

Outart le 2 juin 2025 à 9h00

PREMIÈRE JOURNÉE

Ange SARTORI
Commissaire enquêteur

Les _____ de _____ heures _____ à _____ heures 

Observations de M⁽¹⁾

Gérard DEBEMBLE

16/06/25

Pièces annexées. RP obs n°1



⁽¹⁾ Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

À Monsieur/Madame le Commissaire Enquêteur
Mairie de Draillant
74550 Draillant

Draillant, le 16 Juin 2025

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique relative à la mise en place du PLUi-HM

Monsieur/Madame le Commissaire Enquêteur,

En ma qualité de propriétaire de la parcelle cadastrée sur Draillant Nord-Ouest :
Section AD N°0112 d'une superficie de 2 000 m²

je me permets de vous soumettre mes observations les plus sérieuses dans le cadre de l'enquête publique concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLUi-HM) de notre commune de Draillant.

En ce qui concerne plus particulièrement ma parcelle **N°0112** qui est actuellement classée en zone **UCp**, elle est considérée comme constructible depuis maintenant plus de 16 ans. Vous devez savoir qu'elle représente pour moi et ma famille un élément essentiel de notre patrimoine, destiné à la transmission d'un capital pour mes deux enfants, et donc leur principal actif de départ dans la vie.

Je me permets également de souligner que, suite au décès de mon épouse qui a été à la fois totalement prématuré et particulièrement douloureux, mon observation précédente n'en prend que davantage de relief.

En effet, mes deux enfants se sont acquittés de frais de mutation particulièrement élevés, puisque suite à la disparition de ma femme, cette parcelle est maintenant en indivision entre moi-même et mes deux enfants.

Le projet actuellement en évaluation du PLUi-HM prévoit de reclasser plus de 65% de cette parcelle en zone **Ne**, la rendant ainsi inconstructible. (Voir annexes ci-jointes).

Cette décision est, selon le rapport de présentation, basée sur une série d'éléments et de motifs qui, très objectivement, sont assez difficiles à saisir, notamment lorsque l'on cherche à les appliquer plus spécifiquement à cette parcelle en particulier.

Après une analyse détaillée et le plus d'objectivité possible, je conteste donc cette reclassification pour les raisons suivantes :

1. Arguments factuels et juridiques :

- Le déclassement à plus de 65% de ma parcelle est particulièrement disproportionné au regard des objectifs affichés de la révision du PLU. A mes yeux, certaines solutions moins restrictives, telles que, par exemple, le maintien de **1 500 m²** en zone constructible, pourraient être envisagées pour atteindre exactement les mêmes buts, sans un préjudice aussi sévère que celui qui est actuellement envisagé.
- Cette mesure semble contredire certaines orientations importantes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU

RP. obs n°1 n°10 1

qui prônent une densification modérée et une valorisation du patrimoine bâti existant, et ma parcelle s'inscrit pleinement dans cette logique.

2. **Quantification du préjudice direct, matériel et certain** : Comme vous le savez, un terrain constructible possède une valeur vénale significativement supérieure à un terrain non constructible. Une rapide estimation de la valeur de ma parcelle passe de **520 000 €** à **190 000 €**, donc une perte de **330 000€**. Ce déclassement entraînerait donc un préjudice financier direct, matériel et certain de façon irrémédiable pour mes enfants.
3. **Impact personnel et familial** : Au-delà de l'aspect financier quantifiable, ce déclassement compromet gravement la totalité de notre projet familial. Il s'agit d'une atteinte significative à notre patrimoine et à la planification de l'avenir de mes enfants, pour qui ce terrain représente un élément essentiel de leur héritage et de leur établissement futur à Draillant. La perte de cette constructibilité affecte directement leur capacité future à s'établir ou à bénéficier de ce patrimoine familial, qui a été créé et préservé avec effort, tout au long de ma vie.
4. **Propositions alternatives** : Afin de concilier à la fois les objectifs de la commune et la préservation de mon droit de propriété, je suggère les alternatives suivantes :
 - Le maintien de 1 500m² en zone constructible sur la parcelle, avec des conditions d'urbanisme spécifiques, si nécessaire, afin de permettre un projet respectueux de l'environnement et s'intégrant harmonieusement dans le tissu bâti existant.
 - De la même façon, dans un état d'esprit constructif, je reste à votre entière disposition pour un échange qui pourrait déboucher sur une solution qui concilie les objectifs de la commune et la préservation de la valeur de ma propriété, en permettant un développement maîtrisé sans artificialisation excessive.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir prendre en considération l'ensemble de mes observations et arguments, ainsi que le préjudice important qu'un tel déclassement engendrerait pour ma famille.

Je vous prie donc de recommander le maintien de la constructibilité de ma parcelle **N°0112** ou, à défaut, d'élaborer une solution alternative permettant de limiter le préjudice subi, dans votre rapport et conclusions.

Je vous remercie très sincèrement de l'attention bienveillante que vous porterez à ma requête, et je vous prie d'agréer, Monsieur/Madame le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma plus haute considération.

Gérard DEREMBLE



RP-Ohs n°1 nccae 2

