

M. PIETRI Jean-Pierre
A Vulpaja
20 167 APPIETTO

Monsieur François-Marie SASSO
Commissaire enquêteur
Mairie d'Appietto
164 Strada Lt Toussaint Gozzi
20 167 APPIETTO

Objet : révision du projet de PLU

- 1) parcelle 1835**
- 2) zone de mixité sociale Vulpaja**

Monsieur Le Commissaire enquêteur,

1) PARCELLE 1835

La mairie a décidé de placer ma parcelle B1835 en zone agricole sur le plan de zonage communal du PLU. Je demande la révision du projet afin que cette parcelle soit constructible pour les raisons suivantes :

- La parcelle est viabilisée
- Aucun agriculteur n'est présent depuis plusieurs années
- Mon projet d'urbanisation est limité car il s'agit de loger mes petits enfants qui sont au nombre de trois, en voie de décohabitation et ont émis le souhait de rester vivre à Appietto
- A ce jour, la commune ne parvient ni à attirer ni à conserver ses jeunes actifs

Cette parcelle présente les avantages suivants :

- 5 minutes de l'école
- 3 minutes du futur groupe scolaire
- 5 minutes d'une zone d'activité

En terme d'urbanisme, la parcelle est en limite de zone construite, type maison individuelle donc aucun inconvénient à ce qu'il y ait de l'habitat regroupé ou densifié. Elle est également adaptée aux capacités viaires et saura s'intégrer au paysage car elle est très faiblement, voire quasiment pas pentue.

Cette révision permettrait un gain de population et une faible consommation foncière car ma demande ne s'étend pas sur la totalité de la surface mais sur environ 1/3 du terrain soit 4 000 m² afin de réaliser 3 ou 4 maisons individuelles.

Au sujet du PADD, voici le détail des incohérences que j'ai relevées :

- En page 10
✓ Favoriser les parcours résidentiels
Les besoins en termes de logements ne cessent d'évoluer dans le temps en fonction des changements de situation. Ces besoins dépendent notamment des revenus du foyer ou du nombre de personnes dans le ménage. Appietto est particulièrement touchée par un

phénomène de décohabitation des ménages. Actuellement, la commune compte 2,47 personnes par ménage en moyenne mais celle-ci devrait atteindre 2,12 à l'horizon 2031. Il est donc primordial pour la commune de prendre en compte cette problématique et d'adapter le parc de logements en ce sens.

La commune souhaite prendre en compte le problème de décohabitation en construisant des logements résidentiels (au nombre de 200) mais en refusant aux enfants de la commune la constructibilité de tout ou partie de leurs terrains familiaux.

- En page 11

✓ Favoriser l'accession sociale à la propriété

Dans ce contexte de décohabitation, les revenus des ménages sont impactés et ont tendance à diminuer. Le territoire est également soumis à une pression foncière importante et les prix d'achat ne cessent d'augmenter. Il devient donc de plus en plus compliqué d'être propriétaire à Appietto. La commune entend favoriser l'accession sociale à la propriété afin de permettre aux plus modestes de devenir propriétaires et contrer ce phénomène de pression foncière.

Les revenus diminuent, il devient de plus en plus compliqué d'être propriétaire à Appietto mais les jeunes qui ont la chance d'avoir des terrains de famille ne peuvent pas en jouir et sont donc contraints de quitter la commune et d'aller acheter un terrain ailleurs ! Eux aussi démarrent dans la vie active et iront donc souffrir de la pression foncière et des prix d'achat qui augmentent sur d'autres communes...

- En page 7

⇒ UNE FORTE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ... MAIS UNE POPULATION QUI VIEILLIT

La population d'Appietto est estimée à 1 825 habitants en 2018, date du dernier recensement de l'INSEE, contre 319 habitants 50 ans auparavant. La variation annuelle de la population entre 2008 et 2018 est de l'ordre de +3%. Celle-ci repose en grande majorité sur le solde migratoire. Malgré un renouvellement dû à l'arrivée de jeunes familles sur son territoire, la population d'Appietto connaît un vieillissement tendanciel. En 2018, la moitié de la population a plus de 45 ans contre 41% en 2008. L'un des enjeux de la commune est donc de favoriser l'installation de nouvelles populations en permettant à tous de se loger.

En résumé, on souhaite attirer des populations nouvelles mais nos enfants doivent partir.

Etant donné que la parcelle voisine n° B1829 a obtenu un avis favorable pour la construction d'une maison pour sa fille (page 45 du bilan de concertation), et donc qu'une partie de cette parcelle a été rattachée à la zone urbaine (Ub) de Volpaja, je souhaite qu'il en soit de même pour la partie de ma parcelle dans la continuité jouxtant la parcelle 1829. Le reste du terrain resterait classé en zone agricole au regard des ESA.

2) ZONE DE MIXITE SOCIALE A VOLPAJA

Je demande à la mairie de revoir ce projet pour les raisons suivantes :

- Tout d'abord, il était prévu dans le précédent projet de PLU que cette zone soit créée au Listicone. Ce projet n'ayant pas pu voir le jour, il a été décidé de le réaliser à Volpaja.

Pourquoi Volpaja ?

Ce petit hameau paisible dans lequel justement la mairie n'accorde pas de permis, où les enfants peuvent jouer et se balader en toute liberté et tranquillité car peu d'habitants, peu de voitures sur cette route unique et étroite, va donc se transformer en petite ville par l'apparition de 24 logements sociaux R+2 au milieu de maisons individuelles. Nous allons donc subir tous les désagréments suivants : paysage dénaturé, circulation (entre 24 50 véhicules supplémentaires) donc dangerosité pour les enfants, nuisances sonores, pollution...

Nous n'aurons donc plus du tout les avantages de vivre dans un village.

Le cadre de vie ne sera donc pas préservé.

En page 17 du PADD :

✓ Encadrer les possibilités d'extension sur ces secteurs

La commune entend permettre l'extension urbaine sur ces secteurs de manière limitée afin de préserver au mieux les abords paysagers des secteurs et leur cadre de vie.

- D'autre part, ce projet remet en cause et contrarie l'objectif n°1 de la mairie d'Appietto qui est la pérennisation des exploitations agricoles. En effet, pour aboutir à ce projet d'école et de logements sociaux, la mairie qui n'a d'ailleurs pas la maîtrise du foncier dans ce projet, décide de reclasser un ESA en Aub.

En page 13 du PADD :

✓ Protéger l'agriculture en consommant le moins de foncier possible

Le souhait de la commune est avant tout de pérenniser l'agriculture en protégeant les terres agricoles sur l'ensemble du territoire. Cette action se traduit dans les choix de zones du PLU en consommant le moins possible le foncier agricole pour l'urbanisation.

✓ Protéger les terres agricoles stratégiques en compatibilité avec les orientations du PADDUC

Le DOCOBAS a permis de définir plus précisément les terres agricoles à enjeux. Le PLU cherche à les préserver tout en permettant la création de nouvelles exploitations agricoles ainsi que les évolutions des constructions et activités existantes dans le respect des prescriptions du PADDUC

Je souhaite donc que ce projet soit déplacé dans une autre zone que Volpaja. En effet Le Listicone était bien plus approprié pour la réalisation de ces constructions.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sincères salutations.