

À l'attention de la Communauté de communes Haut-Jura Saint-Claude
Service urbanisme – PLUi

Objet : Réclamation concernant le projet de nouveau PLUi – Demande de maintien et d'agrandissement de la zone constructible de la parcelle AV 152 à Lajoux

Madame, Monsieur,

À la suite de notre visite en mairie de Lajoux le 5 octobre 2026, nous avons appris, à notre grande surprise, que la parcelle cadastrée **AV 152, appartenant à notre SCI familiale, la SCI de Trécombe**, actuellement constructible selon le PLU en vigueur, serait classée en zone non constructible dans le cadre du nouveau Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Cette perspective suscite notre incompréhension et nous amène à vous adresser une réclamation officielle, au regard des nombreuses démarches que nous avons entreprises depuis plusieurs années en vue de réaliser un projet de construction sur cette parcelle.

En effet, nous avons engagé ce projet de manière progressive et réfléchie, en nous appuyant sur le caractère constructible du terrain et en réalisant différentes démarches administratives, techniques, notariales et financières. Nous avons également obtenu un premier certificat d'urbanisme opérationnel (CUb) en avril 2025, puis un nouveau certificat en octobre 2026, validé par vos services, dont vous trouverez les copies en pièces jointes.

Afin de vous permettre de mesurer pleinement notre engagement dans ce projet, nous souhaitons vous présenter un récapitulatif chronologique des démarches déjà effectuées.

Récapitulatif de nos démarches

Mai 2023 – Demande de révision de la zone constructible

Nous avons adressé un courrier à la mairie de Lajoux afin de demander une révision et un agrandissement de la surface constructible de la parcelle AV 152. La délimitation initiale de cette zone nous semblait insuffisamment cohérente avec la configuration naturelle du terrain. Nous souhaitons ainsi obtenir une délimitation plus adaptée à la topographie de la parcelle. (Pièce jointe n° 1)

Juillet 2023 – Raccordement au réseau d'eau potable (2900 €)

Nous avons fait réaliser le raccordement de la parcelle AV 152 au réseau d'eau potable (branchement AEP) par l'entreprise Colas. Cette démarche constitue un engagement supplémentaire dans la préparation de notre projet de construction et représente un investissement financier déjà réalisé.

Novembre 2024 – Première étude du projet de construction

Nous avons entrepris un premier chiffrage pour la construction d'un petit chalet auprès de l'entreprise Nicolet Charpente, située à Septmoncel.

Janvier 2025 – Démarches financières

Nous avons rencontré notre banque afin d'étudier le financement du projet et d'obtenir son accord de principe.

Février 2025 – Démarches notariales

Lors d'un rendez-vous avec notre notaire à Saint-Claude, Maître Plouznikoff, nous avons décidé d'étudier le détachement de la parcelle AV 152 de la SCI afin de la reprendre en nos noms propres.

Mars 2025 – Démarches comptables

Pour permettre ce détachement, nous avons entrepris les démarches nécessaires à la reconstitution et à la mise en ordre de la comptabilité de notre SCI, avec E. Nicolet du cabinet Cogesten, à Morez.

Mars 2025 – Intervention d'un géomètre (3000€)

En parallèle, nous avons mandaté la société Cosmos Experts Géomètres, située à Lagnieu, afin de procéder au bornage de la parcelle AV 152. (Plan du géomètre joint)

Avril 2025 – Première demande de certificat d'urbanisme opérationnel

Nous avons déposé une première demande de CUB auprès de la Communauté de communes Haut-Jura Saint-Claude. (Premier CUB joint)

Mai 2025 – Élaboration des plans du chalet

Nous avons poursuivi concrètement la préparation du projet avec l'entreprise Nicolet Charpente, qui a réalisé les plans du chalet envisagé. (Plans joints)

Octobre 2026 – Nouvelle demande de certificat d'urbanisme opérationnel

Les démarches comptables, administratives et patrimoniales nécessaires au détachement de la parcelle ayant pris du temps, nous avons sollicité un nouveau CUB en octobre 2026. Celui-ci a été validé. (Second CUB joint)

Au regard de cet historique, nous avons donc consacré plusieurs années à préparer sérieusement ce projet et engagé des frais financiers non négligeables pour en permettre la réalisation.

Notre demande concernant le nouveau PLUi

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, nous sollicitons respectueusement votre attention sur la situation de notre parcelle AV 152 et vous demandons :

- **Le maintien du caractère constructible de la parcelle AV 152** dans le futur PLUi, afin de préserver la possibilité de réaliser le projet que nous préparons depuis plusieurs années.
- **L'agrandissement de la zone constructible**, en tenant davantage compte de la configuration naturelle et de la topographie du terrain, afin de disposer d'une surface suffisamment adaptée à l'implantation du chalet et à ses aménagements.
- La prise en considération de l'ensemble des démarches déjà accomplies, des engagements pris et des frais engagés, ainsi que des certificats d'urbanisme opérationnels obtenus dans le cadre de notre projet.

Nous comprenons que l'élaboration d'un PLUi répond à des objectifs d'aménagement et d'intérêt général. Toutefois, nous souhaitons que notre situation particulière puisse être examinée avec attention, compte tenu de l'ancienneté de notre démarche, de son caractère concret et des investissements déjà réalisés.

Le classement envisagé de notre parcelle en zone non constructible remettrait profondément en cause notre projet et risquerait de rendre inutiles les nombreuses démarches que nous avons entreprises de bonne foi.

Nous vous serions donc reconnaissants de bien vouloir réexaminer le classement prévu pour la parcelle AV 152 et de nous faire connaître les raisons qui justifieraient, le cas échéant, cette évolution par rapport au PLU actuellement en vigueur.

Nous nous tenons à votre disposition pour tout complément d'information.

Dans l'attente de votre retour, nous vous remercions par avance de l'attention portée à notre réclamation et de la prise en compte de l'ensemble des éléments transmis.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

MANZONI Nicolas et DEBEAUMONT – MANZONI Juliette
20 chemin de Trécombe
39310 LAJOUX
06. 72. 88. 64. 76 – nico.39@free.fr
06. 07. 94. 35. 10 – debeaumontjuliette@yahoo.fr

Pièces jointes :

- Pièce n° 1 : courrier adressé à la mairie de Lajoux en mai 2023.
- Pièce n° 2 : premier certificat d'urbanisme opérationnel d'avril 2025.
- Pièce n° 3 : second certificat d'urbanisme opérationnel d'octobre 2026.
- Pièce n°4 : zonage dessiné par nos soins de la parcelle AV152 sur le plan cadastral du Géomètre - PLU.
- Pièce n°5 : zonage dessiné par nos soins de la parcelle AV152 sur le nouveau PLUi pour vous le situer.
- Pièce n° 6 : Réception de travaux Rattachement AEP et Facture Colas – Juillet 2023.
- Pièce n° 7 : plan de bornage établi par Cosmos Experts Géomètres.
- Pièce n° 8 : Facture Géomètre.
- Pièce n° 9 : plans du chalet réalisés par Nicolet Charpente.