

**Observations dans le cadre de l'enquête publique concernant l'Orientation d'aménagement et de programmation de la CONCHETTE présentées par :
Hélène et Bernard Champenois 655 chemin des biches 04400 Enchastrayes**

En classant en secteur AUba2 une grande partie de la parcelle E 864 , et en considérant cette parcelle comme « immédiatement urbanisable » le PLU de la commune d' Enchastrayes a commis plusieurs erreurs d'appréciation , en particulier sur situation juridique de ce terrain, son accès et la destination de la parcelle.

Ce classement est en outre en totale incohérence avec les orientations du Programme d'Aménagement et de Développement Durable de la commune et de la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

1 . Sur la situation juridique de ce terrain :

- Du point de vue des droits réels qui grèvent le terrain

Après la liquidation judiciaire du promoteur et la clôture de cette liquidation, ces terrains, qui devaient constituer la troisième tranche d'un lotissement **qui a plus de cinquante ans**, sont demeurés, comme prévu au cahier des charges du lotissement auquel il est fait référence dans les titres de propriété , la « propriété indivise » des co-lotis.

Par un jugement du tribunal de grande instance de Digne et date du 18 octobre 1990 ce tribunal a constaté l'**existence de ces droits indivis des co-lotis** et a pour ce motif ordonné la distraction de ces parcelles de la vente aux enchères des biens du promoteur .

La parcelle E 864 constitue donc une **indivision forcée et perpétuelle** entre les co-lotis et elle ne pourrait être cédée à un éventuel aménageur quel qu'il soit qu'avec le consentement unanime des 70 co-indivisaires .Une grosse majorité d'entre eux ne le souhaitant pas, on peut considérer que cette situation juridique fait obstacle à toute cession et aménagement .

- Du point de vue du droit de l'urbanisme

La Loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux instaure pour certaines communes, la garantie (parfois appelée "garantie rurale") d'une surface minimale d'artificialisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers autorisée durant la période 2021-2031, équivalente à **un hectare** pour les communes couvertes par un PLU, un document en tenant lieu ou une carte communale prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026 ,

Or les 26 chalets sont prévus sur une emprise deux fois et demi supérieure à cette surface minimale ce grèverait la commune d'Enchastrayes de toute autre possibilité d'urbanisation sur son territoire, En outre ils constituent une part non négligeable des objectifs démographiques de la commune puisque le PADD prévoit 259 logements dont 50 permanents .

La commune pourrait dès lors utilement transférer cette prévision de logements sur des secteurs sur lesquels des parcelles sont cessibles et aménageables .En particulier sur le centre village et la station ce qui correspond à l'objectif de **renforcement de la vie permanente prévu par le PADD** . En effet le secteur de la Conchette qui est à plus de trois kilomètres de la station et du centre du village et auquel on accède par une petite route de montagne sur laquelle la circulation est particulièrement délicate en hiver s'est progressivement vidé de tous ses occupants permanents

(Alors que plus d'une quinzaine de familles y résidaient en permanence il y a 20 ans, à peine cinq chalets sur 70 sont aujourd'hui occupés par des permanents généralement retraités) et le lotissement de la Conchette, très à l'écart du centre est constitué à 90% de résidences secondaires. Il est éloigné de l'école, du centre médical et des commerces et il n'est pas imaginable compte tenu du coût actuel des déplacements que des familles viennent s'y installer. Les 23 chalets prévus ne viendraient donc qu'augmenter le nombre de résidents secondaires déjà très élevé sur la commune **sans renforcer la vie permanente** .

2 . l'accès :

Il est indiqué dans l'OAP que « L'accès principal se fera par prolongement de la voie communale existante de la Conchette (VC n°5) » .

Il s'agit là d'une erreur manifeste puisque le VC n° 5, correspond à la route de la Conchette qui rejoint Barcelonnette et ne donne pas accès à la parcelle E 864 .

La même erreur manifeste fait figurer sur le plan de la zone la mention VC n° 5 sur le chemin dénommée Chemin des Biches, qui seul donne accès à la parcelle E 864 puisqu'il s'y trouve inclus. Ce chemin est **une voie privée ouverte à la circulation publique** que la commune a toujours refusé d'intégrer dans la voirie communale .

Et, sauf à ce que la commune décide de reprendre l'assiette de la voirie ouverte à la circulation publique, **force est de constater qu'il n'existe actuellement pas d'accès à la parcelle E 864** puisque les propriétaires d'une voie privée peuvent toujours décider d'en fermer l'accès .

Par ailleurs, cette voirie qui avait été réalisée par l'ASL de la Conchette (en raison de la faillite du promoteur) n'est pas du tout en état et ne permettrait pas le passage de véhicules et d'engin de chantiers pour la construction de 23 chalets .

Il en va d'ailleurs de même de la route de la Conchette puisque le passage du pont est limité à 15 tonnes et que la commune, qui a interdit à l'ASL de faire les travaux destinés réparer le chemin des Biches (reprise des caniveau notamment), lui a refusé la dérogation permettant de passage d'un véhicule d'à peine 23 tonnes sur ce pont .

3 .La destination de la parcelle :

La parcelle d'une superficie totale de 57 487 m² est dénuée de toute construction et s'ouvre au nord et au sud sur de vastes espaces à l'état naturel puis sur un grand secteur boisé .

Cette parcelle **a toujours eu une destination agricole en prairie permanente** puisqu'il s'agit d'une prairie naturelle, elle jouxte une exploitation agricole qui y a un accès direct pour les bovins par un chemin privé et elle est pâturée depuis 50 ans avec l'accord des présidents successifs de l'ASL (l'existence d'un bail rural pourrait d'ailleurs probablement être revendiqué par l'exploitant)

Elle constitue le prolongement naturel de l'exploitation agricole et offre aux animaux des points d'eau (mares).Elle est irrigable car longée par un ruisseau et présente donc pour cette exploitation un intérêt non négligeable .

Il serait contraire aux objectifs du PADD visant à préserver le **cadre naturel notamment en préservant l'agriculture** et en mettant en valeur les espaces naturels de considérer que les modalités d'utilisation du sol prévues lors de la construction d'un lotissement qui a cinquante ans

(et n'aurait probablement pas été autorisé après la loi montagne) doivent être reprises et le fait que cette parcelle ait antérieurement été classée en zone NA du POS ne fait pas obstacle à son **classement en zone agricole ce qui a toujours été sa vocation et son utilisation effective** .

4 . la préservation des espaces naturels .

La préservation et la mise en valeur des **espaces naturels** figure dans les objectifs du PADD .
Or cette parcelle, à l'écart des zones urbanisées, constitué d'une prairie naturelles pâturée comportant des zones humides et des points d'eau, traversé de haies et bordé d'espaces boisés abrite une très riche biodiversité qui doit être préservée et qui serait pour partie détruite par l'aménagement d'un lotissement de 23 chalets .

On y retrouve la plupart des 339 espèces identifiées dans l'Atlas de la biodiversité établi par la LPO Paca à l'exception de celles demeurant en altitude ref

<https://biodivpaca-lpo.org/atlas/commune/04073>

La harde de biches qui a donné son nom au chemin y est installée et côtoie les chevreuils et les lièvres .

Et nombre d'espèces protégées dont une opération d'aménagement **détruirait l'habitat** y ont été repérées , en particulier :

- Des grenouilles , crapauds et lézards vert protégés par l'Arrêté du 8 janvier 2021 visant la directive CEE no 92/43 du Conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage fixant la liste des amphibiens et des reptiles représentés sur le territoire métropolitain protégés sur l'ensemble du territoire national et les modalités de leur protection

-De très nombreux écureuils roux protégés par l'Arrêté du 23 avril 2007 visant la directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection

- Des chauves souris dont l'habitat installé dans les arbres et les haies serait détruit par une opération d'aménagement alors que cette espèce est protégées par :

La Convention de Bonn (23/06/1979) sur la conservation des espèces migratrices (Annexes).

La Convention de Berne (19/09/1979) sur la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe

L'Accord EUROBATS (4/12/1991) à propos de la conservation des populations de Chauves-souris d'Europe

La Directive européenne Habitats-Faune-Flore (CEE N°92/43) annexe IV indique que les microchiroptères nécessitent une protection stricte.

La Loi de protection de la nature de 1976 : Toutes les espèces de chauves-souris présentes en France sont protégées.

L'Arrêté ministériel du 23 Avril 2007 (Modifié le 15/09/2012) : qui interdit sur tout le territoire métropolitain et en tout temps (...) Sur les parties du territoire métropolitain où l'espèce est présente, ainsi que dans l'aire de déplacement naturel des noyaux de populations existants, sont interdits la destruction l'altération ou la dégradation des sites de reproduction et des aires de repos des animaux.

La création, sur cet espace de prairies naturelles traversées par des haies et bordé d'espace boisé et de zone naturelle, d'un lotissement de 23 chalets occupants 37% de la parcelles avec ses voiries et ses réseaux, ne pourrait se faire sans la destruction ,même partielle, de l'habitat d'un certain nombre de ces espèces strictement protégées .

Pour l'ensemble de ces motifs nous demandons que la partie de la parcelle E 864 qui a été classée en zone AUba2 soit classée en zone agricole .

Hélène Champenois



Bernard Champenois

