit

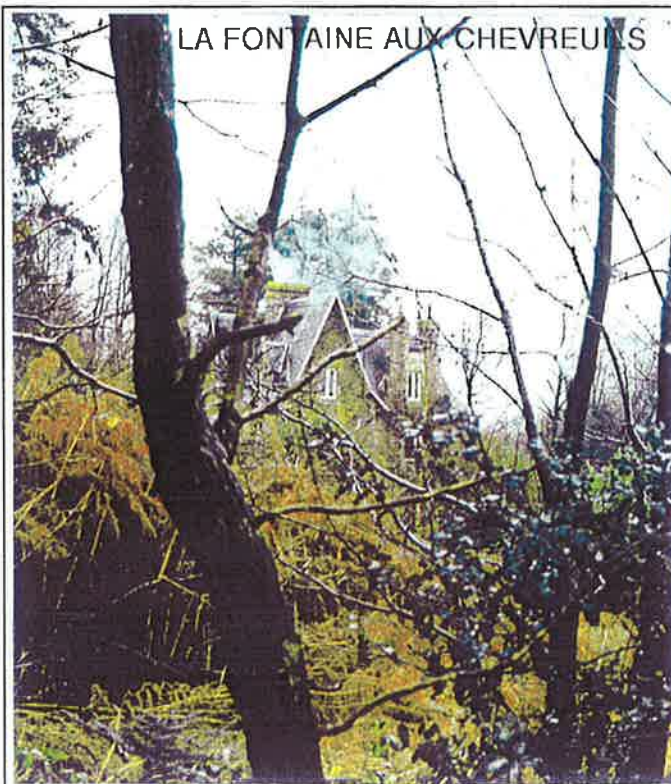
Bèlorient

22360311

Cette demeure appelée « château » est construite par la famille Legris Du Val au début du xv^e siècle, à une époque

d'avantage marquée par les restaurations et les aménagements que par la construction. On pastiche alors l'architecture des grands siècles du passé, dans des bâtiments soit néo-classiques, soit néo-gothiques ou Renaissance comme ici.

LA FONTAINE AUX CHEVREUILS



CHAPELLE AU LIEU DIT LE PAS



CROIX SAINT-LAMBERT

1737

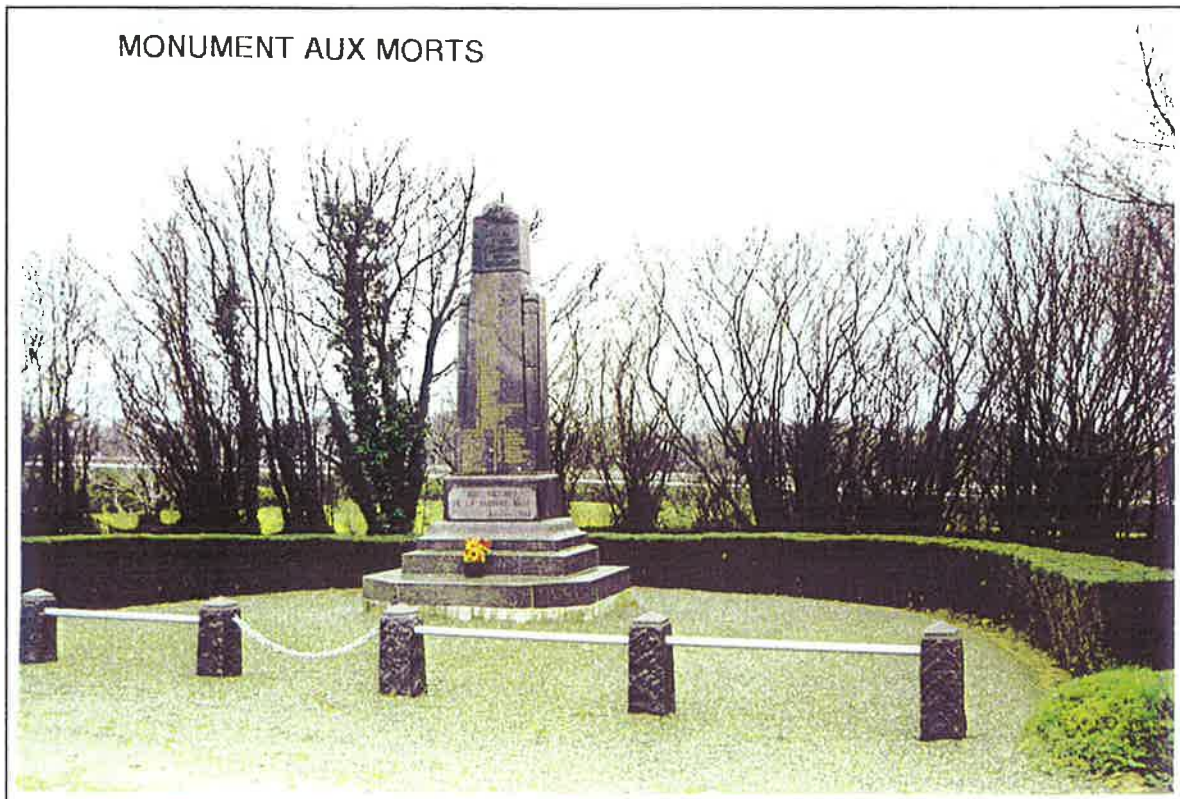
Granit 22360117

Avec les croix jumelles, datées de 1794, la croix Saint-Lambert constitue l'un des éléments patrimoniaux les plus anciens de la commune. Son fût octogonal monolithe s'appuie sur un socle massif comportant une niche vide et un emmarchement important. Le croisillon a disparu, et une plaque, gravée d'un texte en latin et disposée sur le côté du socle, évoque l'érection de la croix sous l'injonction d'un duc de Quintin, Guy-Michel de Durfort (1704-1773).
(L. M. H., 1930)



Certaines photos sont extraites de l'ouvrage « Patrimoine des communes de France – Côtes-D'Armor » aux Editions FLOHIC.

MONUMENT AUX MORTS



Synthèse

La commune de L'Hermitage-Lorge dispose de quelques commerces et services de proximité.

En terme d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs, la commune dispose des équipements nécessaires et n'envisage pas la création de nouveaux équipements pour le moment.

Les principaux enjeux de la révision du POS de L'Hermitage-Lorge sont :

- **de permettre l'installation de nouveaux commerçants et artisans sur le territoire communal,**
- **de préserver le patrimoine historique,**
- **de créer de nouvelles zones d'urbanisation.**

4. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

4.1. DEMOGRAPHIE

Les données, ci-après, sont calculées à partir de la population sans double compte définie par l'INSEE, soit 652 habitants pour la commune de L'Hermitage-Lorge, population de référence, sachant que la population totale est de 669 habitants.

4.1.1. EVOLUTION DE LA POPULATION

4.1.1.1. Contextes cantonal et départemental

L'évolution démographique des 6 communes du canton de Ploec-sur-Lié est relativement homogène. L'évolution globale du canton reflète assez bien la croissance moyenne de l'ensemble des communes du département.

Evolution démographique L'HERMITAGE-LORGE et son environnement					
Source : INSEE/ RGP (population sans double compte)					
	Taux de variation en %/an			Population en 1990	Population en 1999
	1975/1982	1982/1990	1990/1999		
Les communes du canton de Ploec-sur-Lié					
Le Bodéo	-2,0	-2,0	-0,7	201	189
La Harmoye	-1,3	-1,6	0,3	374	383
L'Hermitage-Lorge	-0,4	0,0	0,4	630	652
Lanfains	-1,6	0,5	0,5	828	868
Plaintel	2,5	0,4	-0,3	3 557	3 471
Ploec-sur-Lié	0,5	-0,3	0,0	2 932	2 937
Canton	0,8	0,0	0,0	8 522	8 500
Département	0,4	0,0	0,1	538 395	542 373
<i>dont communes rurales</i>	<i>0,2</i>	<i>-0,1</i>	<i>0,0</i>	<i>250 665</i>	<i>249 899</i>

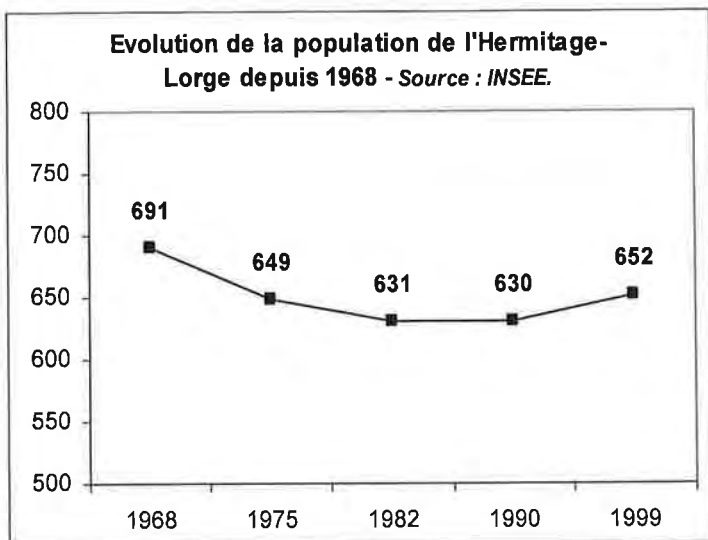
Entre 1975 et 1982, malgré le taux de variation négatif pour quatre communes sur six, le taux moyen de croissance démographique parvient à être positif grâce au taux élevé de la commune de Plaintel.

Les années 80 marquent un léger retour à la croissance pour deux communes dont L'Hermitage-Lorge mais le taux négatif ou proche de zéro des autres communes engendre un taux de variation nul. Les années 90 tendent à un retour à la croissance. Cependant, le taux moyen reste nul.

Des six communes du canton, L'Hermitage-Lorge est la seule dont le taux de croissance démographique a augmenté et est devenu positif. Avec 652 habitants recensés en 1999, L'Hermitage-Lorge reste la quatrième commune du canton en terme de population.

4.1.1.2. Un retour à la croissance au cours des années 90...

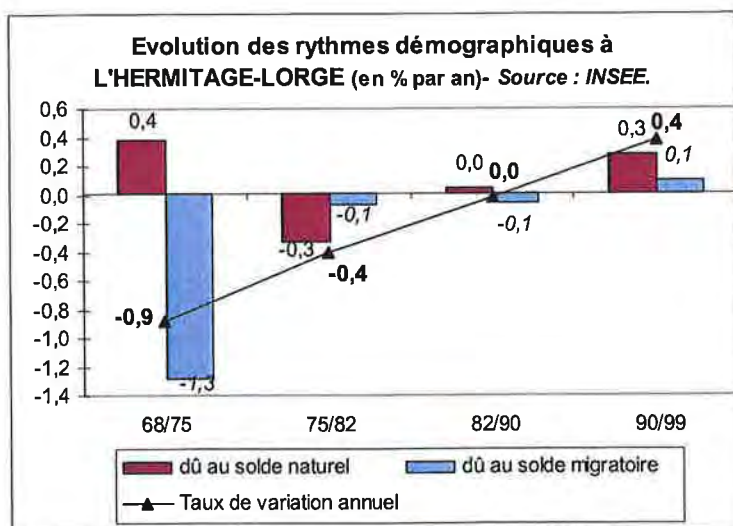
Entre 1968 et 1990, la commune de L'Hermitage-Lorge connaît une baisse démographique de 61 habitants, soit -8,8%. Cette diminution de population est néanmoins stoppée dans les années 80 où la croissance est nulle.



Les années 90 tendent vers un retour à la croissance avec le recensement de 22 habitants supplémentaires, soit une augmentation de +3,5%. Cette croissance relativement fragile ne demande qu'à être consolidée au cours des prochaines années.

4.1.1.3. ... Dû à la conjugaison des soldes naturel et migratoire.

Durant les années 70-80, ce sont principalement les fluctuations du mouvement migratoire qui ont contribué à la baisse de population. En revanche, la croissance démographique enregistrée ces dix dernières années est due à la conjugaison des soldes naturel et migratoire positifs.



Solde naturel: différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.

Solde migratoire: différence entre le nombre de personnes quittant la commune et le nombre de personnes s'installant sur la commune.

La croissance du solde naturel laisse supposer que ce sont des jeunes ménages avec ou sans enfants qui se sont installés à L'Hermitage-Lorge durant les années 90.

4.1.2. CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION

4.1.2.1. Evolution de la composition des ménages

Le nombre de ménages a augmenté de 20% entre 1975 et 1999 alors que la population a baissé durant cette période ; ce sont donc principalement les petits ménages qui ont participé à cette croissance.

En effet, si l'on se réfère aux données de l'INSEE sur l'évolution de la composition des ménages résidant à L'Hermitage-Lorge, celle-ci a quelque peu évolué au cours des 25 dernières années :

Evolution de la composition des ménages					
Commune de L'Hermitage-Lorge					
<i>Source : INSEE.</i>					
Commune	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers. et +
1975	56	58	34	24	49
1982	65	51	33	34	41
1990	62	64	30	43	33
1999	84	83	25	41	32
1999	31,7%	31,3%	9,4%	15,5%	12,1%
Département - 1999	32,2%	33,2%	14,2%	13,1%	7,2%

- **Les ménages de 1 et 2 personnes ont sensiblement augmenté entre 1975 et 1999.** Particulièrement au cours des dix dernières années, la commune compte une quarantaine de personnes seules et de couples supplémentaires.
- **Le nombre de ménages de trois personnes et plus a diminué.** Cela est dû, en partie à la décohabitation des enfants.

La hausse du nombre de petits ménages dans les années 90 indiquent que ce sont principalement des petits ménages qui se sont installés à L'Hermitage-Lorge.

Comparée au département, la composition des ménages de L'Hermitage-Lorge est sensiblement différente avec une proportion plus importante de familles avec deux enfants et plus. L'arrivée récente de jeunes ménages devraient compenser en partie la diminution de la taille des grands ménages liés à la décohabitation des enfants.

Cela permet de **maintenir à moyen terme une structure démographique équilibrée** mais il apparaît important de poursuivre une politique d'accueil des jeunes ménages afin de conforter cet équilibre.

4.1.2.2. Un habitant sur quatre a plus de 60 ans en 1999

La commune de L'Hermitage-Lorge enregistre un indice de jeunesse décroissant depuis 1975, significatif d'une population vieillissante. Cependant cet indice de 1,2 en 1999 reste supérieur à celui du département.

Evolution de la structure par âge de la population Commune de L'Hermitage-Lorge <i>Source : INSEE.</i>						Indice de jeunesse
Commune	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans ou +	
1975	208	153	137	120	32	1,4
1982	189	167	142	91	40	1,4
1990	163	183	145	88	51	1,2
1999	182	167	147	108	48	1,2
1999	27,9%	25,6%	22,5%	16,6%	7,4%	1,2
Département - 1999	22,9%	23,7%	25,7%	17,6%	10,1%	0,8

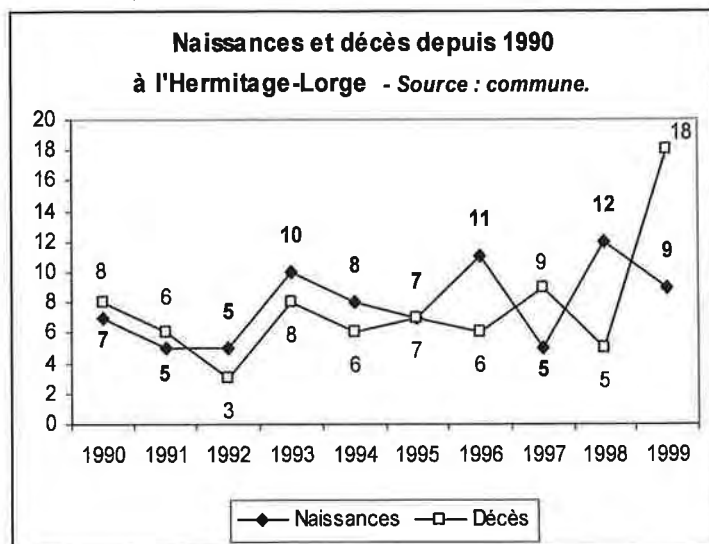
* Par des moins de 20 ans/plus de 60 ans, le rapport idéal est de 2.

L'analyse des données sur la répartition de la population par âge permet de connaître l'évolution au cours des 25 dernières années mais aussi la nature des ménages venus s'installer à L'Hermitage-Lorge.

- **La part des jeunes de moins de 20 ans a baissé de 4 points.** ils représentent près de 28% de la population en 1999 (leur part était de 32% en 1975),
- **les ménages actifs, de 20 à 60 ans ont augmenté**, tant en pourcentage qu'en valeur absolue,
- le nombre de personnes de plus de 60 ans a augmenté au cours des dix dernières années. Les plus de 60 ans représentent 24% de la population en 1999 ce qui reste inférieur à la moyenne départementale.

Comparée à l'ensemble des communes du département, **la commune de L'Hermitage-Lorge enregistre une part beaucoup plus importante de jeunes de moins de quarante ans.**

4.1.2.3. Un solde naturel tout juste positif



Le solde naturel au cours des années 90 est de +3 personnes.

Le renouvellement naturel est tout juste assuré mais reste néanmoins fragile.

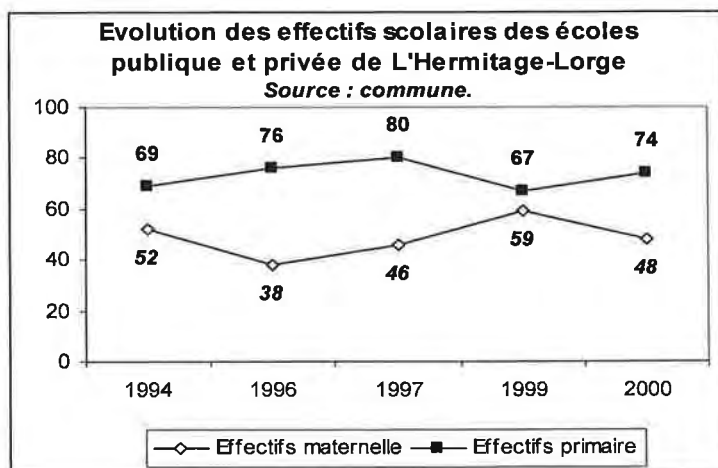
A noter, si l'on fait la moyenne des naissances et des décès depuis 1990 :

- le taux de natalité pour 1 000 habitants est de 12,1 naissances pour la commune de L'Hermitage-Lorge, taux légèrement inférieur à celui de l'ensemble de la France (12,6),
- le taux de mortalité est de 11,6 décès, taux supérieur à celui de la France (9,6).

Les données nationales sont extraites de la revue référence Pays de la Loire – Juin 1999, publiée par l'INSEE.

4.1.2.4. Des effectifs relativement stables

La commune de L'Hermitage-Lorge compte deux écoles primaires, l'une publiques et l'autre privée.



Globalement, les effectifs scolaires sont relativement stables mais on constate une baisse des effectifs maternels en 2000 ce qui laisse supposer une baisse globale à court terme ; l'accueil de jeunes familles apparaît nécessaire sur ce point.

A noter, à la rentrée 2000/2001, parmi les 122 élèves des deux écoles de L'Hermitage, 46 viennent d'autres communes. En effet, pour des raisons géographiques, les enfants du village de La Grosse Roche de la commune de Poec-sur-Lié et certains enfants de la commune d'Allineuc sont scolarisés à L'Hermitage-Lorge.

4.2. ECONOMIE

4.2.1. LA POPULATION ACTIVE

En 1999, la commune de L'Hermitage-Lorge compte 277 actifs pour 652 habitants, le taux d'activité (nombre d'actifs par rapport à la population totale de plus de 15 ans) est alors de 53,6%, taux supérieur à la moyenne du département (49,9%).

Parmi ces 277 actifs, on compte 13 chômeurs (hommes et femmes confondus), soit un taux de chômage de 4,7%, taux très inférieur comparé au taux de chômage du département (10,8%).

En 1999, parmi les 264 actifs ayant un emploi, 65 travaillent dans la commune de L'Hermitage-Lorge (soit 24,6%) et 199 travaillent à l'extérieur (soit 75,4%). L'accessibilité et la proximité du bassin d'emploi de Saint-Brieuc favorisent ces déplacements journaliers domicile-travail.

4.2.2. LES ETABLISSEMENTS ET EXPLOITATIONS AGRICOLES

4.2.2.1. Les établissements ordinaires au 1^{er} janvier 2000

La commune de L'Hermitage-Lorge dispose d'une zone artisanale de 12 lots dont 6 sont actuellement occupés.

La commune de L'Hermitage-Lorge compte 83 établissements répartis par secteur d'activités de la façon suivante :

LES ETABLISSEMENTS ORDINAIRES SELON L'ACTIVITE A L'HERMITAGE-LORGE EN 2000 - Source : Fichier Sirène		
Domaines d'activité	Nombre d'établissements	Pourcentage
Immobilier, services aux entreprises	27	33%
Agriculture	24	29%
Industrie manufacturière	8	10%
Hôtels et restaurants	5	6%
Construction	4	5%
Santé et action sociale	3	4%
Services collectifs	3	4%
Autres	9	11%
TOTAL	83	100%

Au 1^{er} janvier 1999, un tiers des établissements de L'Hermitage-Lorge est lié aux services aux entreprises. Les autres secteurs porteurs d'emplois sont notamment l'agriculture et l'industrie.

Il s'agit principalement de très petites entreprises puisque :

- 67 entreprises n'ont pas de salariés,
- 12 entreprises ont 1 à 9 salariés,
- 1 entreprise de 10 à 19 salariés.

La commune de L'Hermitage-Lorge ne compte aucune entreprise de plus de 20 salariés.

4.2.2.2. Le secteur agricole

Source : commune.

La commune compte une dizaine d'exploitations agricoles tenues, en moyenne, par des agriculteurs jeunes, orientées vers la production laitière, porcine et avicole ainsi que des productions diversifiées telles que apiculture, foie gras, kiwis, dressage de chevaux et élevage de chiens.

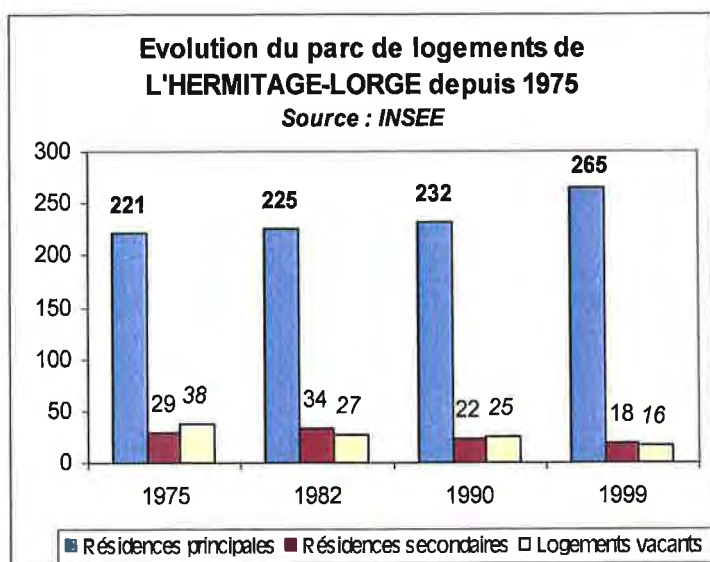
La commune accueille également l'ISA, institut développant un grand centre de génétique avicole.

4.3. LOGEMENT

Malgré la baisse de population observée entre 1968 et 1990, le parc de logements a globalement augmenté, croissance due uniquement à l'augmentation du nombre de résidences principales et donc à la réduction de la taille moyenne des ménages.

4.3.1. STRUCTURE ET EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

En 1999, le parc de logements de L'Hermitage-Lorge compte 299 logements et a progressé de 3,8% depuis 20 ans. Cette augmentation est due uniquement à la croissance du nombre de résidences principales, le nombre de résidences secondaires et de logements vacants ayant diminué.



En 1999, les résidences principales représentent 88,6% du parc de logements. Le nombre de résidences secondaires a fortement baissé, leur part est de 6% du parc et le nombre de logements vacants est 5,4% du parc.

Structure du parc de logements de L'Hermitage-Lorge en 1999 soit 299 logements	Structure du parc du département des Côtes-D'Armor en 1999
88,6% de résidences principales 6,0% de résidences secondaires 5,4% de logements vacants	77,9% de résidences principales 15,8% de résidences secondaires 6,3% de logements vacants

Comparé au parc de logements du département, la structure du parc de L'Hermitage-Lorge est sensiblement différente. La commune de L'Hermitage-Lorge compte une part plus importante de résidences principales. Cela est dû au fait que le département est très touristique avec les communes littorales.

Le taux de vacance du parc de logements de L'Hermitage-Lorge est proche de celui du département mais en valeur absolue ne concerne que 16 logements ce qui est relativement limité.

4.3.2. CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

4.3.2.1. Statut d'occupation des résidences principales en 1999

En 1999, 74% des résidences principales étaient occupées par leur propriétaire, 22% étaient louées et le reste du parc, soit moins de 4% des logements occupés par des personnes logées à titre gratuit.

	Total des résidences principales	Propriétaire	Locataire	Logé à titre gratuit
L'Hermitage-Lorge	265	74,3%	21,9%	3,8%
Canton	/	74,6%	21,7%	3,7%
Commune rurales	/	74,5%	21,2%	4,2%

La répartition à L'Hermitage-Lorge correspond exactement à celle du canton et de l'ensemble des communes rurales du département. Elle traduit un certain équilibre du parc de logement qu'il semble nécessaire de maintenir à moyen terme.

4.3.2.2. Evolution du parc locatif

En 1999, le parc locatif de L'Hermitage-Lorge compte 58 logements dont 47 locatifs privés et 11 locatifs publics (HLM et communaux confondus), le taux de logements HLM pour 1 000 habitants est de 15 logements, soit très inférieur à celui de l'ensemble du département.

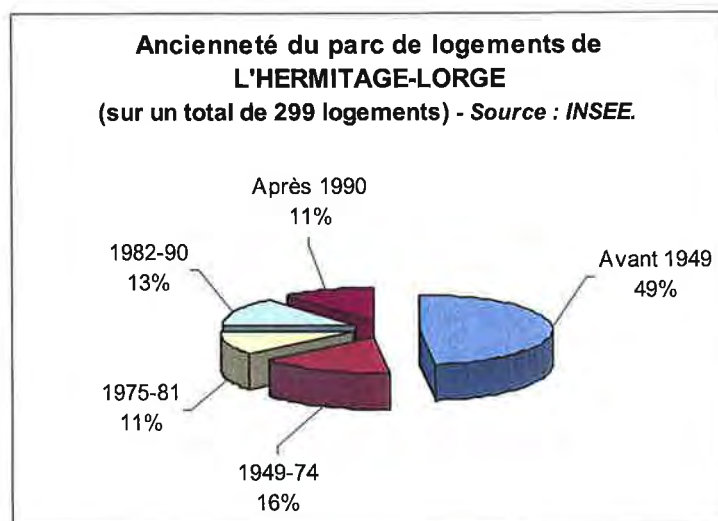
	Commune de L'Hermitage-Lorge		Département des Côtes-D'Armor	
	1990	1999	1990	1999
Total logements locatifs	43	58	/	/
Locatifs privés		47	/	/
Locatifs communaux		1		
Locatifs HLM		10	/	/
Taux de locatifs HLM pour 1 000 habitants		15	29	34

La commune n'envisage pas la création de logements locatifs HLM ou communaux au cours des prochaines années.

Il serait pourtant souhaitable de permettre une diversification du parc de logements, notamment en faveur des logements locatifs afin de permettre l'accueil et le maintien de jeunes ménages dont la situation professionnelle et/ou financière actuelle ne permet pas d'accéder directement à la propriété.

4.3.2.3. Age et confort des logements en 1999

Le parc de logement est relativement ancien. En 1999, un logement sur deux a plus de 50 ans et un sur quatre a moins de 20 ans (le département compte 36% de logements de plus de 50 ans).



En 1999, sur les 265 résidences principales recensées :

- ❖ 257, soit 97%, disposent de WC intérieurs ; 9 logements n'ont pas de WC ou ceux-ci sont situés à l'extérieur du logement,
- ❖ 256, soit 96,6%, possèdent une baignoire ou une douche,
- ❖ 192, soit 72,5% disposent d'un chauffage central individuel ou collectif et 73 logements n'ont pas de chauffage central.

4.3.3. EVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION

D'une manière générale, sur l'ensemble de la France, le taux d'occupation des résidences principales est en baisse. Cela se vérifie sur la commune de L'Hermitage-Lorge avec un taux d'occupation qui est passé 2,80 en 1982 à 2,46 en 1999, néanmoins, il reste supérieur à l'ensemble du département.

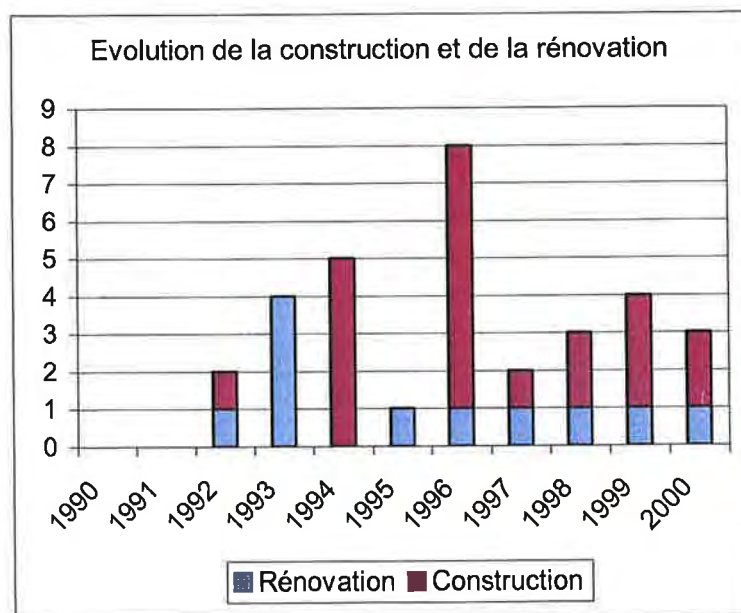
Evolution du Taux d'occupation des résidences principales					
	L'Hermitage-Lorge			Département	
	1982	1990	1999	1990	1999
Nombre de personnes par logement	2,80	2,72	2,46	2,53	2,32

4.3.4. LA CONSTRUCTION

4.3.4.1. Evolution de la construction et de la rénovation

Au cours des années 90, le nombre de permis accordés pour la construction de logements neufs est de 2 logements par an ; entre 1975 et 1981 le rythme moyen par an était de 3 à 4 logements.

Concernant le nombre de permis accordés pour la rénovation de logements, il est de 1 logement par an.



4.3.4.2. Les lotissements

La commune de L'Hermitage-Lorge compte 3 lotissements et un lotissement communal actuellement en cours d'étude :

- **les lotissements communaux :**
 - . Lotissement du Paly, créé en 1984 : 17 lots au total dont 5 de disponibles,
 - . Lotissement Michel Gallerne, créée en 1988 : 26 lots au total dont 7 de disponibles,
- **un lotissement privé** de La Grande Bruyère, créé en 1977 : 15 lots au total dont 7 de disponibles.

Synthèse : LA DEMOGRAPHIE, L'ECONOMIE, LE LOGEMENT, LES ENJEUX DE LA REVISION DU POS

Après une baisse de population au cours des années 70-80, la commune de L'Hermitage-Lorge observe un léger retour à la croissance au cours des années 80 et compte 652 habitants en 1999. Cette croissance démographique est due à la conjugaison des soldes naturel et migratoire devenus positifs.

La commune de L'Hermitage-Lorge compte 83 entreprises, il s'agit de petites entreprises, spécialisées dans les services aux entreprises et dans les domaines de l'agriculture et de l'industrie.

Au cours des 20 dernières, le parc de logements a augmenté de 4% et compte actuellement 299 logements au total. Ce sont uniquement les résidences principales qui ont participé à cette progression, le nombre de résidences secondaires et logements vacants ayant diminué.

Les principaux enjeux de la révision du POS sont de :

- **de permettre l'installation de nouvelles entreprises,**
- **de permettre la diversification du parc de logements afin d'accueillir des jeunes ménages et d'assurer le renouvellement de la population et la pérennisation des équipements.**

CHAPITRE II : PERSPECTIVES D'EVOLUTION ET MISE EN OEUVRE DU PLU

1. PERSPECTIVES D'EVOLUTION

1.1. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE LA POPULATION

Compte tenu de l'analyse démographique réalisée dans le second chapitre sur les données socio-économiques, trois hypothèses d'évolution de population peuvent être définies afin d'estimer l'évolution démographique de la commune et les besoins en terrains urbanisables pour les prochaines années.

1.1.1. TROIS HYPOTHESES D'EVOLUTION DE LA POPULATION

Les données ci-après sont basées sur les résultats des trois derniers recensements de l'INSEE. En effet, nous avons utilisé le taux de variation annuel et l'avons appliqué à la population actuelle. Nous avons ainsi pu établir trois hypothèses d'évolution de la démographie pour la commune de L'Hermitage-Lorge :

- **une hypothèse basse** : basée sur la période intercensitaire **1982-1990**,
- **une hypothèse moyenne** : basée sur la période intercensitaire **1990-1999**,
- **une hypothèse haute** : basée sur une hausse du taux de croissance.

Le tableau suivant récapitule les taux de variation annuels avec la répartition entre le solde naturel et le solde migratoire :

	Taux de variation / an	Dû au Solde Naturel	Dû au Solde Migratoire
H1 : Hypothèse Basse	0,0%	0,0%	-0,1%
H2 : Hypothèse Moyenne	0,4%	0,3%	0,1%
H3 : Hypothèse Haute	1,0%	/	/

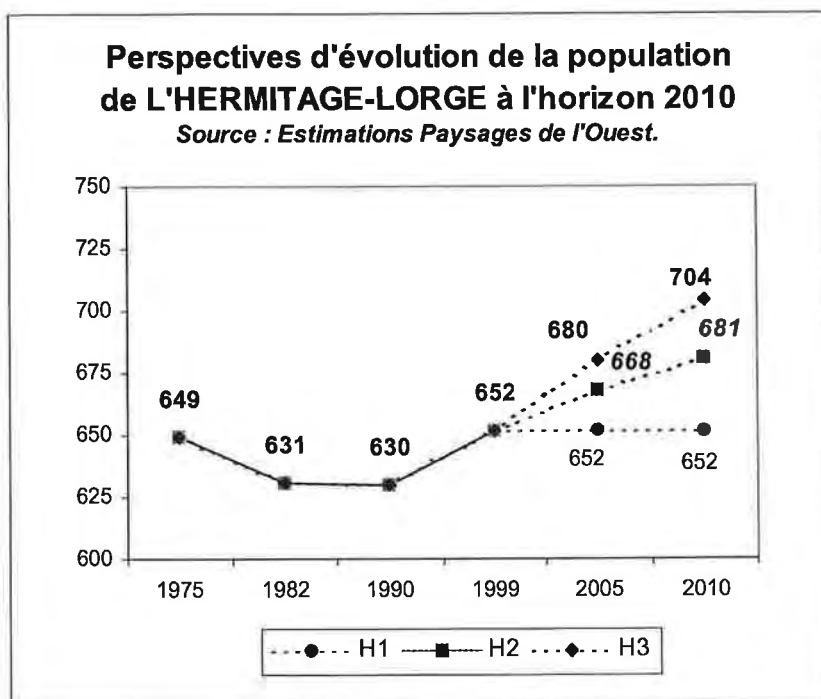
Les hypothèses d'évolution, ci-après, sont définies à partir de la population comptabilisée lors du dernier recensement de mars 1999, soit 652 habitants (Population Sans Double Compte).

1.1.2. LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE LA POPULATION A HORIZON 2010

→ *Tableau récapitulatif*

	H1	H2	H3
Population 1999	652	652	652
Taux de variation annuel	0,0%	0,4%	1,0%
Population 2005	652	668	692
Population 2010	652	681	727
Variation 1999/2010	+0	+29	+75

→ **Courbes prospectives d'évolution de la population**



Les hypothèses, ci-dessus, engendrent pour la période 1999-2010, des taux de croissance :

- nul dans le cadre de l'hypothèse H1,
- +4,4% dans le cadre de l'hypothèse H2,
- +11,5% dans le cadre de l'hypothèse H3.

1.2. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DU LOGEMENT

1.2.1. ESTIMATION DU NOMBRE DE RESIDENCES PRINCIPALES

Afin d'estimer le nombre de résidences principales nécessaires à l'évolution démographique envisagée précédemment, les estimations sont basées sur le taux d'occupation des résidences principales :

Nombre moyen d'occupants des résidences principales			
Année du Recensement INSEE	1982	1990	1999
Taux moyen d'occupation	2,8	2,72	2,46

Le taux d'occupation pourrait se stabiliser à 2,6 au cours des dix prochaines années, ce qui conduirait à l'hypothèse suivante :

	H1	H2	H3
Population 2010	652	681	727
Taux d'occupation	2,46	2,46	2,46
Résidences principales 2010	265	277	296

Afin d'ajuster ce résultat, il faut tenir compte du renouvellement du parc. En effet, la construction neuve permet d'accroître le parc de logements pour répondre aux besoins générés par la croissance démographique et le desserrement des ménages ; elle rend également possible le renouvellement du parc de logements. En effet, des logements perdent leur vocation de logements et sont remplacés par la construction neuve.

Dans le cas de L'hermitage Lorge, ce renouvellement est quasi nul, le parc de logements selon l'INSEE ayant augmenté dans la même proportion que le nombre de logements construits.

1.2.2. ESTIMATION DU NOMBRE DE RESIDENCES SECONDAIRES

Au cours des 25 dernières années, la proportion des résidences secondaires par rapport au nombre de résidences principales a varié de 15% à 7%. Le taux de 7% peut être envisagé pour estimer le nombre de résidences secondaires à l'horizon 2010 :

	H1	H2	H3
Résidences principales	265	277	296
Estimation du nombre de résidences secondaires à l'horizon 2010	19	19	21

1.2.3. ESTIMATION DU NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS A CONSTRUIRE

D'après les hypothèses d'évolution de population, le nombre de logements à construire varierait de 1 à 34 logements (résidences principales et secondaires confondues) :

	H1	H2	H3
Nombre de résidences principales à construire pour 2010	+0	+12	+31
Nombre de résidences secondaires à construire pour 2010	+1	+1	+3
Total à construire	+1	+13	+34

Ces trois hypothèses conduiraient à :

- une population et un parc de logements stables pour l'hypothèse 1,
- une population totale de 681 habitants en 2010, soit une croissance de 4,4% et la construction de 12 résidences principales, **soit une moyenne de 1.5 logements par an, pour l'hypothèse 2,**
- une population totale de 704 habitants en 2010, soit une croissance de 11,5% et la construction de 31 résidences principales, **soit la construction de près de trois logements an, pour l'hypothèse 3.**

L'hypothèse 3 induit un rythme de construction proche de celui que connaît la commune. Elle apparaît relativement satisfaisante en terme d'objectifs démographique et s'inscrit dans le cadre d'une poursuite de la reprise démographique.

C'est l'hypothèse n°3 que la commune choisit pour élaborer le PLU.

Cette hypothèse induit des **besoins en terrains constructibles de l'ordre de 12 ha** si l'on prend en compte les phénomènes de rétention.

Les besoins en logement doivent néanmoins prendre en compte **la nécessité de maintenir un équilibre du parc en veillant à réaliser un nombre suffisant de logements locatifs.**

CHAPITRE III : LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT URBAIN RETENUS

UN CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE A RESPECTER

1.3. LE RESPECT DES PRINCIPES GENERAUX DU DROIT DE L'URBANISME

Les articles L. 110, L. 121-1 et L. 123-1 du Code de l'urbanisme prescrivent les dispositions générales dont les plans locaux d'urbanisme doivent tenir compte. À travers ces articles, il s'agit de respecter les grands principes de la loi SRU.

1.3.1. L'ARTICLE L. 110

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de la sécurité et la salubrité publiques, de promouvoir l'équilibre entre les populations qui résident dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Le projet de révision du PLU de L'Hermitage-Lorge, prenant en compte les besoins de la collectivité en matière d'habitat, de logements, d'activités, ne remet pas en cause les projets adoptés par d'autres collectivités territoriales. Il est ainsi compatible avec les dispositions de l'article L. 110.

1.3.2. L'ARTICLE L. 121-1

« Les [...] plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- 2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

1.3.2.1. Un développement urbain maîtrisé

Que ce soit pour l'habitat ou les activités, les extensions envisagées sont proposées en continuité de l'espace urbanisé. Dans tous des cas, les extensions de l'urbanisation se feront en continuité des zones urbanisées du bourg. Quelques possibilités de construction sont également offertes dans les deux villages, Le Bourgneuf et Les Forges dès lors qu'elles ne risquent pas de nuire à leur cohérence.

Des secteurs directement urbanisables U et AUr ainsi que des réserves foncières AUs ont été définis afin de gérer l'urbanisation dans le temps.

1.3.2.2. La préservation des espaces agricoles

Le maintien de conditions d'exploitation agricole viable passe par la prise en compte des sièges et bâtiments agricoles existants (principe de réciprocité énoncé par la loi d'orientation agricole n°99-754 du 9 juillet 1999) et par la préservation de zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement. Lorsque aucun tiers ne s'y est déjà implanté, un périmètre de 100 mètres autour des bâtiments agricoles (notamment les bâtiments d'élevage) est réservé à l'activité agricole, conformément aux principes énoncés dans la loi d'orientation agricole.

Lorsqu'il ne s'agit pas de zones naturelles à préserver, les terres cultivées ou utilisées pour des activités agricoles de la commune ont été classées en zone A afin de permettre la construction de bâtiments nécessaires au développement des exploitations agricoles. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

1.3.2.3. La protection des espaces naturels et des paysages

Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme ont fait l'objet d'un examen minutieux par rapport aux boisements classés dans le POS approuvé en 1984, modifié en 1999. Aucun secteur classé comme espaces boisés a été supprimé. Rappelons ici que l'espace boisé représente plus des ¾ de la surface communale.

Les zones humides font l'objet d'un zonage spécifique afin de les protéger au mieux. Les affouillements et les exhaussements soumis à autorisation ne sont pas autorisés.

Les zones naturelles destinées aux loisirs se déclinent selon la valeur patrimoniale du site environnant. La zone de loisirs déterminée autour du château n'admet pas la création de camping.

1.3.2.4. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale

Le PLU révisé vise à développer une offre diversifiée en logements en veillant au développement du parc locatif dans les opérations d'aménagement d'ensemble. Une attention sera portée sur la diversité des tailles de terrains dans les opérations d'ensembles.

1.3.2.5. La satisfaction des besoins présents et futurs

Le PLU révisé permet de satisfaire les besoins présents et futurs des habitants de L'Hermitage Lorge en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements publics. En fonction des prévisions démographiques exposées dans le diagnostic, un objectif d'évolution de population a été défini : 710 habitants vers 2010 (soit environ 50 habitants de plus en dix ans). Cet objectif répond à un souci de développement maîtrisé de la commune de façon à préserver la qualité du cadre de vie.

1.3.2.6. Besoins en logement :

Le rythme de construction prévu (en moyenne 3 logements nouveaux par an) est sensiblement égal à celui observé au cours des années passées ; il correspond ainsi à l'objectif de développement maîtrisé de la commune.

Le PLU révisé prévoit la création de zones d'urbanisation future où la création de logements se fera par le biais d'opérations d'ensemble. L'implantation de ces zones AU permet de densifier le tissu urbain en permettant l'aménagement d'ensemble de terrains inoccupés en frange du tissu urbain.

L'ensemble des zones AU à vocation principale d'habitat (secteurs AUr et AUs) prévues dans le règlement représente une superficie totale d'environ 16 hectares, soit l'équivalent par rapport aux besoins y compris la rétention foncière potentielle. Cette surface des zones AU s'ajoute à celle de la zone urbaine encore disponible au Paly, au Bourgneuf et aux Forges. Il s'agit en effet d'anticiper les problèmes de rétention foncière en proposant à l'urbanisation future plus de terrains que nécessaire.

La majeure partie de ces zones d'urbanisation future, sont des réserves foncières (secteurs AUs) dont l'ouverture à l'urbanisation pourra être décidée ultérieurement. L'ensemble de ces six secteurs couvre une superficie de 11 hectares environ. Ces secteurs situés dans à la périphérie du Paly, de Bourgneuf et des Forges permettent à la municipalité de maîtriser son urbanisation en fixant, au moment nécessaire, les conditions de leur ouverture à l'urbanisation.

Enfin, le changement de destination des anciens bâtiments agricoles et, ainsi, la création de quelques nouveaux logements est rendu possible par la création de secteurs Nh en dehors de l'agglomération sur tout le secteur rural.

1.3.2.7. Besoins en activités économiques :

La zone artisanale existante au Paly, créée par le précédent POS, est conservée et ses limites sont redéfinies pour exclure la zone humide existante et les habitations créées qui n'ont plus de rapport avec la zone. Le potentiel de développement est aujourd'hui limité, or l'accueil d'activités nouvelles dans la commune permet d'offrir des emplois et des services de proximité à la population. D'autre part, la commune a le souci de ne pas permettre l'implantation ou le développement d'activités créant des nuisances dans le bourg ou dans les villages.

La zone existante aux Forges, créée par le POS, est conservée et ses limites sont redéfinies à la baisse afin de cibler au mieux l'activité existante.

1.3.2.8. Besoins en équipements publics :

Des dispositions sont prévues pour étendre la zone d'équipements publics et de loisirs au sud du centre bourg, afin d'anticiper les nécessaires adaptations des équipements à la croissance démographique escomptée sur L'Hermitage Lorge.

L'ensemble de ces secteurs destinés aux équipements publics ou d'intérêt public sont intégrés dans la zone urbaine.

1.3.2.9. La sauvegarde du patrimoine bâti

Dans un souci de sauvegarde du patrimoine bâti, un repérage des ensembles architecturaux intéressants a été réalisé.

Le centre-bourg de L'Hermitage Lorge forme un ensemble bâti cohérent de qualité ainsi que Le Bourgneuf et Les Forges.

Le permis de démolir est institué dans ces secteurs U.

Les hameaux et villages bénéficiant d'un bâti de qualité et dans lesquels une certaine unité architecturale a été préservée sont protégés de l'implantation de constructions neuves par un classement en secteur Nh ne permettant qu'une extension mesurée des bâtiments existants.

Les réalisations prévues dans le secteur Nt attendant au château doivent se faire en parfaite harmonie avec l'environnement immédiat.

1.3.2.10. La prévention des risques et nuisances

La commune est soumise à la zone de danger engendrée par le dépôt Total Gaz situé sur la commune de Saint Hervé. Des règles spécifiques sont établies en secteurs Nh sous périmètres de risques. L'apport de nouvelle population par changement de destination n'y est pas autorisé.

1.3.3. L'ARTICLE L. 123-1

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes [...].

Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. [...]

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. [...] »

Le PLU révisé de L'Hermitage-Lorge répond à ces obligations en définissant un ensemble de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles tenant compte des servitudes d'utilité publiques, des risques naturels et technologiques tout en préservant la qualité des paysages et sans remettre en cause les territoires existants.

Il comporte un projet d'aménagement et de développement durable qui explicite les objectifs de la municipalité en terme de développement urbain. Ce projet a été élaboré en tenant compte des contraintes d'urbanisation existant sur le territoire et des potentialités de développement à long terme ; il ménage ainsi le caractère durable du développement.

Il prévoit d'autre part la définition d'un ensemble de règles définissant les conditions d'implantation des constructions en fonction des contextes et des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

La commune est concernée par un schéma de cohérence territoriale. Le périmètre du SCOT, calé sur le périmètre du Pays de Saint Briec, a été arrêté le 30 décembre 2002.

1.3.3.1. Le respect des réglementations particulières

Le PLU révisé se doit de respecter :

la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,

la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992,

la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.

1.3.3.1.1. La loi sur l'eau

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a été codifiée dans les articles L. 210-1 et suivants du Code de l'environnement. Le PLU révisé de L'Hermitage Lorge se doit de respecter ces dispositions et notamment l'article L. 211-1 :

« I - Les dispositions [de la loi sur l'eau] ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau ; cette gestion équilibrée vise à assurer :

- 1° La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend 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 ;
- 2° La protection des eaux et la lutte contre toute pollution par déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects de matières de toute nature et plus généralement par tout fait susceptible de provoquer ou d'accroître la dégradation des eaux en modifiant leurs caractéristiques physiques, chimiques, biologiques ou bactériologiques, qu'il s'agisse des eaux superficielles, souterraines ou des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales ;
- 3° La restauration de la qualité de ces eaux et leur régénération ;

- 4° *Le développement et la protection de la ressource en eau ;*
- 5° *La valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource.*

II - La gestion équilibrée doit permettre de satisfaire ou concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :

- 1° *De la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population ;*
- 2° *De la vie biologique du milieu récepteur, et spécialement de la faune piscicole ;*
- 3° *De la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations ;*
- 4° *De l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, de la protection des sites, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées. »*

Les actions de la commune pour atteindre ces objectifs s'inscrivent dans une démarche globale de gestion de l'eau à travers d'actions conjuguées sur le plan des eaux usées et de l'eau potable.

Le Paly, Le Pont de la Planche, La Grande Bruyère, les deux lotissements communaux et la zone artisanale jouxtant la RD 700 sont raccordés au réseau collectif d'assainissement. Les effluents sont traités par la station de lagunage au sud ouest du Paly, sa capacité de traitement est de 400 équivalents/habitants.

La station de lagunage a été construite en 2001 et le zonage d'assainissement de L'Hermitage est approuvé.

Les zones humides sont protégées par un classement en zone naturelle, secteurs Np.

1.3.3.1.2. La loi relative à la lutte contre le bruit

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a été codifiée dans le Code de l'environnement aux articles L. 571-1 et suivants. Le PLU révisé de L'Hermitage Lorge se doit de respecter ces dispositions et notamment l'article L. 571-10 :

« Dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent sont reportés dans les [plans locaux d'urbanisme] des communes concernées. »

La prise en compte des secteurs de nuisances sonores s'effectue par la procédure de mise à jour décrite à l'article R 123-22 du code de l'urbanisme.

Les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 sont applicables dans le département des Côtes d'Armor aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées. Sur le territoire de L'Hermitage-Lorge, la route départementale, RD 700, débutant en limite

communale de Uzel et finissant en limite communale de Saint Brandan est classée en catégorie 3. La largeur du secteur affectée par le bruit est de 100 m.
De plus, le tronçon de la RD 700 situé sur Allineuc affecte la commune de L'Hermitage.

1.3.3.1.3. La loi Paysage

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages a été codifiée dans le Code de l'urbanisme, notamment au 7° de l'articles L. 132-1 : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent [...] identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;* »

Le document graphique du PADD identifie des haies et boisements à préserver constituant des sites à préserver et des éléments de paysage protégés par cet article. En conséquence, « *tous travaux ayant pour effet de [les] détruire et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par [les articles R. 442-1 et suivants].* » (Art. L. 442-2).

OBJECTIFS DE LA REVISION ET PROJET DE DEVELOPPEMENT

1.4. LES MOTIVATIONS DE LA REVISION DU POS

La révision du plan d'occupation des sols a été décidée par le conseil municipal de L'Hermitage -Lorge le 25 mai 1999. Elle a été motivée par :

- la demande de terrains à construire
- la définition des zones urbaines.

1.5. UN PROJET DE DEVELOPPEMENT POUR L'HERMITAGE-LORGE

Au regard de ces motivations, des contraintes liées au territoire et du cadre législatif et réglementaire exposés plus haut, le projet de développement de la commune est structuré autour des quatre axes suivants :

- **Maîtriser le développement démographique et urbain**
 - **Viser à un équilibre social de la commune**
 - **Soutenir le maintien et l'accueil d'activités**
 - **Préserver la qualité des milieux et des paysages qui font l'identité de la commune.**
- (cf. pièce n°2 « *Projet d'Aménagement et de Développement Durable* »)

MODIFICATIONS DES REGLES D'UTILISATION DES SOLS

1.6. LES REGLES NOUVELLES INTRODUITES PAR LA LOI SRU

Le POS de 1984 distinguait deux types de zones :

- les zones urbaines (zones U, UY et UF)
- les zones naturelles (zones NA, NC, NCa, ND et NDa).

L'application de la loi SRU conduit à en distinguer quatre :

- les zones urbaines (zones U),
- les zones à urbaniser (zones AU),
- les zones agricoles (zones A),
- les zones naturelles et forestières (zones N).

Le contexte législatif nouveau ne se résume pas à un simple changement d'appellation (NA devenant AU, NC devenant A et ND se transformant en N). En effet, en zone agricole (zone A), **seules** les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont désormais autorisées (Art. R. 123-7). Il en résulte la création de **secteurs Nh** permettant d'extraire de la zone agricole les bâtiments dont l'usage actuel ou futur n'est pas lié à l'agriculture. Il s'agit de permettre l'amélioration des logements existants et la sauvegarde de bâtiments et d'ensembles bâtis présentant une belle qualité architecturale pour lesquels le changement de destination est autorisé.

D'autre part, le contenu du règlement écrit est modifié. Dans la première partie de chaque chapitre, on parle désormais d'utilisations du sol interdites (article 1) et autorisées sous conditions (article 2) ; il ne s'agit donc plus de dresser une liste exhaustive des utilisations du sols autorisées. Le contenu des articles 3 à 14 n'est que légèrement modifié par la loi SRU. L'article 15 (dépassement du COS) est supprimé.

1.7. CHANGEMENTS DE REGLES PAR RAPPORT AU POS DE 1984

1.7.1. LES CHANGEMENTS EN ZONE URBAINE

Dans la zone urbaine, les modifications les plus notables entre le POS de 1984 et le PLU révisé concernent les points suivants :

- des secteurs d'habitat en évolution,
- l'intégration de certains secteurs de la zone NA dans la zone urbaine,
- la suppression de la zone UF,
- des modifications légères du tracé.

1.7.1.1. Des secteurs d'habitat en évolution, secteurs U

Le POS de 1984 rassemblait sous une même appellation les différents secteurs à vocation principale d'habitat de la commune.

La zone U correspondait au centre bourg, au Bourgneuf et aux Forges, à caractère central d'habitat. Le PLU révisé permet de reprendre cette homogénéité en rassemblant ces secteurs urbains en secteurs U :

- le permis de démolir est instauré en U,
- Les dents creuses et les extensions pavillonnaires sont comprises en U,

1.7.1.2. Intégration de certains secteurs de la zone NA dans la zone urbaine

Des secteurs de la zone NA sont désormais suffisamment équipés pour accueillir immédiatement des constructions. Ils sont donc intégrés à la zone urbaine :

- le secteur 11NAr du Bel Orient est intégré dans le secteur U,
- Une partie du secteur 5NAs de La Grande Bruyère est intégrée dans le secteur U,
- Une partie du secteur 6NAs de La Grande Bruyère est intégrée dans le secteur U,
- Le secteur 7bisNAs de La Grande Bruyère est intégrée dans le secteur U,
- Le secteur 2Nas au Paly est intégré dans le secteur U.

1.7.1.3. Suppression de la zone UF

La zone UF du POS était une zone correspondant à l'emprise ferroviaire définissant un tracé nord sud sur le territoire communal.

La zone UF est intégrée dans la zone naturelle.

1.7.1.4. Quelques modifications du tracé de la zone urbaine

Des modifications du tracé de la zone U ont été effectuées pour prendre en compte les constructions réalisées et favoriser le remplissage des « dents creuses » (terrains nus situés entre deux terrains construits).

Au nord de l'agglomération, le bourg est intégré dans le secteur U ;

Le quartier du Pont de La Planche, NC et NCa au POS, sont intégrés au secteur U ;

Les habitations en frange de zone à Bel Orient ont été intégrées au secteur U ;
Les habitations en frange de zone au nord de Bourgneuf ont été intégrées au secteur U ;
Quelques terrains au sud des Forges sont intégrés en secteur U ;
Les habitations en frange de zone au nord des Forges ont été intégrées au secteur U.

Une partie de la zone artisanale du Paly, reconnue zone humide, est classée en zone naturelle.
Une partie de la zone artisanale des Forges est intégrée dans le secteur à dominante d'habitat.

Des entreprises artisanales existent en secteur U, lorsqu'elles sont compatibles avec les milieux environnants.

1.7.2. LES ZONES A URBANISER

Les 16 hectares de terrains classés en zone à urbaniser (zone AU) correspondent aux besoins identifiés par les perspectives d'évolution démographique et économique présentées plus haut en anticipant les problèmes de rétention foncière.

Les zones AU sont de deux types selon l'échéance de leur ouverture à l'urbanisation :

- Le secteur AUr peut être urbanisé à court terme, à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ou lors d'opération d'aménagement d'ensemble. L'aménagement de ces secteurs doit être réalisé conformément au principe du schéma d'aménagement présenté dans les orientations d'aménagement du présent PLU.
- Les secteurs AUs sont destinés à l'urbanisation future, à long terme. Ils ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.

Dans la zone AU, les modifications les plus notables entre le POS de 1984 et le PLU révisé concernent les points suivants :

- l'ouverture à l'urbanisation de secteurs NA,
- la création de secteurs AU sur des espaces agricoles,
- la suppression d'une zone NAs.

1.7.2.1. Les réserves à l'urbanisation de secteurs NA

Certains secteurs classés comme secteurs d'urbanisation future « fermés » dans le POS de 1984 (secteurs NAs) sont réservés à l'urbanisation par le PLU révisé dans les conditions prévues par le règlement et les orientations d'aménagement :

- Le secteur 5NAs au nord de La Grande Bruyère devient un secteur Aur ;
- le secteur 6NAs situé à l'est de La Grande Bruyère devient un secteur Aur.

1.7.2.2. La création de secteurs AU sur des espaces agricoles

Des zones à urbaniser du PLU révisé sont créées sur des terrains jusqu'alors à vocation agricole. Au total, cela représente une réduction limitée des espaces agricoles de 11 hectares environ. Tous ces secteurs sont des secteurs AUs dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification du PLU.

Les secteurs AU créés sur des espaces agricoles sont les suivants :

- le secteur AUs à Bel Orient,
- le secteur AUs à l'est de Bel Orient en limite de commune,

- le secteur AUs au sud est du Paly au Pas de Rouxel,
- le secteur AUs au nord du Pont de La Planche,
- le secteur AUs à l'est de Bourgneuf,
- le secteur AUs au sud est des Forges,

Tous les secteurs d'urbanisation future à moyen ou long terme, sont situés en continuité de la zone urbaine (bourg) dans le but de réaliser une extension de l'urbanisation cohérente.

1.7.3. LA ZONE AGRICOLE

Du fait de la création de zones d'urbanisation future et de l'extension limitée de la zone urbaine sur quelques parcelles, la zone agricole a été réduite par rapport à l'ancien document d'urbanisme. Les terres agricoles représentent cependant encore une grande part de la surface de la commune. Les secteurs classés en zone A forment des ensembles cohérents et suffisamment étendus pour permettre le maintien et le développement de l'activité agricole.

La création de secteurs Nh est sans incidence par rapport au POS de 1984 puisqu'ils ne permettent que le changement de destination et l'extension des bâtiments existants n'ayant pas de lien avec l'activité agricole. Ces travaux étaient déjà autorisés sur ces mêmes bâtiments en zone NC par le POS de 1984.

Certaines parties de la zone NC du POS sont intégrées en zone N du PLU afin de permettre des activités de loisirs non permises en zone A du PLU : la partie ouest des Forges, les alentours du château.

1.7.4. LES ZONES NATURELLES

La préservation de la qualité des milieux et paysages est un objectif majeur de la politique d'aménagement de la commune. Cet objectif se traduit par une continuité de la protection des milieux à travers le classement en zone naturelle. Ainsi, le souci de protection se traduit par la conservation de la zone N par rapport à la zone ND du POS de 1986.

La zone 8NAs du POS est intégrée dans la zone naturelle.

1.7.4.1. La création de secteurs Nh

La loi SRU impose d'extraire de la zone agricole les bâtiments non agricoles sous peine de ne pouvoir les aménager. En effet, il ne s'agit pas de laisser ces bâtiments présentant souvent une belle qualité architecturale tomber en ruine dès lors qu'ils ne sont plus liés à l'activité agricole.

Les bâtiments à usage non agricole situés auparavant en zone NC sont classés en secteur Nh. Dans ces secteurs, selon la proximité de certains bâtiments agricoles en activités, les habitations peuvent être réhabilitées et les bâtiments peuvent changer de destination. L'extension est possible.

1.7.4.2. La création de secteurs Np

Le repérage des zones humides sur le territoire a abouti à créer des secteurs spécifiques afin de protéger l'existence et l'évolution des espèces présentes. Ces secteurs sont inconstructibles.

**CHAPITRE IV : INCIDENCES DU PLU REVISE
SUR L'ENVIRONNEMENT**

La révision du PLU de L'Hermitage-Lorge induit des effets directs ou indirects sur le milieu naturel et sur les activités qui y sont pratiquées. Le projet s'est attaché à garantir :

- la protection de l'activité agricole,
- la protection du milieu naturel et des paysages,
- la protection du patrimoine bâti et urbain.

1.8. PROTECTION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Le PLU révisé maintient en zone agricole une grande partie du territoire communal.

La zone agricole est légèrement réduite par rapport au POS de 1984. Ceci est dû à :

- la création de secteurs d'urbanisation future sur des secteurs agricoles situés en limite de l'urbanisation ; en rapport avec les perspectives d'évolution de la population, environ 11 hectares de terrains ont été classés en zone à urbaniser ;
- la création de secteurs Nh pour prendre en compte l'habitat isolé en zone agricole ;
- la création de secteurs naturels protégés ; ces secteurs sensibles peuvent continuer à être cultivés mais aucun bâtiment ne pourra y être construit.

L'ensemble de ces modifications représente une diminution modérée de la zone agricole. De plus, les secteurs classés en zone A forment des ensembles cohérents et suffisamment étendus pour permettre le maintien et le développement de l'activité agricole.

1.9. PROTECTION DU MILIEU NATUREL ET DES PAYSAGES

Le PLU révisé de L'Hermitage Lorge s'est attaché à conserver ou à renforcer les dispositions de protection des milieux naturels et des paysages.

1.9.1. LES ESPACES NATURELS PROTEGES

Des espaces naturels de la commune ont été classés en zone naturelle de façon à préserver la qualité de ces sites :

- les espaces boisés telles Forêt de La Perche et forêt des Lorge, les tourbières de la Mare au Chevreuils, les Landes de Lanfains et la cime de Kerchouan ;
- Les périmètres de captage au nord de la commune.

1.9.2. LES ZONES HUMIDES

Le repérage des zones humides en zone naturelles inconstructibles entrent dans les objectifs du SDAGE du Bassin Loire Bretagne et ceux du SAGE Vilaine.

1.9.3. BOISEMENTS CLASSES

Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme dans le POS approuvé en 1984 sont maintenus.

1.10. PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

1.10.1. LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Dans les dispositions générales, le règlement du PLU rappelle l'article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme qui précise : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique.* ». De plus, il est important de rappeler que la réglementation sur les découvertes archéologiques s'applique sur l'ensemble du territoire communal. Cela implique que toute découverte fortuite doit être déclarée conformément à l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941.

A ce jour, aucun site archéologique n'a été signalé sur la commune.

1.10.2. LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

La commune souhaite préserver son petit patrimoine bâti. Un soin particulier sera apporté à l'instruction des permis de construire. Un permis de démolir est institué sur ces ensembles repérés.

ANNEXE

La solution proposée par la loi pour organiser la gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques repose sur l'organisation d'une concertation en vue d'établir une planification des usages de l'eau.

LES ZONES HUMIDES SUR LE TERRITOIRE DE L'HERMITAGE LORGE

.....
Se référer à la carte page suivante.

La commune est concernée par deux grandes zones humides de Natura 2000 désignée comme suit : La Forêt de Lorge, Landes de Lanfains et Cime de Kerchouan.

Qualité et importance : le secteur proposé est caractérisé par un complexe de landes sèches sommitales sur sol superficiel, landes humides tourbeuses (habitat prioritaire), de tourbières, hêtraie (notamment hêtraie de l'Asperulo-Fagetum), et présente un intérêt ornithologique important (nidification ancienne du Busard cendré, fréquentation récente du Busard St. Martin, nidification actuelle du Courlis cendré etc...).

Autres caractéristiques : site incluant les landes de Lanfains, colline et versants de faible pente formant un ensemble de landes dominant la région, la cime de Kerchouan, important relief (318 m) boisements et des landes plus ou moins tourbeuses, ainsi que des éléments du vaste massif forestier que forment les forêts de Lorge et du Perche.

LES OBJECTIFS DU SDAGE DU BASSIN LOIRE BRETAGNE

.....
Les sept objectifs vitaux pour le bassin sont les suivants :

- Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,
- Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface,
- Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer,
- Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides, *(inventorier les zones humides et renforcer les outils de suivi d'évaluation, assurer la cohérence des politiques publiques qui y sont menées, informer et sensibiliser les partenaires locaux concernés et la population),*
- Préserver et restaurer les écosystèmes littoraux,
- Réussir la concertation notamment avec l'agriculture,
- Savoir mieux vivre avec les crues.

LES OBJECTIFS DU SAGE VILAINE

Les principales actions du SAGE :

- Lutter contre les pollutions diffuses,
- Protéger et sécuriser la distribution d'eau potable,
- Mieux épurer les rejets domestiques et industriels,
- Mieux connaître les débits et gérer les étiages,
- Economiser l'eau potable,
- Contractualiser les raccordements industriels aux services publics d'eau potable,
- Maîtriser le développement de l'irrigation,
- Vivre avec les crues : assurer la prévision, renforcer la prévention et engager les travaux nécessaires,
- Optimiser la gestion des grands ouvrages,
- Connaître et prendre en compte les eaux souterraines,
- Les zones humides,
- Les ruisseaux et rivières,
- Les étangs,
- Retrouver des poissons de qualité,
- Les végétaux envahissants,
- L'exploitation de matériaux alluvionnaires,
- Entretenir et valoriser la voie d'eau,
- L'estuaire,
- Soutenir le tissu associatif, sensibiliser, diffuser et informer,
- Coordination générale

Commune de L'Hermitage-Lorge

P.L.U

dossier d'approbation

Zones humides

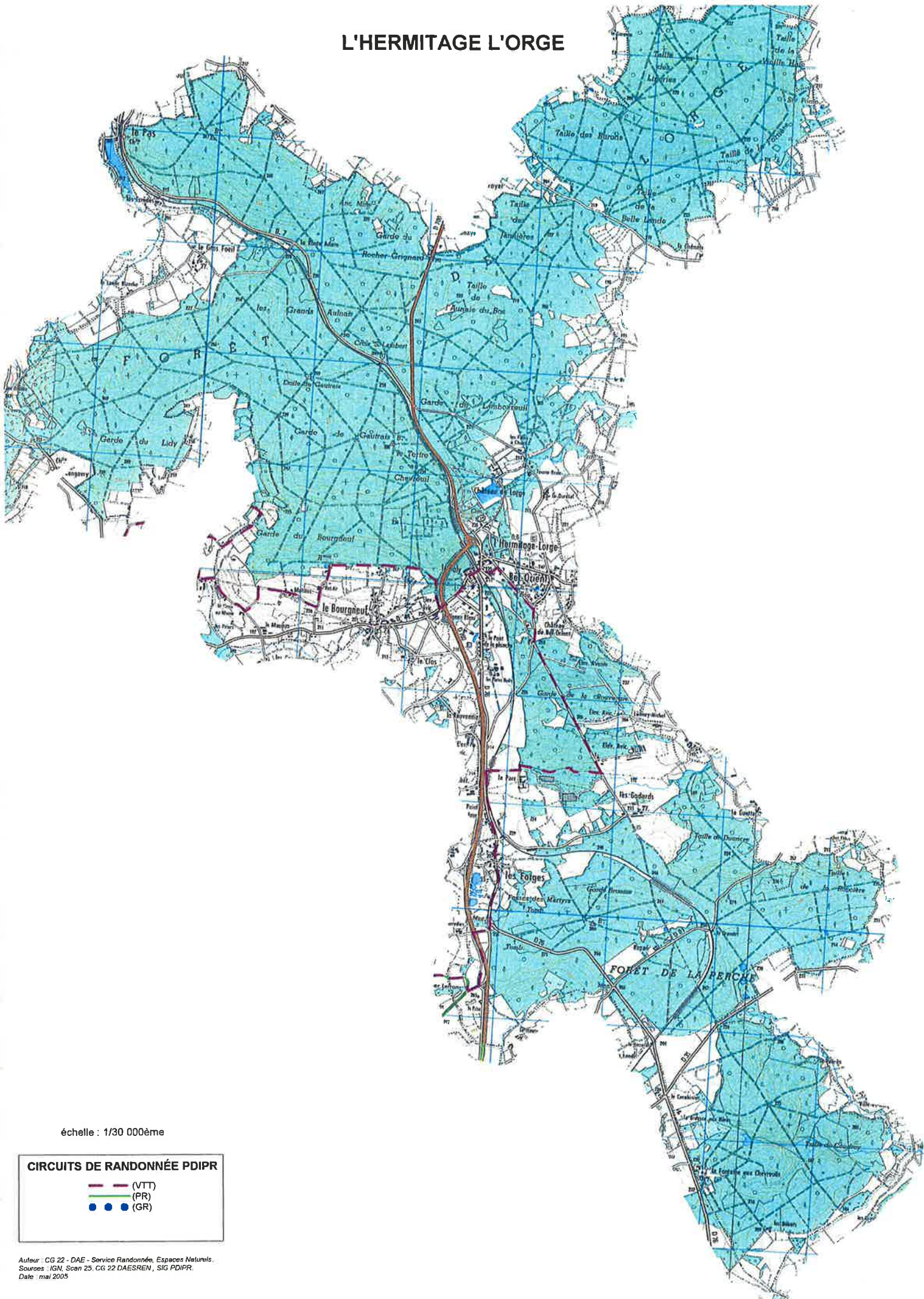
 Zones humides



Juillet 2006 - U168



L'HERMITAGE L'ORGE



échelle : 1/30 000ème

CIRCUITS DE RANDONNÉE PDIPR

- (VTT)
- (PR)
- (GR)