



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel  
evit an diorren padus



► **Jugon-les-Lacs (22)**

# Revitalisation en coeur de bourg d'un îlot à l'état d'abandon

L'îlot de la poste a été réaménagé et densifié avec sept logements sociaux, la Poste reconstruite et une nouvelle supérette créée avec station-service. Il est devenu un espace de vie connecté au centre ancien par des cheminements doux et directement accessible de la rue principale.

**J**ugon-les-Lacs est une petite cité de caractère (1 860 hab) réputée pour la qualité de son patrimoine et l'omniprésence de l'eau : le bourg est traversé par l'Arguenon, bordé par un lac et un marais. Malgré une activité touristique soutenue, le centre-bourg s'est vidé peu à peu de ses habitants et de ses commerces.

## ↗ L'îlot de la poste : sans âme mais pas sans atout

C'était l'équivalent d'un grand parking où se trouvaient la Poste et la salle des fêtes. Cet espace inondable ne participait pas à l'animation du bourg et n'était pas directement connecté avec la place du Martray. Son urbanisme tranchait avec la qualité du patrimoine architectural des rues voisines et des espaces paysagers le long de la rivière. « *Nous sommes labellisés « Petite cité de caractère », cela implique des contraintes en termes de protection du patrimoine bâti et paysager* » explique Roger Aubrée, maire.

## ↗ L'animation du projet pour mobiliser les partenaires

Après une première esquisse demandée à un promoteur privé, la municipalité a lancé une étude globale sur le réaménagement de deux îlots centraux confiée à Jacques Genda, architecte-urbaniste à Saint-Brieuc. L'îlot de la Poste est un espace proche du cœur de bourg peu structuré et dédié à l'automobile. Celui de



La Poste et la pharmacie vues de la rue de la Tribade.

l'ancienne gendarmerie est situé un peu plus loin de l'autre côté de la route départementale.

Dès le début du projet, plusieurs acteurs sont associés à l'étude : DDTM (assistance à maîtrise d'ouvrage), CAUE, la Poste, le bailleur Côtes d'Armor Habitat, l'ABF, Carrefour, les commerçants et les habitants. « *Je me suis positionné comme un animateur entre les différents partenaires* » explique l'architecte, « *nous avons des réunions presque tous les mois, il fallait que tout le monde rentre dans le projet* ».

## ↗ Les enjeux du programme

Les objectifs étaient multiples et les contraintes nombreuses car l'espace est soumis aux règles du PPRI et de la ZPPAUP (cf encadré) :

- démolir/reconstruire la Poste ;
- construire des logements sociaux ;
- transférer le magasin d'alimentation

### PPRI et ZPPAUP



© BRUDED

Les atouts touristiques que sont le patrimoine bâti et l'eau peuvent être contraignants quand il s'agit de faire des travaux.

Ici, la commune doit respecter le cadre défini par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI), et par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). C'est pourquoi les élus travaillent en étroite collaboration avec les services de l'État et l'Architecte de Bâtiments de France. ■

de la place du Martray et en faire une supérette ;

- revoir le stationnement ;
- reconquérir les berges du bief.

La première phase du projet ici présentée est l'îlot de la Poste. Le programme comprend les bureaux de la Poste, sept logements sociaux, une pharmacie et une supérette avec station-service.

La municipalité n'a pas eu de mal à convaincre le bailleur social Côtes d'Armor Habitat (CAH) déjà présent sur la commune à s'investir dans ce projet : leur parc connaît très peu de vacance. En plus des sept logements sociaux, ils ont inclus la nouvelle Poste dans leur programme.

### ➤ Un seul architecte pour l'opération

Les trois maîtrises d'ouvrage pour les constructions (commune, bailleur, pharmacien) ont retenu Jacques Genda comme architecte. Cela a permis une homogénéité architecturale entre les bâtiments ainsi qu'une cohérence globale du projet des études à la réalisation.

### ➤ Un nouveau lieu de vie et d'animation...

En 2015, l'ouverture de la pharmacie et de la supérette (Carrefour) avec station-service (communale) a clos le programme des constructions. Le bail de la station-service

“ Avec toutes ces contraintes, un tel projet relevait de la quadrature du cercle. On peut dire aujourd'hui que le pari est réussi. ”



Roger Aubrée, maire.

© Jugon-les-Lacs

prévoit son rachat possible par le commerce au bout de trois ans.

Côté architecture, les bâtiments sont sur pilotis et leur emprise au sol est de 23% (PPRI = 25% max). Les matériaux sont classiques. Le bardage bois partiel se marie avec les pierres du bâti ancien et fait écho aux hangars des anciennes tanneries.

### ➤ ... interface entre le centre et le bourg commercial

La commune a fait l'acquisition d'une première maison pour relier la place du Martray à l'îlot de la Poste. Néanmoins, la municipalité l'a revendue devant une opportunité d'achat plus intéressante permettant de créer un passage piéton entre les deux sites. Sa rénovation a permis de créer deux logements communaux à l'étage. L'espace commercial sera occupé par des artisans d'art.

Une passerelle a également été construite sur l'Arguenon pour faciliter la liaison avec les quartiers sud.

### ➤ Un investissement important pour la commune...

Les travaux d'aménagements :

Dépenses HT	
Coût des travaux HT (dont achat foncier)	1 029 655 €
Recettes HT	
DETR	27 650 €
Région (Éco-Faur)	100 000 €
Département	13 777 €
CAH (5 000 € / logt)	35 000 €
Réserve parlementaire	15 000 €
Autofinancement	838 228 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 029 655 €</b>

La supérette et la station-service :

Dépenses HT	
Coût des travaux HT (dont coursive d'accès)	616 000 €
108 694 €	
Recettes HT	
Subvention FISAC	218 947 €
Autofinancement	397 053 €
<b>TOTAL</b>	<b>616 000 €</b>

### ➤ ... et pour Côtes d'Armor Habitat

Coût travaux + viabilisation (TTC)	
2 logements PLAI	243 552 €
5 logements PLUS	608 881 €
Terrains viabilisés	35 000 €
Bureau poste (PLUS)	361 807 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 249 240 €</b>

Plan de financement	
Subventions	67 810 €
Participation commune	35 000 €
Emprunt CDC	646 930 €
Fonds propres CAH	499 500 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 249 240 €</b>



« Maison Durand » : vues des façades avant et arrière. Boutique d'artisanat au RDC, logements à l'étage et création d'un passage vers l'îlot de la Poste.

© BRUDED

### CONTACT :

Roger Aubrée/ mairie : 02 96 31 61 62 / mairiedejugonleslacs@fr.oleane.com

BRUDED est soutenu par :

