

Liminaire

En 2016, les communes de Jugon les Lacs et de Dolo ont fusionné et créé ainsi la commune nouvelle de « Jugon Les Lacs-commune nouvelle ».

A ce jour, chacune a conservé son Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU de la commune historique de Jugon Les Lacs a été approuvé en 2010. Il n'a jamais fait l'objet d'évolution (révision ou modification).

Sur cette dernière commune, un porteur de projet privé (une entreprise générale de bâtiment installée dans le parc d'activités des Quatre Routes le long de la RN 176) souhaite faire évoluer son entreprise afin notamment de regrouper ses unités de production et développer sa structure.

Sur son site actuel, les possibilités d'évolution sont quasiment nulles. A contrario de l'autre côté de la voie le desservant, une zone 2AUy (à vocation économique) avait été identifiée et acquise par Lamballe Terre et Mer pour développer l'économie.

Afin de permettre l'évolution de l'activité économique, la commune souhaite ouvrir une partie de la zone à l'urbanisation.

Cette évolution du PLU de la commune de Jugon Les Lacs ne portant pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ; ne réduisant pas un espace boisé classé ou une zone naturelle et forestière ; ne réduisant pas une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances, peut être réalisée dans la cadre d'une procédure de modification conformément aux dispositions des articles L.153.36 et suivants du Code de l'urbanisme.

On notera que la commune n'est pas couverte actuellement par un Schéma de Cohérence Territoriale (elle se trouve en zone blanche).

Elle a été intégrée (01/01/2017) au nouveau périmètre du PAYS de Saint Brieuc, lequel a mis en révision son Scot (approuvé en 2015) pour l'adapter au nouveau périmètre et intégrer les nouvelles communes dont Jugon Les Lacs – commune nouvelle.

Etant en « zone blanche » (en l'absence de Scot) la commune est donc concernée par les dispositions de l'article L.142-4 du Code de l'urbanisme (Urbanisation limitée).

De ce fait, le préfet des Côtes d'Armor a sollicité le PETR du Pays de Saint Brieuc, compétent en matière de Scot, afin de rendre un avis sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy de Jugon Les Lacs – commune nouvelle.

Un avis favorable du PETR a été rendu le 26/09/2018 assorti de conditions (voir avis dans les pièces administratives du présent dossier) :

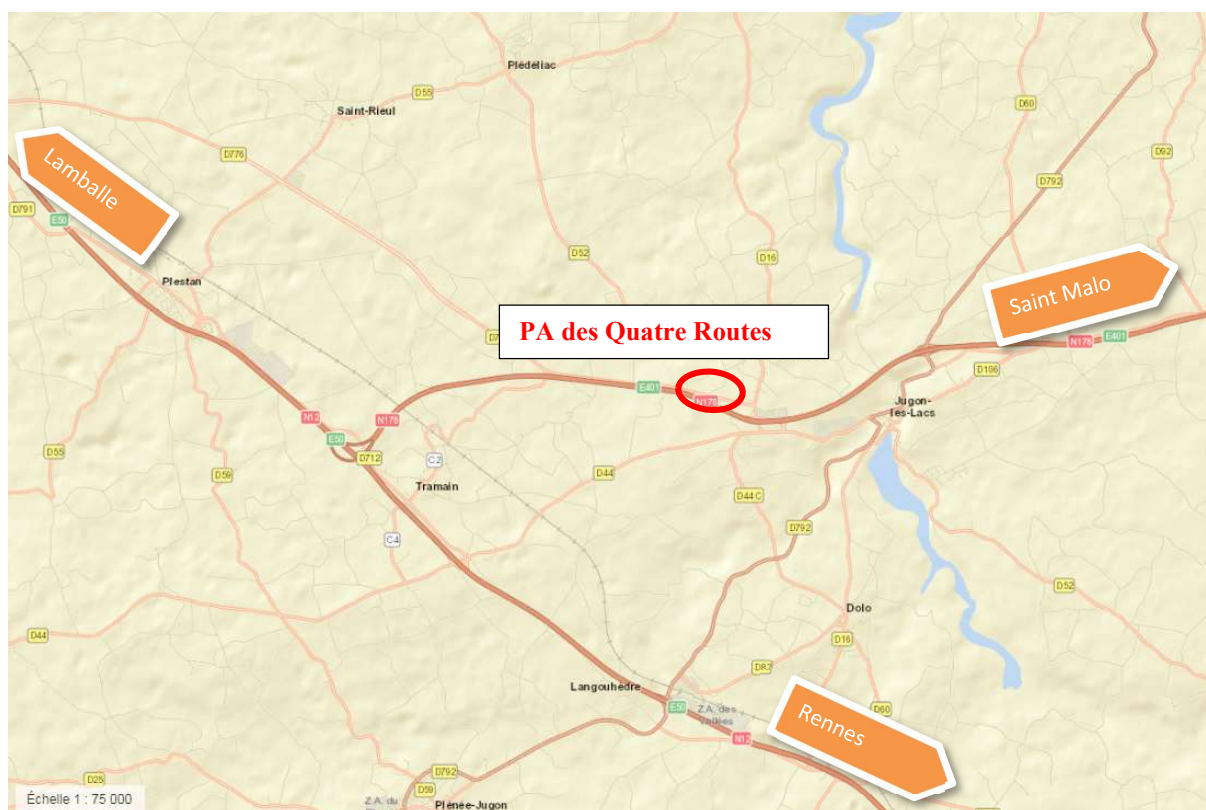
- Limiter au plus l'ouverture de la zone 2AUy à 3ha, bassin de rétention est espaces verts compris – Un message de sobriété foncière étant adressé à la commune et à l'EPCI compétent en matière d'économie,
- Refermer une zone économique de 2,355 ha classée en zone 1AUy dans le PLU de Jugon Les Lacs (reclassement en zone 2AUy).

C'est dans ce contexte que la commune engage sa modification n°1 du PLU, laquelle nécessitera de fait un avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

1 – Le contexte géographique du projet :

Le parc d'activités des Quatre Routes (lieu de l'ouverture à l'urbanisation de la zone économique) se situe sur la commune de Jugon Les Lacs-commune nouvelle) le long de la RN 176 (2X2 voies assurant la liaison entre Dinan et la RN 12 : Rennes-Saint Briec).

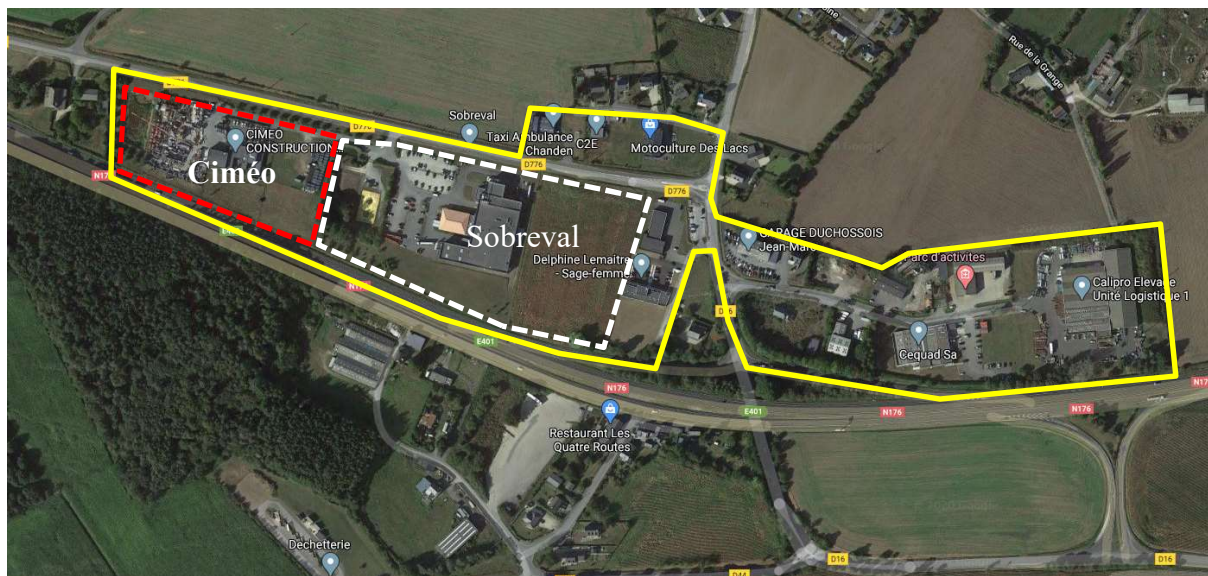
Ce parc d'activités est géré par Lamballe Terre et Mer qui dispose de 33 parcs d'activités sur son territoire. Une vingtaine d'hectares sont encore à commercialiser sur l'ensemble du territoire.



Source geoportail

Le parc d'activités des Quatre Routes a été réalisé sur un espace de 6,5 ha. La quasi-totalité de cet espace, commercialisé rapidement, est occupé par deux grosses entreprises, SOBREVAL, entreprise qui produit des plats cuisinés méditerranéens, et la SC Budet, entreprise Général de Bâtiment (CIMEO).

Le PA des Quatre Routes est accessible de part et d'autre de la RN 176.



Le PA des Quatre Routes

Source : <https://www.google.fr/maps/place/22270+Jugon-les-Lacs>

A elles deux, ces entreprises totalisent plus de 300 emplois.

La Société SOBREVAL avait anticipé une évolution conséquente de son activité au travers de l'acquisition de la parcelle attenante à son site en partie Est. La société CIMEO, quant à elle, ne dispose plus de foncier pour évoluer.

En conséquence, elle s'est rapprochée de Lamballe Terre et Mer en vue de l'acquisition de 3 ha de terrain en partie Nord de son site de l'autre côté de la voie.

2 – Le projet de la société CIMEO :

La Société CIMEO :

Le Groupe CIMEO construction (à l'origine SC Budet), a été créé en 2007. Il est spécialisé dans le bâtiment (maçonnerie, béton armé, rénovation, construction, doublage, cloisons sèches, isolation, ...). Son siège social est implanté sur Jugon Les Lacs-commune nouvelle. Il est le fruit du regroupement de 5 sociétés et comptabilise à ce jour environ 200 salariés permanents sur différents sites (Jugon les Lacs-commune nouvelle, Loudéac, Saint Malo, Dinan, Paimpol et Pacé).

Le projet de l'entreprise :

Le Groupe CIMEO prévoit de développer son entreprise partie Nord de son site de l'autre côté de la route départementale 776 (voir ci-après) et ainsi recentrer certaines de ses activités autour de son siège social sur la commune de Jugon Les Lacs-commune nouvelle.



Le PA des Quatre Routes – Lieu d'implantation du projet CIMEO

Source : <https://www.google.fr/maps/place/22270+Jugon-les-Lacs>

Le projet consiste à :

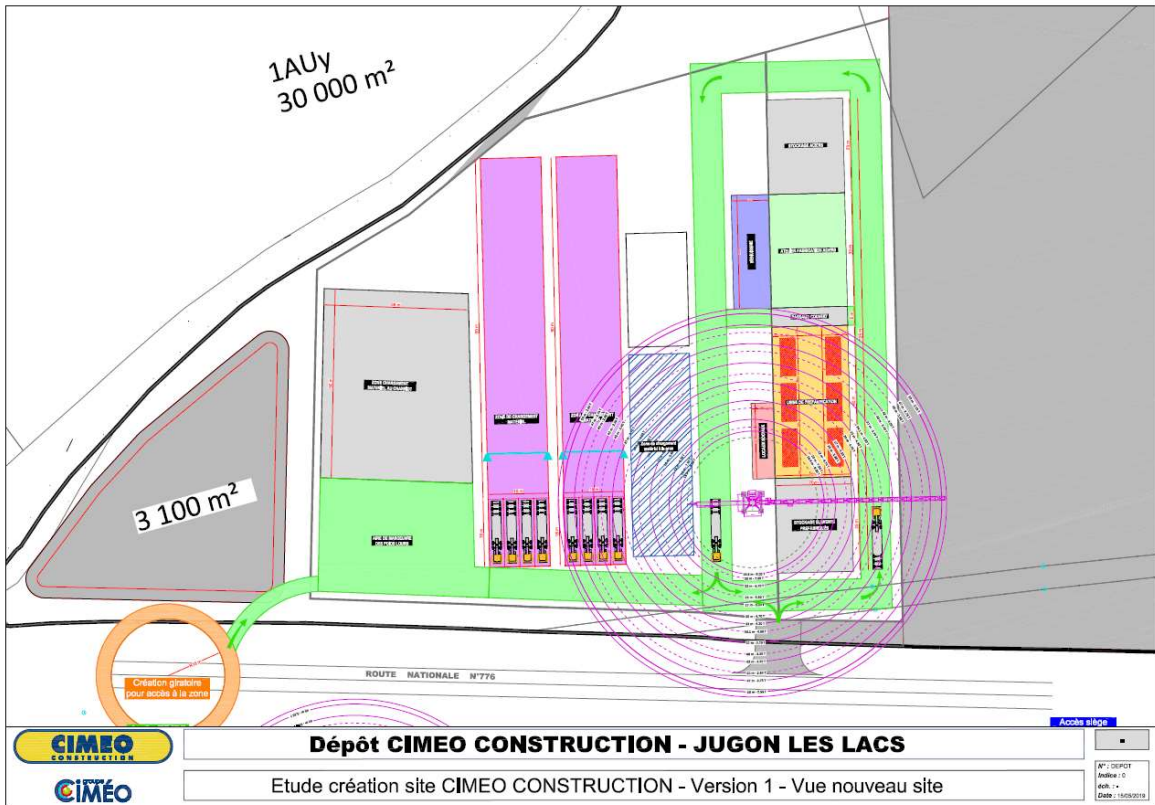
- Implanter un parc matériel et de maintenance,
- Implanter une unité de pré fabrication d'armatures et d'éléments béton.

2 ha environ vont être nécessaires pour l'installation du projet comprenant notamment :

- Environ 1700 m² de surface bâtie (usine de pré fabrication, locaux sanitaires et sociaux, ateliers de fabrication aciers et menuiserie...)
- 850 m² de zones de chargement matériel à la grue,
- 4600 m² environ de surface dédiées à la voirie et à la manœuvre des poids lourds et véhicules légers,
- 500 m² environ de parkings pour le personnel,
- 1100 m² environ de zones de stockage acier, préfas, ...)
- 2000 m² de zone de chargement matériel au chariot.

La hauteur des bâtiments ne devrait pas excéder 9 m à l'acrotère.

Une dizaine de personnes sont attendues sur le site



Esquisse d'aménagement

Source : groupe CIMEO

Le site d'implantation et les impacts de la mise en place du projet :

L'environnement bâti :



Source Lamballe Terre et Mer – Etude de faisabilité (Aménagement du PA des Quatre routes)

Le site d'implantation du projet dispose d'un environnement en très grande partie à vocation économique (Le PA des Quatre routes en partie Sud) garantissant une certaine cohérence urbaine et limitant les impacts au regard des espaces urbains habités (sonores, visuels, ...). En partie Nord, la construction la plus proche n'est autre qu'un ancien hangar agricole. Seule une habitation se trouve déjà en continuité Ouest du PA des Quatre routes.



Vue depuis la D776 (le hangar agricole)

L'occupation spatiale du site et paysage :



Source : <https://www.google.fr/maps/place/22270+Jugon-les-Lacs>
1,2, ... vues sur le site

Le site, de maîtrise foncière communautaire, est constitué d'un vaste plateau de cultures, bordé simplement en partie Nord-Ouest d'une haie récente mêlant (charmes, chênes, noisetiers, merisiers). Les perspectives depuis et sur ce dernier sont nombreuses au regard du faible couvert végétal.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



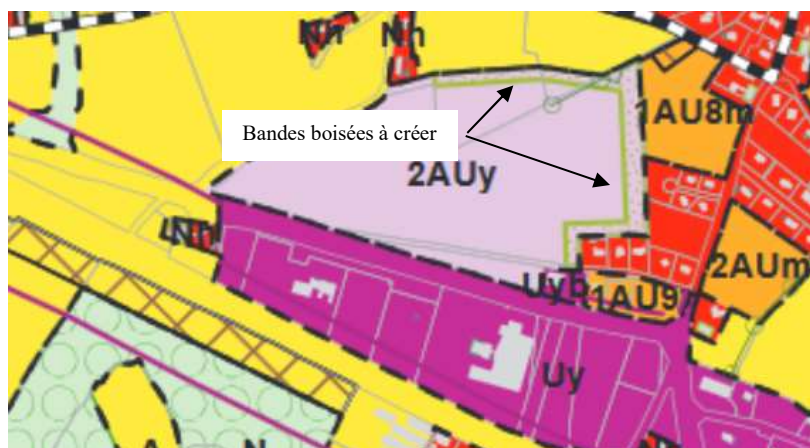
Vue 5



Vue 6

Au niveau paysager, au regard de l'ouverture paysagère, les impacts pourraient être non négligeables.

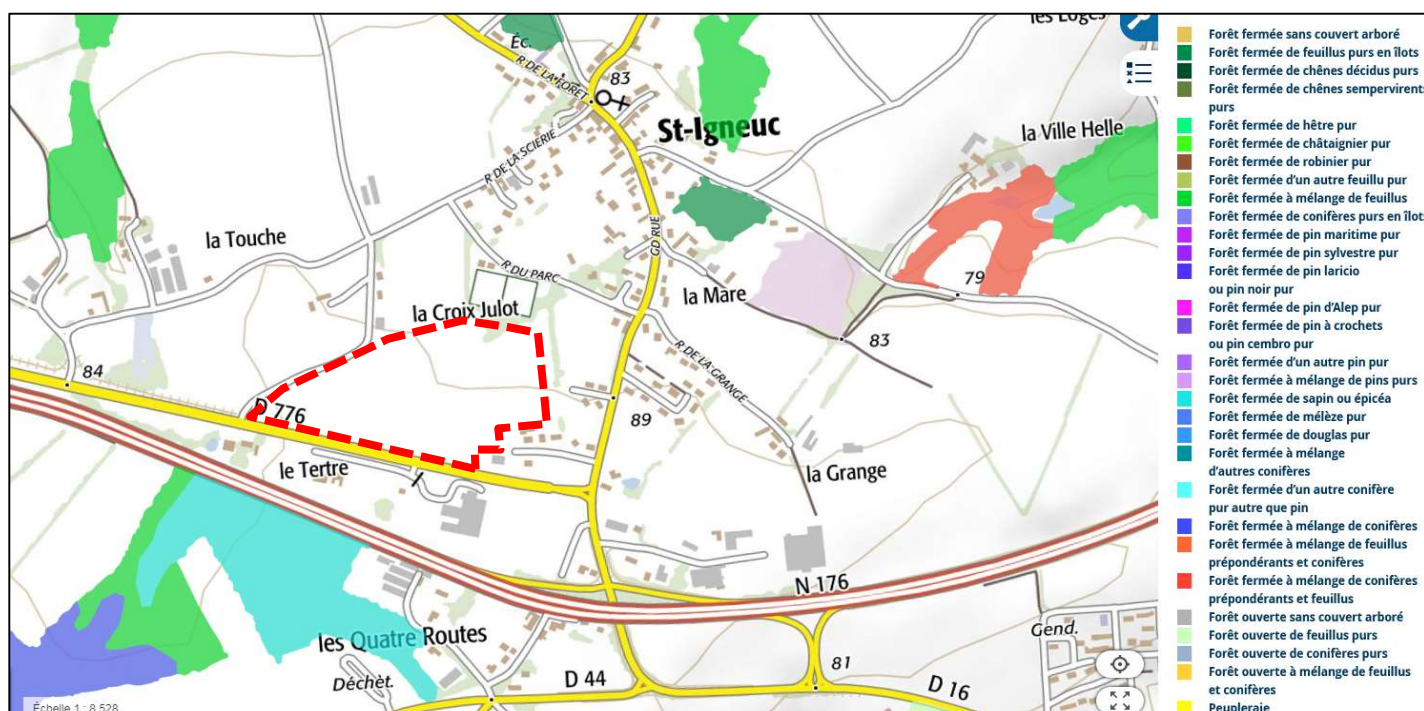
Dans le PLU, en partie Est et Nord de la zone, étaient prévues des bandes boisées à créer pour limiter les impacts.



Extrait du PLU en vigueur -bandes boisées à créer.

Dans le cadre de l'aménagement complet du site (la zone 2AUy), des aménagements paysagers visant à bien insérer les constructions et installations à mettre en place seront réalisés.

Au niveau paysager, on peut également noter que certains boisements périphériques (de conifères ou arbres à feuilles caduques) participent à l'insertion du site dans son environnement



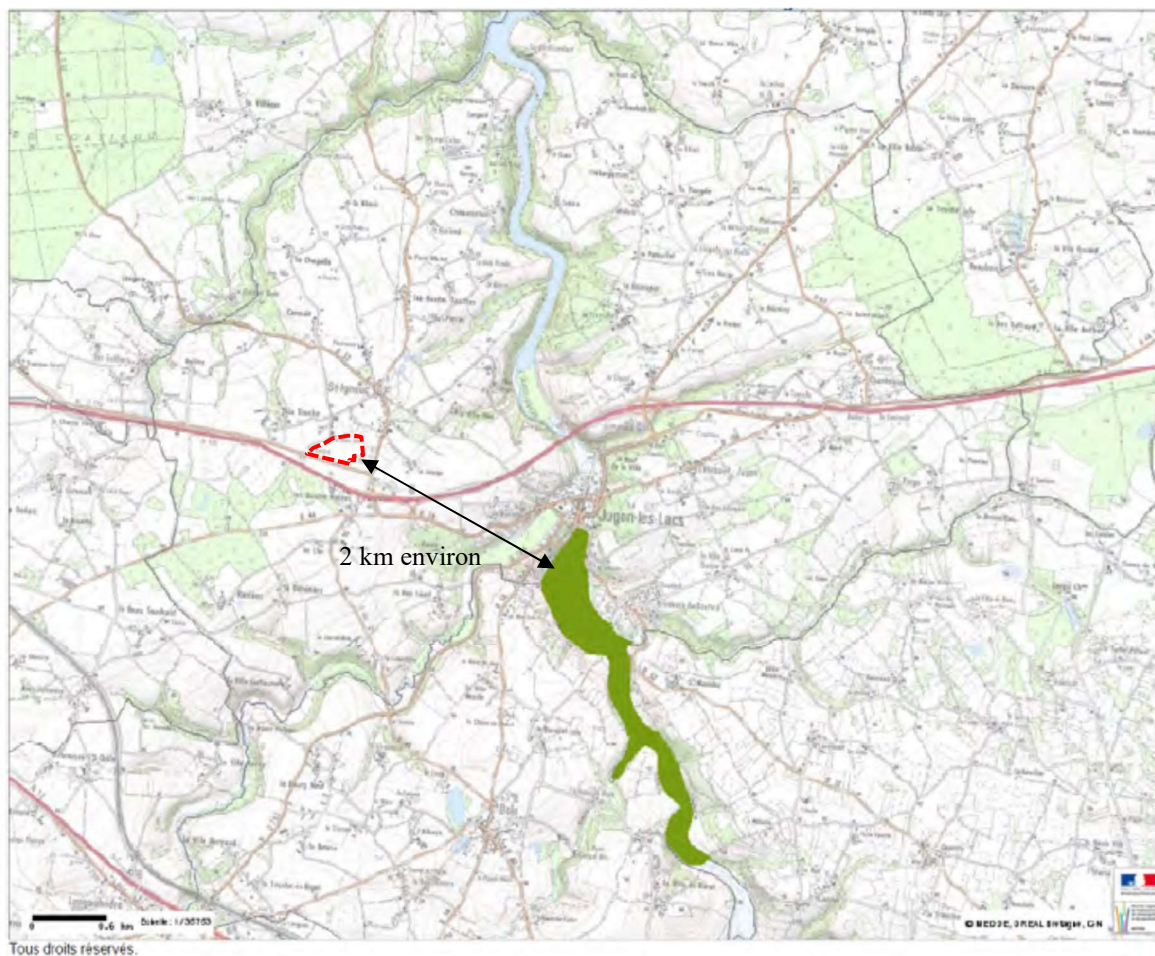
Source : Geoportail – carte forestière v2, avr. 2018

Source : étude de faisabilité Lamballe Terre et Mer

Approche environnementale du site et de ses abords :

Le site et ses abords ne sont pas concernés par des zones Natura 2000 directives Oiseaux ou Habitat (la plus proche se trouve à 21 km – Erquy/Fréhel). Le site n'est pas non plus concerné par des ZICO, une réserve naturelle, un PNR ou encore un arrêté de biotope/biosphère.

Sur la commune de Jugon Les Lacs commune-nouvelle seule une Znieff de type 1 est identifiée au niveau de l'étang de Jugon à une distance de 2 km à vol d'oiseau du Parc d'activités des Quatre Routes.



La ZNIEFF de type 1 de l'étang de Jugon
Source : EFE 2015

Concernant Les zones humides deux inventaires ont été réalisés :

L'un concerne la commune de Jugon les Lacs dans son ensemble et ne fait état d'aucune zone humide sur la zone de projet et à ses abords (Source : EF études 2015).

Un second plus précis, sur la globalité de la zone 2AUy devant être ouverte partiellement à l'urbanisation, réalisé en 2016 par le Syndicat de bassin versant compétent à l'époque : BV de l'Arguenon, suivant les conditions de l'arrêté de 2009, faisant état également de la non présence de zones humides sur le site.



Inventaire des zones humides EF études 2015 – Dans le cercle rouge la zone de projet

 Cours d'eau	 Roselières
 Cours d'eau ajoutés	 Prairies humides naturelles
Typologie SAGE - Jugon-Les-Lacs	
 Parcs et jardins	 Boisements humides
 Cultures	 Plantations feuillus
 Prairies artificielles humides	 Retenues (lac, mare)
 Mégaphorbiaies	 Lagunes
	 Zones humides potentielles



Inventaire des zones humides sur la zone de projet (Syndicat de Bassin versant 2016) avec points de sondage.

D'une manière générale, le site n'est pas concerné et se trouve suffisamment distant des secteurs d'intérêt environnemental et ou paysager majeurs. Il sera donc sans impact direct sur ces derniers.

En conclusion sur l'approche environnementale, le site n'est pas non plus concerné par un cours d'eau.

Approche réseaux :

La zone d'activités actuelle des Quatres routes se trouve desservie par tous les réseaux de viabilité en capacité d'apporter une réponse aux activités en place et celles en devenir.

Le site actuel est desservi par l'assainissement collectif et raccordé sur la station de traitement des eaux usées de Jugon Les Lacs. De type boues activées, la station d'épuration a été mise en service en 2013 avec une capacité épuratoire de 2700 EH. Elle se trouve en 2020 à 40 % de sa charge organique et 47 % de sa charge hydraulique. Prochainement, un lagunage va être supprimé dans un des villages de Jugon Les Lacs (St Igneuc au nord du PA des Quatre routes). Ce dernier sera raccordé au réseau collectif, ce qui devrait faire augmenter la charge organique et hydraulique vers les 50 % de capacité (Source : Lamballe Terre et Mer).

Ces données, montrent que l'extension du PA des Quatres routes, qui sera raccordée au réseau collectif d'assainissement, sera largement supportée par la STEP existante (il est prévu une dizaine d'emplois sur le site).

Le site est aussi traversé par une ligne électrique qui sera déplacée ou enterrée.

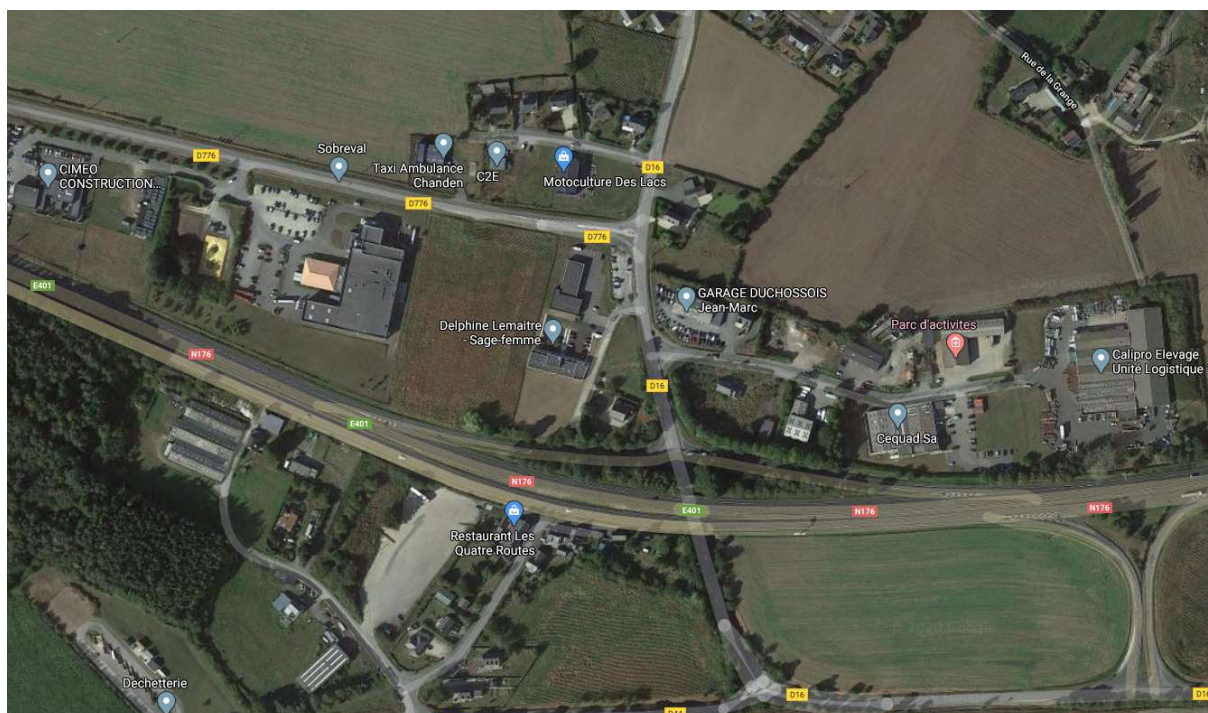
En matière de desserte routière, le PA des Quatre routes en bordure de la 2X2 voies, dispose de deux accès directs sur cette dernière (l'un en direction de Dinan, l'autre en direction de Saint Briec et Rennes). Le site est ensuite desservi par deux départementales, la D16 et la D 776 calibrées en conséquence d'un trafic poids lourds liée à la présente de zones économiques structurantes.

Le développement de l'activité de CIMEO, va effectivement amplifier le trafic poids lourds et véhicules légers sur ces axes. Pour autant, ils sont calibrés à cet effet, limitant ainsi les impacts.

En terme de nuisances sonores, les nuisances vont être amplifiées par le trafic poids lourds. L'environnement économique en lien avec le site reste compatible avec cette augmentation.

L'espace de production créer sera lui aussi source de production de bruit. Dans le PLU en vigueur, les bandes boisées à créer en mitoyenneté avec les quelques constructions à usage d'habitation vont également permettre de limiter les impacts.

Il convient de noter que le projet va s'implanter sur la partie de zone 2AUy la plus éloignée des sites habitat.



La desserte routière

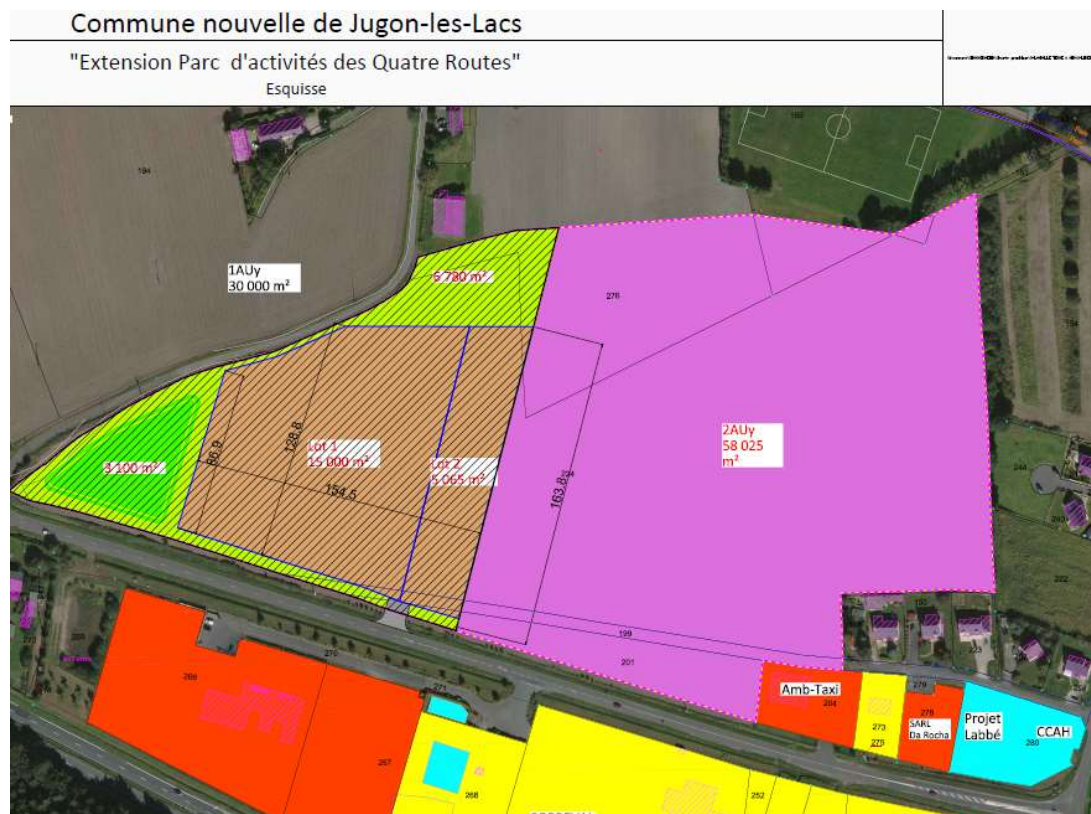
Source : <https://www.google.fr/maps/place/22270+Jugon-les-Lacs>



La RD 776 devant desservir le site

L'organisation du site d'implantation :

Au total l'entreprise occupera 2 ha. 2,98 ha seront ouverts à l'urbanisation laissant ainsi la possibilité de créer un équipement de régulation des eaux pluviales en partie Ouest sur environ 3000 m², de réaliser des aménagements paysagers périphériques.

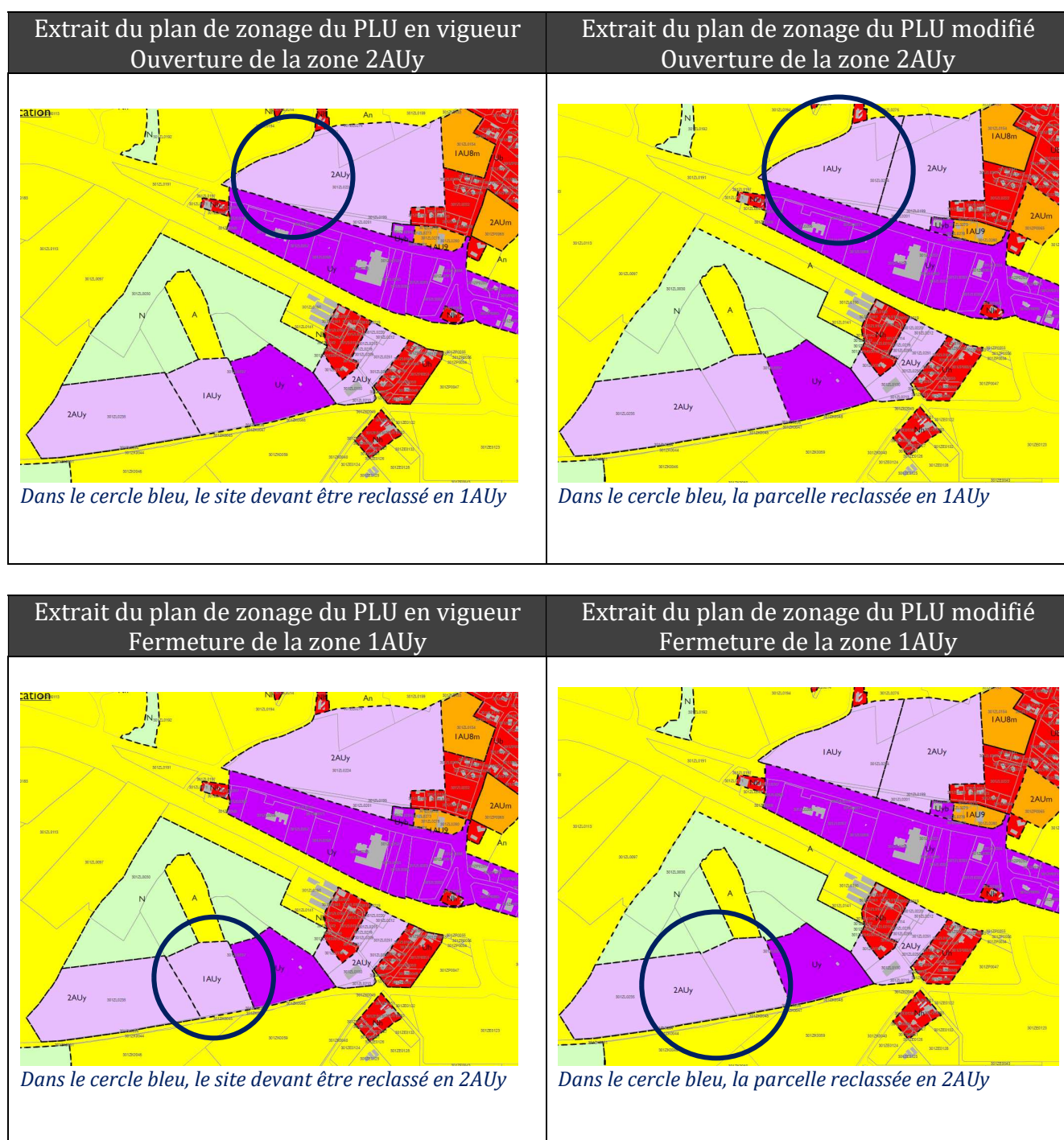


Le groupe CIMEO prendra les lots 1 et 2, le bassin de régulation des eaux pluviales se trouve en partie Ouest (source : Lamballe Terre et Mer – 2019)

3 – L'évolution du PLU nécessaire à la mise en place du projet :

Afin de répondre à la mise en place du projet, dans le respect de l'avis du PAYS de Saint Briec, il est prévu d'ouvrir 2,98 ha à l'urbanisation (passage de 2AUy en 1AUy). Il est également prévu de refermer à l'urbanisation 2,355 ha de zones 1AUy de l'autre côté de la RN 176 (passage en 2AUy).

Ainsi, le différentiel n'augmentera que de 0,625 ha les possibilités d'urbaniser à vocation économique sur la commune de Jugon Les Lacs – commune nouvelle.



En conclusion au regard du contexte réglementaire actuel, cette modification n°1 du PLU avant son approbation, conduira à une saisine de la Mission Régionale de l’Autorité environnementale (MRAe) et à la saisine de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Cette modification n’a pas donné lieu à une évolution du règlement de la zone 1AUy, pour autant il est joint au dossier à titre informel.