

Interview

Objectif ZAN : retour sur une étude exploratoire à Bazouges-la-Pérouse

Nous avons rencontré Monsieur le Maire de Bazouges-la-Pérouse pour échanger sur son expérience dans le cadre de l'étude exploratoire menée par la DREAL sur le ZAN (Zéro Artificialisation Nette) en Bretagne. Cette expérimentation vise à évaluer l'impact des choix de développement urbain en faisant émerger des projets de territoire sobres en matière de consommation d'espace.



Pascal Hervé

Maire de Bazouges-la-Pérouse, Vice-Président de la CC Couesnon Marches de Bretagne, en charge du PLUi, 1^{er} Vice-Président au SCOT du Pays de Fougères en charge de l'instruction du droit des sols.



Pouvez-vous nous décrire le contexte foncier sur votre territoire ? Pourquoi le ZAN est-il une préoccupation sur votre territoire ?

Notre territoire doit faire face à une situation de vacance prononcée entraînant la dégradation de certains bâtiments. Cette situation est localement aggravée par des règles de protection patrimoniale renchérissant les coûts de réhabilitation sur le bâti. Face à ce constat, l'équipe municipale a validé un PLU en 2017, en faisant le double pari d'une part de rendre « inconstructibles » un certain nombre de hameaux, d'autre part de réhabiliter les bâtisses à l'intérieur de la zone urbanisée afin qu'elles soient toutes habitées.

C'est dans ce contexte que nous avons lancé - dans le cadre de l'AMI régional sur le ZAN - une étude à l'échelle communale. Face au ZAN, nous préférons être acteurs des évolutions à venir plutôt que les subir passivement.

Depuis votre candidature à cette étude fin 2020, qu'est-ce qui a évolué ? Quels sont les premiers résultats obtenus ? Quels ont été les apports de l'étude exploratoire dans vos démarches et réflexions en matière d'urbanisme ?

Le premier apport de cette étude a été d'attirer l'attention sur un problème jusqu'alors sous-évalué, de motiver et de former les élus du territoire. Les apports de l'étude à proprement parler n'ont pas bouleversé notre stratégie d'urbanisation : nous avons établi sur le centre-bourg un inventaire des bâtisses à caractère exceptionnel, des granges ou étables qui n'ont aujourd'hui aucun avenir, dont nous allons changer la destination* afin de les rendre habitables. Cet inventaire, nous souhaitons le poursuivre et l'étendre sur les 152 villages et hameaux de la commune de Bazouges, afin de définir une trentaine de secteurs de « micro-revitalisation » par le bâti.

Sur cette base, nous lançons des opérations de renouvellement urbain et de densification.

Pouvez-vous nous détailler le type d'interventions que vous menez sur le tissu urbain ?

Nous travaillons à la reconversion de 4 friches, dont les projets plus ou moins avancés devraient nous permettre à terme de disposer en cœur de bourg d'un ensemble de services renforcés : maison d'assistance maternelle, cabinet médical, podologue, garage, pôle associatif, ateliers pour les artistes et pour les agents communaux, et même une recyclerie.

Par ailleurs, nous travaillons avec des opérateurs sur des opérations de densification, afin de disposer d'une trentaine de logements supplémentaires, avec un portage partagé entre Neotoa et une structure associative qui supervise un chantier de maisons construites en matériaux biosourcés.

* au sens du PLU, la destination d'un bâti désigne son usage fonctionnel (ex : exploitation agricole ou commerciale, habitation, etc.)

Au-delà des documents de planification et des opérations de densification, quels sont les outils que vous mobilisez pour tendre vers l'objectif ZAN ?

Nous avons engagé une procédure de PLUi en 2020, mais l'avons justement mise en arrêt le temps de se mettre en conformité avec les objectifs du SRADDET, de la loi Climat et Résilience (sur le ZAN), en stabilisant les choix structurants relatifs à la consommation des espaces naturels et forestiers. Sinon, le PLU aurait été exposé à un blocage par le tribunal administratif**.

En parallèle, la commune est engagée dans le programme « Petites Villes de Demain » et nous portons le projet d'engager une OPAH Renouvellement Urbain. Cela rend notre centre-bourg plus attractif, aux yeux des opérateurs qui travaillent avec nous : promoteurs, investisseurs privés, et opérateurs (comme la SEM Orchestram qui opère à l'échelle du Pays de Fougères) travaillent à nos côtés.

A l'échelle du centre-bourg, ces efforts nous permettent de passer de 15 logements par hectare à 20 logements par hectare, ce qui constitue une densification significative.

Au cours de cette étude et de vos réflexions, avez-vous rencontré des écueils imprévus ?

Une difficulté, c'était la surprise de mes collègues élus face à la complexité du sujet ! À mon sens, tout le monde communique sur le ZAN sans en connaître précisément les enjeux, sans connaître le SRADDET, sans connaître le détail de la loi Climat et Résilience. On découvre assez rapidement qu'on n'a pas tous la même lecture du sujet, en produisant des messages contradictoires au risque de faire peur aux citoyens. Lorsqu'on entend « demain vous ne pourrez plus construire », ce n'est pas vrai. Ce qu'on ne pourra plus faire, c'est construire un nouveau morceau de ville en dehors de la ville, en s'écartant des centres-villes historiques.

Quelle est la sensibilité de la population par rapport à cette question ?

Les citoyens de Bazouges sont désormais bien informés, suite à des réunions publiques dédiées et de nombreuses délibérations du conseil municipal. Les élus se sont déplacés pour informer les habitants lors de réunions de secteur dès le début de la démarche. Le SCOT de Fougères a mené de très nombreuses réunions sur le sujet.

La seule chose qui inquiète tout le monde, c'est ce bâti exceptionnel, ces granges en terre ou en pierre, qu'on ne peut pas encore réhabiliter puisqu'elles ne sont pas habitables. Bannir notre histoire, ce n'est entendable ni pour les citoyens ni pour les élus, c'est pourquoi nous portons cette vision de la revitalisation des centres-bourgs avec passion : nous ne souhaitons pas devenir une commune dortoir pour les travailleurs rennais.