

ENQUETE PUBLIQUE
SUR LE PROJET DE REVISION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE BOEIL-BEZING

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
(Rapport par document séparé)

Je soussignée, Michèle BORDENAVE, expert foncier et agricole, demeurant à Pau, 19 rue Bayard, donne ci-après mon avis sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Boeil-Bezing.

L'enquête publique, qui a fait l'objet d'une information complète, s'est déroulée de manière satisfaisante, dans le respect des textes en vigueur. Plusieurs moyens ont été mis à la disposition du public pour lui permettre, tant de consulter le dossier, que de formuler ses observations, propositions et interrogations. Mes permanences se sont tenues dans le respect des mesures barrières (files d'attente, distanciation en salle, mise à la disposition de masques et de gel hydro alcoolique ainsi que de gants (pour la manipulation des dossiers).

Cela dit, je regrette la faible participation du public. En effet, par rapport au nombre d'habitants que compte la commune (947 âgés de 20 ans et plus), celui des personnes qui se sont manifestées durant les 33 jours qu'a duré l'enquête apparaît excessivement réduit.

En effet, seules 24 personnes se sont exprimées, soit en venant coucher leurs observations ou en me les remettant en mains propres, soit en les formulant sur l'adresse électronique qui avait été mise à la disposition du public.

Pourtant, l'enjeu de l'enquête était d'importance : l'élaboration d'un document d'urbanisme consécutif à une réflexion sur le devenir de la commune en termes d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection de la nature, en termes d'habitat, de développement économique ... pour les dix années à venir (au moins).

Sur le devenir proprement dit de Boeil-Bezing, nul n'a formulé de remarques. Les personnes qui se sont exprimées l'ont fait, essentiellement, au regard de leur seul bien immobilier, et, généralement, pour en demander la constructibilité immédiate (il n'y a guère qu'une personne qui ait proposé de réécrire quelques articles du règlement).

L'on est bien loin, on le voit, de la philosophie du projet...

Elaborer un plan local d'urbanisme, c'est, pour une équipe municipale, réfléchir à un projet d'aménagement et de développement de la commune pour plusieurs années. C'est porter ce projet – éventuellement modifié pour tenir compte des observations tant du public que des personnes publiques associées – jusqu'à son approbation.

Certes, ce document, une fois approuvé, est appelé à être remplacé, dans un avenir plus ou moins proche, par un plan local d'urbanisme intercommunal. Car la bonne échelle de la planification urbaine n'est assurément plus celle de la commune. Cela dit, pour l'heure, il fallait bien qu'un projet d'aménagement et de développement de la commune fût proposé – après avoir été mûrement réfléchi –.

S'agissant du dossier proprement dit. D'un point de vue strictement matériel, je relève que le plan de zonage au 1/2.000ème (et – a fortiori – celui au 1/5.000ème) est difficilement lisible. Font défaut les noms des lieux-dits (sinon des rues principales), les noms des communes qui entourent Boeil-Bezing : même les habitants de la commune ont eu du mal à se repérer ! Ce qui n'a pas contribué à améliorer la lecture, ce sont les numéros des parcelles, parfaitement illisibles (sauf avec une loupe...). Enfin – et ce n'est pas la moindre des critiques que je formule à l'égard de la personne qui a établi ces plans (Madame A. CASTEL) –, distinguer la zone Ua de la zone Ub, la zone Ub de la zone A, la zone Ue de la zone Uc... nécessite une attention particulière : les teintes choisies pour chacune de ces zones sont trop voisines les unes des autres ; de plus, la limite de chaque zone (lorsqu'elle n'est pas omise) est représentée par des tirets rouges tellement fins ! De toute évidence, la qualité des plans n'est pas au rendez-vous. Et je ne parlerai pas des nombreuses fautes d'orthographe qui émaillent le rapport de présentation... Sans doute, enfin, eût-il été souhaitable de faire figurer un glossaire en tête du règlement, ainsi que, sur les pièces écrites, le nom de la personne qui a élaboré le projet (Monsieur Daniel GENEAU, de Ternant).

Ces observations une fois faites, je constate que le dossier du projet de plan local d'urbanisme arrêté comprend l'ensemble des pièces énumérées à l'article L. 151-2 du code de l'urbanisme ; il comporte également une évaluation environnementale, en application de l'article R. 104-9 du même code.

Le rapport de présentation répond aux exigences posées par les textes. Le diagnostic est établi, au regard de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, de manière détaillée (on peut seulement regretter que les données en matière de population, de logements, du diagnostic agricole, par exemple, ne soient pas actualisées, que les tableaux indicatifs de surfaces diffèrent entre le rapport proprement dit et son résumé non technique). Comment tirer des conclusions pertinentes si les données préalables sont erronées ? En revanche, les principaux enjeux paraissent clairement identifiés à la fin de chacun des thèmes abordés – ce qui permet de justifier le projet d'aménagement et de développement durables –.

Le projet de développement et d'aménagement durables – pièce centrale du dossier – retient quatre axes principaux :

- préserver la qualité de l'environnement et l'identité rurale de la commune,
- développer les aménagements et services de proximité,
- maintenir l'activité et les espaces agricoles,
- accueillir de nouveaux habitants tout en privilégiant la qualité de vie.

Ces thèmes peuvent paraître dépourvus d'originalité ; pourtant, ils se révèlent parfaitement légitimes au regard des caractéristiques de la commune de Boeil-Bezing, et la déclinaison qui est faite de chacun d'eux permet de mieux appréhender la nature exacte du projet et de justifier les orientations retenues.

Les partis pris d'aménagement sur les zones 1AU eu Ub de la commune font l'objet des orientations d'aménagement et de programmation (ce document concerne également les « *cheminements doux ou à créer sur la commune ainsi que les intentions de voirie* »).

Le règlement met, normalement, en application les divers objectifs contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables. Il distingue cinq zones urbaines, deux zones à urbaniser, une zone agricole (avec un secteur Ap), une zone naturelle (avec deux sous-secteurs) – et cela paraît suffisant –. Je note avec satisfaction que les articles 7 et 9 du règlement de chacune des zones contiennent des dispositions détaillées permettant d'assurer un environnement de qualité (surtout qu'une Charte architecturale et paysagère a été adoptée, en 2013, par les élus du Pays de Nay).

Le projet prend en compte les grands principes énoncés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme.

Il est, apparemment, compatible avec les documents qui s'imposent à lui, au nombre desquels figure le schéma de cohérence territoriale du Pays de Nay.

J'aborderai, maintenant, la philosophie du projet. Bien qu'à peine 15 kilomètres la séparent de Pau, Boeil-Bezing est une commune rurale, qui fait partie d'un territoire rural (comme cela est, du reste, affirmé dans le schéma de cohérence territoriale du Pays de Nay). Elle a cependant connu, entre 1999 et 2015, un gain de population assez conséquent (329 habitants), et elle envisage un accueil de 230 habitants supplémentaires à l'horizon 2030. Le défi qui se présente à elle est, on le devine, de concilier l'inconciliable.

En effet, l'accueil de nouveaux habitants sous-entend inévitablement l'ouverture à l'urbanisation de parties du territoire communal, la possibilité offerte à des commerces de s'installer, aux entreprises de se développer ... Même si le nombre de nouveaux habitants mérite d'être revu quelque peu à la baisse (comme l'Etat le suggère, du reste), il n'en demeure pas moins que la Commune devra gérer le besoin de logements nouveaux. Des terrains vont donc être construits. Toutefois, seront privilégiés les terrains qui sont situés en contiguïté avec le bâti existant – ce qui constitue une excellente décision (l'époque d'un habitat diffus est, fort heureusement, révolue) –. Quant aux zones à urbaniser restantes, après que l'Etat et la Chambre d'agriculture en ont restreint le nombre, elles se justifient de par leur situation (l'une d'elles, par exemple, occupe une dent creuse). Mais l'accueil de nouveaux habitants ne doit pas passer uniquement par la réalisation de nouvelles constructions. L'on dénombrait, en 2017, 50 logements vacants (sur un total de 557 logements). Ce nombre, relativement important, justifie que la Commune engage une réflexion (avec les propriétaires, avec des partenaires sociaux ...) sur leur devenir – ce qui lui permettrait de répondre en partie à la nécessité de produire une offre de logements diversifiée –.

De toute évidence, la Commune a fait des efforts en termes de gestion économe de l'espace ; elle doit en faire davantage encore, puisque l'Etat et la Chambre

d'agriculture ont demandé que plusieurs hectares de terrains que le projet inclut en Ub, Uc, en 2AU soient classés en zone agricole.

Car Boeil-Bezing doit garder son statut de commune rurale – et ce, d'autant plus que l'activité agricole y est encore bien représentée –. Précisément, le document vise à préserver l'activité ainsi que les perspectives de développement des exploitations – et ce sera encore plus évident une fois qu'il aura été modifié suite à certaines observations des personnes publiques associées –.

Le projet a donc bien réussi à concilier ce qui, a priori, pouvait sembler inconciliable : il a trouvé un équilibre entre un développement raisonné et l'exigence de conserver une identité rurale – sans pour autant négliger la mise en valeur des paysages et de la qualité du patrimoine, la préservation de l'environnement, l'adaptation de l'urbanisme au changement climatique ... –.

Au regard de ce qui précède,

j'émetts un avis favorable

sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Boeil-Bezing.

* *
*

Je suggère, d'une manière générale, que soient prises en compte les observations de l'Etat et des personnes publiques associées.

Je suggère, en outre (mais avec une certaine insistance), que :

- les couleurs de fond des plans de zonage soient modifiées, pour que les zones soient mieux différenciées entre elles,
- les traits de limites de zones soient épaissis, pour assurer une lecture plus confortable des documents graphiques et éviter tout risque d'appréciation erronée.

Je suggère, enfin, qu'il soit répondu favorablement à :

- la demande de Messieurs Pierre et Clément LAFFORGUE (parcelle B 546),
- la demande de Monsieur Michel LUCIAT (parcelle B 978 pour 299 m²),
- la demande de Monsieur Mathieu LASCABETTES (parcelle ZB 19),
- la demande de Monsieur Jean-Louis BANTAA (parcelle C 10),

et que soient apportées au règlement les quelques modifications notées, par la Commune elle-même, sur une feuille annexée au registre d'enquête.

Fait à Pau, le 18 septembre 2020



Michèle BORDENAVE