

Monsieur Madame DI GRAZIA
Pour la SCI UMN ME DI GRAZIA
Co Propriétaire
1098 Route d'Huez
38750 ALPE D HUEZ

Date : Le 18 mars 2025



MAIRIE DE L' ALPE D HUEZ
38750 ALPE D HUEZ

OBJET : URBANISME AVENUE DE L ECLOSE

Monsieur le Maire, Mesdames Messieurs les conseillers municipaux, mesdames et messieurs travaillant sur l urbanisme pour notre commune de l'Alpe d'Huez

Nous souhaitons vous demander de modifier le zonage de « avenue de l ECLOSE » **EN ZONE NON CONSTRUCTIBLE et non en UB4 comme il est prescrit .**

Depuis presque 17ans tous les riverains (réunis dans l'association loi 1901 APSE) ont demandé à ce que les 2 délibérations municipales de 1963 soient respectées. A savoir qu'il s agit d'une zone non aedificandi, et qu'il existe une servitude de vue en faveur de la Muzelle de plus de 30 ans et qu'elle soit respectée.

17 années que la municipalité n'a de cesse de mépriser la totalité des riverains résidents de plus de 200 appartements pour quelques 1000 résidents secondaires et permanents au sein de 6 copropriétés plus d'autres qui se joignent a titre individuels(Fermes de l alpe) , et à vouloir imposer des constructions, 17 années que tout un quartier historique et très contributeur, est en colère et a du se défendre de ses propres deniers .

La justice a continuellement donné raison aux riverains dans plus de 10 procédures :

- PLU
- tentative de déclassement de l'avenue
- permis de construire, TOUS ANNULES par le tribunal administratif ; **encore 2 procédures en cours...**

Alors nous ne comprenons pas cette obsession de la commune à de nouveau continuer à engager une guerre aux frais du contribuable et à s'obstiner à vouloir construire ce qui reste maintenant un dernier poumon d'espace, arboré, avec de nombreuses espèces avec une avenue déjà récemment « sur construite » avec la copropriété « les fermes de l'alpe », **une avenue saturée , des parkings bondés y compris les emplacements de stationnement interdit etc ..**

La situation des parkings sur l'avenue, les alentours et tout le Vieil Alpe, a considérablement empirée comme nous l'avions largement explicité déjà.
Photos stationnement en hiver sur la chaussée à l'appui

En effet , les Fermes de l'Alpe ont bien construites des parkings privés lors de la vente des appartements , mais les propriétaires gardent leurs parkings fermés pour entreposer du matériel , de ce fait les garages ne sont pas loués aux locataires à la semaine ...

D'où la « déviation » des parkings non loués pour les logements mis en location. Il en serait de même pour les parkings de toute construction du talus sud de l'Avenue .

En plus la commune a laissé vendre les garages qui servaient aux bus et ne les a pas remplacés, **les bus stationnent maintenant comme ils peuvent sur des emplacements inadaptés en squattant sur d'anciennes places de parking public et engendrent bruits et nuisances à longueur de saison.**

Nous en avons assez de l'attitude qui consiste par la commune à nier l'existence même de l'Association APSE, d'aller jusqu'à nier devant le commissaire enquêteur du dernier PLU de l'existence des délibérations non aedificandi (voir rapport du rapporteur public) à rester aveugle devant les décisions judiciaires, à soutenir des promoteurs au lieu des riverains, à humilier les interlocuteurs riverains, à prétendre à des soit disant concertations en mettant les riverains devant les faits accomplis.

- la réunion du 27 février n' a été publicisée pratiquement nulle part et seules 30 personnes s' y sont rendues ;

Nous la considérons donc comme non valide.

Les copropriétés riveraines n' ont été construites que suite à l'engagement de la commune que l'avenue de l'Eclosé et ses talus soient non aedificandi .

Aussi elles ont été réalisées en quinconce laissant à chacune les vues sur vallée et grand paysage, continuant ainsi l'usage et les dispositions depuis le virage 1 et qui à notre sens vaut loi, ce qui serait violé par des nouvelles constructions .

Dès lors, si constructions, de quelque ordre que ce soit, les riverains ne manqueront pas d'engager des procédures au civil contre la commune et les promoteurs pour des millions d'euros pour préjudice

. Comment un conseil municipal, un maire peut il nier ces risques et le cout pour le contribuable ?

La construction du talus sud de l'Avenue de l'Eclosé ne représente certainement pas un intérêt indispensable pour la commune.

D' autant plus que de nouvelles constructions ne sont pas nécessaires, l' augmentation du nombre de lits indiquée dans PADD et projet de PLU infondée .

Le décompte des lits est inexistant sans procédure stricte pour les estimer etc ...

On dit, vous l' avez écrit, le réchauffement est inexorable et la neige n' est assurée que jusqu'en 2050 ; nous sommes en 2025 !! Construire pour 25 ans ?

Pour nous, humains responsables c'est impensable .

Que de risques ! Si il s' avérait qu' une saison soit sans neige ou même 2 saisons consécutives comme au début des années 90 . Même les canons à neige n' y pourront rien.

Après un PLU arrêté en cours de route et 3 PLU annulés par le tribunal administratif on relève toujours les mêmes attendus notamment

- aucun décompte du nombre de lits , aucun décompte des lits « actifs »

- sous estimation considérable des lits remis sur le marché après terme sur les résidences de tourisme- un faux prétexte
- sous estimation grossière des lits réhabilités et loués en LOCATION SAISONNIERE
- aucune justification pour un nombre de lits nouveaux
- aucune incitation à la réhabilitation et à en faire une priorité au delà des mots

Pire, la commune s' est empressée de profiter des délais de recours sur les PLU pour avant annulation de ces PLU , **accorder des permis de construire pour un nombre de lits considérables.**

Il s'agit d'une pratique récurrente , d' une véritable politique insidieuse, d'une sorte de détournement de la loi, une forme d' abus de pouvoir qui a conduit actuellement à une saturation totale notamment des équipements publics , des infrastructures et du domaine skiable ; pour ce dernier accentué par les milliers de lits construits sur les stations satellites comme OZ, Vaujany, Auris et maintenant Allemond.

Les embouteillages de la RN 85 sont en tout temps insupportables .

Notre commune de montagne est devenue une ville . Il n y a qu' a lire hiver comme l'été les commentaires sur les réseaux sociaux qui pleurent la perte des qualités historiques de notre site .

Votre responsabilité, celle de chacun de vous, s' engage lorsque vous approuvez un PLU

POUR RAPPEL

Les risques sont importants pour la commune ou un promoteur d avoir a indemniser - des millions d euros au civil (clause non e-aedificandi, servitude pour la Muzelle - délibérations de 1963) les copropriétés riveraines et que les conseillers municipaux "en prennent toute responsabilité "en approuvant un tel projet de PLU

Pour information :

La commune envisage de déclarer **une zone non aedificandi** ailleurs notamment pour permettre une liaison Bourg d Oisans - Huez ; donc il s agit bien d une notion d urbanisme contrairement a ce qu' écrit le Maire .

Pour conclure :

Nous appelons à votre sérénité et à respecter les engagements de la commune sur notre zone et à projeter cette zone non constructible ce qui est tout simplement le bon sens .

Vous remerciant pour votre attention

Cordialement





Monsieur Madame ...SOYER- REBIBOU.....
Co Propriétaire
1098 Route d'Huez
38750 ALPE D HUEZ

Date : 19 mars 2025



MAIRIE DE L'ALPE D HUEZ
38750 ALPE D HUEZ

OBJET : URBANISME AVENUE DE L ECLOSE

Monsieur le Maire, Mesdames Messieurs les conseillers municipaux, mesdames et messieurs travaillant sur l'urbanisme pour notre commune de l'Alpe d'Huez

Nous souhaitons vous demander de modifier le zonage de « avenue de l'ECLOSE » EN ZONE NON CONSTRUCTIBLE et non en UB4 comme il est prescrit .

Depuis presque 17ans tous les riverains (réunis dans l'association loi 1901 APSE) ont demandé à ce que les 2 délibérations municipales de 1963 soient respectées. A savoir qu'il s'agit d'une zone non aedificandi, et qu'il existe une servitude de vue en faveur de la Muzelle de plus de 30 ans et qu'elle soit respectée.

17 années que la municipalité n'a de cesse de mépriser la totalité des riverains résidents de plus de 200 appartements pour quelques 1000 résidents secondaires et permanents au sein de 6 copropriétés plus d'autres qui se joignent à titre individuels(Fermes de l'alpe) , et à vouloir imposer des constructions, 17 années que tout un quartier historique et très contributeur, est en colère et a dû se défendre avec ses propres deniers .

La justice a continuellement donné raison aux riverains dans plus de 10 procédures :

- PLU
- tentative de déclassement de l'avenue
- permis de construire, TOUS ANNULES par le tribunal administratif ; **encore 2 procédures en cours...**

Alors nous ne comprenons pas cette obsession de la commune à de nouveau continuer à engager une guerre aux frais du contribuable et à s'obstiner à vouloir construire ce qui reste maintenant un dernier poumon d'espace, arboré, avec de nombreuses espèces avec une avenue déjà récemment « sur construite » avec la copropriété « les Fermes de l'alpe », **une avenue saturée , des parkings bondés y compris les emplacements de stationnement interdit etc ..**

La situation des parkings sur l'avenue, les alentours et tout le Vieil Alpe, a considérablement empiré comme nous l'avons largement explicité déjà.

Photos stationnement en hiver sur la chaussée à l'appui

En effet , les Fermes de l'Alpe ont bien construit des parkings privés lors de la vente des appartements , mais les propriétaires gardent leurs parkings fermés pour entreposer du matériel , de ce fait les garages ne sont pas loués aux locataires à la semaine ...

D'où la « déviation » des parkings non loués pour les logements mis en location. Il en serait de même pour les parkings de toute construction du talus sud de l'Avenue .

En plus la commune a laissé vendre les garages qui servaient aux bus et ne les a pas remplacés, **les bus stationnent maintenant comme ils peuvent sur des emplacements inadaptés en squattant d'anciennes places de parking public et ils engendrent bruits et nuisances à longueur de saison.**

Nous en avons assez de l'attitude qui consiste pour la commune à nier l'existence même de l'Association APSE, à aller jusqu'à nier devant le commissaire enquêteur du dernier PLU **l'existence des délibérations non aedificandi (voir rapport du rapporteur public) à rester aveugle devant les décisions judiciaires, à soutenir des promoteurs au lieu des riverains, à humilier les interlocuteurs riverains, à prétendre à des soi- disant concertations en mettant les riverains devant les faits accomplis.**

- **la réunion du 27 février n' a été diffusée** pratiquement nulle part et seules 30 personnes s' y sont rendues ;

Nous la considérons donc comme non valide.

Les copropriétés riveraines n' ont été construites que suite à l'engagement de la commune que l'avenue de l'Eclosé et ses talus soient non aedificandi .

Aussi elles ont été réalisées en quinconce laissant à chacune les vues sur vallée et grand paysage, continuant ainsi l'usage et les dispositions depuis le virage 1 et qui à notre sens vaut loi, **ce qui serait violé par des nouvelles constructions .**

Dès lors, si constructions, de quelque ordre que ce soit, les riverains ne manqueront pas d'engager des procédures au civil contre la commune et les promoteurs pour des millions d'euros de préjudice

. Comment un conseil municipal, un maire peut il nier ces risques et le coût pour le contribuable ?

La construction du talus sud de l'Avenue de l'Eclosé ne représente certainement pas un intérêt indispensable pour la commune.

D' autant plus que de nouvelles constructions ne sont pas nécessaires, l' augmentation du **nombre de lits indiquée dans PADD et projet de PLU infondée .**

Le décompte des lits est inexistant sans procédure stricte pour les estimer etc ...

On dit, et vous l' avez écrit, que le réchauffement est inévitable et que la neige n' est assurée que jusqu'en 2050 ; nous sommes en 2025 !! Construire pour 25 ans ?

Pour nous, humains responsables c'est impensable .

Que de risques ! S' il s' avérait qu' une saison soit sans neige voire 2 saisons consécutives comme au début des années 90 . Même les canons à neige n' y pourront rien.

Après un PLU arrêté en cours de route et 3 PLU annulés par le tribunal administratif on relève toujours les mêmes attendus notamment

- **aucun décompte du nombre de lits , aucun décompte des lits « actifs »**
- **sous estimation considérable des lits remis sur le marché après terme sur les résidences de tourisme- un faux prétexte**
- **sous estimation grossière des lits réhabilités et loués en LOCATION SAISONNIERE**
- **aucune justification pour un nombre de lits nouveaux**

- **aucune incitation à la réhabilitation et à en faire une priorité au delà des mots**

Pire, la commune s'est empressée de profiter des délais de recours sur les PLU pour avant annulation de ces PLU , **accorder des permis de construire pour un nombre de lits considérables.**

Il s'agit d'une pratique récurrente , d'une véritable politique insidieuse, d'une sorte de détournement de la loi, une forme d'abus de pouvoir qui a conduit actuellement à une saturation totale notamment des équipements publics , des infrastructures et du domaine skiable ; pour ce dernier accentué par les milliers de lits construits sur les stations satellites comme OZ, Vaujany, Auris et maintenant Allemond.

Les embouteillages de la RN 85 sont en tout temps insupportables .

Notre commune de montagne est devenue une ville . Il n'y a qu'à lire hiver comme été les commentaires sur les réseaux sociaux qui pleurent la perte des qualités historiques de notre site .

Votre responsabilité, celle de chacun de vous, s'engage lorsque vous approuvez un PLU

POUR RAPPEL

Les risques sont importants pour la commune ou un promoteur d'avoir à indemniser - des millions d'euros au civil (clause non aedificandi, servitude pour la Muzelle - délibérations de 1963) les copropriétés riveraines et que les conseillers municipaux "en prennent toute responsabilité "en approuvant un tel projet de PLU

Pour information :

La commune envisage de déclarer **une zone non aedificandi** ailleurs notamment pour permettre une liaison Bourg d'Oisans - Huez ; donc il s'agit bien d'une notion d'urbanisme contrairement à ce qu'écrit M. le Maire .

Pour conclure :

Nous appelons à respecter les engagements de la commune sur notre zone et à projeter cette zone non constructible ce qui est tout simplement une indication de bon sens .

Vous remerciant pour votre attention

Cordialement

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes. The signature is positioned at the bottom of the page, below the text 'Cordialement'.

De: Paul Chatelus <paul@duparclyons.com>
Envoyé: mercredi 19 mars 2025 10:14
À: Urbanisme
Objet: svp à insérer cahier concertation PLU
Pièces jointes: Copropriété le Signal.docx



Mesdames Messieurs

Nous vous prions d'insérer au cahier de concertation plu

Compte tenu de ce que nous estimons être un risque financier pour la commune, nous souhaitons que cette contribution soit remise à chaque conseiller municipal avant le vote prévu ce 26 Mars

Respectueuses salutations

Le conseil syndical Le Signal au nom de l'ensemble des 70 copropriétaires (moins 2 abstentions)

Copropriété le Signal, 1085 route d'Huez, vieil alpe,

Le conseil syndical

À insérer au cahier concertation urbanisme

(nous vous prions de transmettre à chacun des conseillers municipaux pour leur information utile avant vote qui engage le conseil municipal sur projet plu le 26 3 2025)

Ref : PLU; OAP Eclose Ouest, Avenue de l'Eclose UB4

Nous demandons la mise en zone NON CONSTRUCTIBLE de l'avenue de l'Eclose et de ses talus SUD et Nord ;

Nous constatons que le projet de PLU propose la création d'une Zone UB4 avec des règles qui recoupent pratiquement à l'identique celles prévues dans le PLU précédent. Or le PLU précédent, comme les trois avant lui, a été annulé par le tribunal administratif !!!

Nous suspectons que UB4 est délibérément prévu pour conforter le groupe Montel dans son projet de construction sur le talus Sud de l'Avenue de l'Eclose.

Les riverains ont porté recours contre à la fois la cession par la commune de cette parcelle sans appel d'offres ni consultation des riverains à "Montel", et sur le permis de construire déposé par "Montel". Les deux procédures sont en cours devant les tribunaux administratifs.

Nous souhaitons réitérer les arguments inlassablement répétés lors de tous les débats de toutes les enquêtes publiques et sur tous les écrits sur tous les cahiers en Mairie depuis plus de 15 ans ainsi que lors de toutes les procédures (une dizaine) toutes gagnées par les copropriétés riveraines.

En premier lieu

1 Les copropriétés riveraines, dont le Signal, n'ont été construites qu'avec la garantie de leur environnement protégé à la suite d'une délibération municipale de 1963 instituant l'Avenue de l'Eclose d'ailleurs élargie à cette occasion, et les talus SUD et Nord en ZONE NON AEDIFICANDI.

2 Une deuxième délibération de 1963 institue une SERVITUDE de GARANTIE DE vue plus que trentenaire.

Ces délibérations figurent dûment dans le registre des délibérations de la commune et aussi en copie à la préfecture et sont connues de la commune et notamment de Monsieur le Maire à qui nous les avons montré il y a quelques huit ans lors de l'antépénultième PLU et qu'il a ignoré d'un revers de la main (nous pouvons l'attester sous serment)

Ainsi le projet de la municipalité de porter cette zone en espace constructible contrevient aux dispositions de ces délibérations ;

Toute construction donnerait lieu à la demande de dommages et intérêts considérables (des millions d'euros) en compensation des préjudices de tous ordres que subirait chacun des propriétaires et chacune des copropriétés : Signal notamment, y compris la dernière venue "les Fermes de l'Alpe";

C'est donc toujours avec stupéfaction que les riverains et la copropriété le Signal apprennent que la commune en conflit ouvert avec la totalité du quartier soit notamment 70 copropriétaires au Signal, remet de tels projets sur le tapis.

S'ils adoubaient ce projet de plu pour la zone UB4, les conseillers municipaux exposeraient, nous le pensons avec grande tristesse, la commune et d'autres acteurs responsables d'une potentielle construction, à de grands risques financiers.

En deuxième lieu

Malgré l'annulation de 3 PLU tous globalement pour les mêmes motifs, la commune se précipite à proposer un projet qui présente les mêmes lacunes soulignées dans les attendus des 3 jugements, dont par exemple : 1 indétermination du nombre de lits, et sous estimation grossière (on nous dit qu'il n'y aurait que 26.000 lits soit moins de lits qu'il y a 15 ans (quand on en dénombrait 31000) alors qu'on a construit depuis 15 ans quelques 8 à 10.000 lits sans quasiment en détruire ; 2

aucune incitation à la réhabilitation pourtant demandée 3 fois par les juges , 3 sous estimation grossière et non validée des lits touristiques loués, erreur grossières sur les lits de résidence de tourisme qui ne seraient pas remis sur le marché etc ..

La copropriété Le Signal constate en son sein tout le contraire de ce qui sous tend le projet de plu , avec au contraire une très forte occupation qui continue d'augmenter , une période étendue d'occupation , une rénovation presque complète de tous les appartements ;

Aussi, les infrastructures- absolument rien de nouveau depuis 20 ans- sont totalement dépassées ;par l'augmentation de lits dans notre quartier qui a vu la construction de La maison de l'alpe , l'hôtel des lacs (sans parking accessibles!!), les fermes de l'alpe un immense tènement immobilier , le rehaussement et la requalification de Presque toutes les "étables d'été du vicil alpe en bâtiments de 3 étages, l'hôtel Eclose en appartements, l'hôtel "douron" en appartements , Chalets Ysalis, chalet de l'Oie, l'auberge ensoleillée nous estimons être de la folie que d'augmenter la densité encore avec 27 appartements nouveaux notre quartier ; les parkings sont saturés, les trottoirs occupés de voitures et au plan général on ne peut que constater la perception d'une saturation totale des remontées mécaniques et des pistes (nombreuses collisions) une augmentation de l'insécurité et des délits ;

En troisième lieu , le talus Sud de l'avenue de L' Eclose constitue un poumon de verdure qu'il faut préserver ; il comporte de nombreux arbres et arbustes d'intérêts pour l'environnement , la faune et la flore et pour le paysage ; le construire contrevient gravement aux dispositions préconisées dans le PADD

La construction de ce site ne respecte pas l'environnement paysagé et ne préserve pas comme il est dit la vue sur le paysage à partir notamment de nombreux appartements de Muzelle, Signal , Pignon des Chances, Heliotropes , Fermes de l'Alpe , même avec une limitation à 6m de hauteur ; elle générerait de graves troubles de jouissance aux copropriétés en aval .

Mesdames Messieurs, en conclusion la copropriété le Signal vous demande de considérer ses remarques et de porter la zone de l'avenue de L' Eclose Ouest en zone non constructible comme la commune l'a ratifié depuis 1963.

Respectueuses Salutations

Conseil Syndical de la copropriété Le Signal

Christelle Guyon, Jean Pierre Gimond, Paul Chatelus, Annie France, Philippe Martin, Sofiane Lakrouf, Philippe Roumillac, Monique Gehin, Bernard Brunel

PS

Réunions publiques ;

La procédure comporte des illégalités .Les réunions ne sont pas publicisées et donc il n'y a pas de présence ; par exemple celle du 27 février n'apparaissait même pas sur le site de la mairie ; je conteste donc leur validité

Compte rendus

On ne mentionne pas le nombre de personnes assistant ; celle du 27 février en pleine vacances : seulement 30 personnes don't la moitié de mairie etc .

PADD pratiquement sans concertation extérieure quelques très rares personnes – hors mairie- une sorte d'entre soi -assistent à des commissions dont les dates souvent totalement hors saison ne sont pas accessibles aux quelques 8000 résidents secondaires. On est donc mis devant le fait accompli par une quinzaine de personnes

Copropriété le Signal , 1085 route d Huez , viel alpe ,

Le conseil syndical



À insérer au cahier concertation urbanisme

(nous vous prions de transmettre à chacun des conseillers municipaux pour leur information utile avant vote qui engage le conseil municipal sur projet plu le 26 3 2025)

Ref : PLU; OAP Eclose Ouest, Avenue de l' Eclose UB4

Nous demandons la mise en zone NON CONSTRUCTIBLE de l' avenue de l Eclose et de ses talus SUD et Nord ;

Nous constatons que le projet de PLU propose la creation d' une Zone UB4 avec des règles qui recoupernt pratiquement à l' identique celles prévues dans le PLU precedent. Or le PLU précédent, comme les trois avant lui, a été annulé par le tribunal administratif !!!

Nous suspectons que UB4 est délibérément prévu pour conforter le groupe Montel dans son projet de construction sur le talus Sud de l' Avenue de l' Eclose .

Les riverains ont porté recours contre à la fois la cession par la commune de cette parcelle sans appel d' offres ni consultation des riverains à " Montel" , et sur le permis de construire déposé par "Montel" . Les deux procédures sont en cours devant les tribunaux administratifs .

Nous souhaitons réitérer les arguments inlassablement répétés lors de tous les débats de toutes les enquêtes publiques et sur tous les écrits sur tous les cahiers en Mairie depuis plus de 15 ans ainsi que lors de toutes les procedures (une dizaine) toutes gagnées par les copropriétés riveraines .

En premier lieu

1 Les copropriétés riveraines, dont le Signal, n' ont été construites qu'avec la garantie de leur environnement protégé à la suite d' une délibération municipale de 1963 instituant l' Avenue de l' Eclose d ailleurs élargie à cette occasion, et les talus SUD et Nord en ZONE NON AEDIFICANDI .

2 Une deuxième délibération de 1963 institue une SERVITUDE de GARANTIE DE Vue plus que trentenaire .

Ces deliberations figurent dument dans le registre des deliberations de la commune et aussi en copie à la préfecture et sont connues de la commune et notamment de Monsieur le Maire à qui nous les avons montré il y a quelques huit ans lors de l antépenultième PLU et qu' il a ignoré d'un revers de la main (nous pouvons l' attester sous serment)

Ainsi le projet de la municipalité de porter cette zone en espace constructible contrevient aux dispositions de ces délibérations ;

Toute construction donnerait lieu à la demande de dommages et interêts considerables (des millions d' euros) en compensation des préjudices de tous ordres que subirait chacun des propriétaires et chacune des copropriétés : Signal notamment ,y compris la dernière venue " les Fermes de l' Alpe";

C' est donc toujours avec stupéfaction que les riverains et la copropriété le Signal apprennent que la commune en conflit ouvert avec la totalité du quartier soit notamment 70 copropriétaires au Signal, remet de tels projets sur le tapis .

S' ils adoubaient ce projet de plu pour la zone UB4 , les conseillers municipaux exposeraiet, nous le pensons avec grande tristesse , la commune et d' autres acteurs responsables d' une potentielle construction , à de grands risques financiers .

En deuxième lieu

Malgré l' annulation de 3 PLU tous globalement pour les mêmes motifs, la commune se précipite à proposer un projet qui présente les mêmes lacunes soulignées dans les attendus des 3 jugements, dont par exemple :1 indetermination du nombre de lits , et sous estimation grossière (on nous dit qu' il n y aurait que 26.000 lits soit moins de lits qu' il y a 15 ans (quand on en dénombrait 31000) alors qu' on a construit depuis 15ans quelques 8à 10.000 lits sans quasiment en détruire ; 2 aucune incitation à la rehabilitation pourtant demandée 3 fois par les juges , 3 sous estimation grossière et non validée des lits touristiques loués, erreur grossières sur les lits de residence de tourisme qui ne seraient pas remis sur le marché etc ..

La copropriété Le Signal constate en son sein tout le contraire de ce qui sous tend le projet de plu , avec au contraire une très forte occupation qui continue d' augmenter , une période étendue d'occupation , une rénovation presque complète de tous les appartements ;

Aussi, les infrastructures- absolument rien de nouveau depuis 20 ans- sont totalement dépassées ;par l'augmentation de lits dans notre quartier qui a vu la construction de La maison de l alpe , l'hotel des lacs (sans parking accessibles!!), les fermes de l alpe un immense tènement immobilier , le rehaussement et la requalification de Presque toutes les "étables d été du viel alpe en batiments de 3 étages, l 'hotel Eclose en appartements, l 'hotel " douron" en appartements , Chalets Ysalis, chalet de l Oie, l'auberge ensoleillée nous estimons etre de la folie que d'augmenter la densité encore avec 27 appartements nouveaux notre quartier ; les parkings sont saturés, les trottoirs occupés de voitures et au plan général on ne peut que constater la perception d'une saturation totale des remontées mécaniques et des pistes (nombreuses collisions) une augmentation de l' insécurité et des délits ;

En troisième lieu , le talus Sud de l' avenue de L' Eclose constitue un poumon de verdure qu il faut préserver ; il comporte de nombreux arbres et arbustes d intérêts pour l' environnement , la faune et la flore et pour le paysage ; le construire contrevient gravement aux dispositions préconisées dans le PADD

La construction de ce site ne respecte pas l' environnement paysagé et ne préserve pas comme il est dit la vue sur le paysage à partir notamment de nombreux appartements de Muzelle, Signal , Pignon des Chances, Heliotropes , Fermes de l Alpe , même avec une limitation à 6m de hauteur ; elle générerait de graves troubles de jouissance aux copropriétés en aval .

Mesdames Messieurs, en conclusion la copropriété le Signal vous demande de considérer ses remarques et de porter la zone de l avenue de L' Eclose Ouest en zone non constructible comme la commune l' a ratifié depuis 1963.

Respectueuses Salutations

Conseil Syndical de la copropriété Le Signal

Chrystelle Guyon, Jean Pierre Gimond, Paul Chatelus, Annie France, Philippe Martin, Sofiane Lakrouf, Philippe Roumillac, Monique Gehin, Bernard Brunel

PS

Réunions publiques ;

La procédure comporte des illégalités .Les réunions ne sont pas publicisées et donc il n y a pas de présence ; par exemple celle du 27 février n' l apparaissait même pas sur le site de la mairie ; je conteste donc leur validité

Compte rendus

On ne mentionne pas le nombre de personnes assistant ; celle du 27 février en pleine vacances : seulement 30 personnes don't la moitié de mairie etc .

PADD pratiquement sans concertation extérieure quelques très rares personnes – hors mairie- une sorte d' entre soi - assistent à des commissions dont les dates souvent totalement hors saison ne sont pas accessibles aux quelques 8000 résidents secondaires. On est donc mis devant le fait accompli par une quinzaine de personnes

Madame ...Françoise Le Jeune.....
Co Propriétaire immeuble La Muzelle
1098 Route d'Huez
38750 ALPE D HUEZ



Date : 21 mars 2025

MAIRIE DE L' ALPE D HUEZ
38750 ALPE D HUEZ

OBJET : URBANISME AVENUE DE L ECLOSE

Monsieur le Maire, Mesdames Messieurs les conseillers municipaux, mesdames et messieurs travaillant sur l'urbanisme pour notre commune de l'Alpe d'Huez

Nous souhaitons vous demander de modifier le zonage de « avenue de l'ECLOSE » **EN ZONE NON CONSTRUCTIBLE et non en UB4 comme il est prescrit .**

Depuis presque 17ans tous les riverains (réunis dans l'association loi 1901 APSE) ont demandé à ce que les 2 délibérations municipales de 1963 soient respectées. A savoir qu'il s'agit d'une zone non aedificandi, et qu'il existe une servitude de vue en faveur de la Muzelle de plus de 30 ans et qu'elle soit respectée.

17 années que la municipalité n'a de cesse de mépriser la totalité des riverains résidents de plus de 200 appartements pour quelques 1000 résidents secondaires et permanents au sein de 6 copropriétés plus d'autres qui se joignent à titre individuels(Fermes de l'alpe) , et à vouloir imposer des constructions, 17 années que tout un quartier historique et très contributeur, est en colère et a du se défendre de ses propres deniers .

La justice a continuellement donné raison aux riverains dans plus de 10 procédures :

- PLU
- tentative de déclassement de l'avenue
- permis de construire, TOUS ANNULES par le tribunal administratif ; **encore 2 procédures en cours...**

Alors nous ne comprenons pas cette obsession de la commune à de nouveau continuer à engager une guerre aux frais du contribuable et à s'obstiner à vouloir construire ce qui reste maintenant un dernier poumon d'espace, arboré, avec de nombreuses espèces avec une avenue déjà récemment « sur construite » avec la copropriété « les fermes de l'alpe », **une avenue saturée , des parkings bondés y compris les emplacements de stationnement interdit etc ..**

La situation des parkings sur l'avenue, les alentours et tout le Vieil Alpe, a considérablement empiré comme nous l'avons largement explicité déjà.

Photos stationnement en hiver sur la chaussée à l'appui

En effet , les Fermes de l'Alpe ont bien construites des parkings privés lors de la vente des appartements , mais les propriétaires gardent leurs parkings fermés pour entreposer du matériel , de ce fait les garages ne sont pas loués aux locataires à la semaine ...

D'où la « déviation » des parkings non loués pour les logements mis en location. Il en serait de même pour les parkings de toute construction du talus sud de l'Avenue .

En plus la commune a laissé vendre les garages qui servaient aux bus et ne les a pas remplacés, **les bus stationnent maintenant comme ils peuvent sur des emplacements inadaptés en squattant sur d'anciennes places de parking public et engendrent bruits et nuisances à longueur de saison.**

Nous en avons assez de l'attitude qui consiste par la commune à nier l'existence même de l'Association APSE, d'aller jusqu'à nier devant le commissaire enquêteur du dernier PLU **de l'existence des délibérations non aedificandi (voir rapport du rapporteur public) à rester aveugle devant les décisions judiciaires, à soutenir des promoteurs au lieu des riverains, à humilier les interlocuteurs riverains, à prétendre à des soit disant concertations en mettant les riverains devant les faits accomplis.**

- **la réunion du 27 février n' a été publicisée** pratiquement nulle part et seules 30 personnes s'y sont rendues ;

Nous la considérons donc comme non valide.

Les copropriétés riveraines n' ont été construites que suite à l'engagement de la commune que l avenue de l Ecluse et ses talus soient non aedificandi .

Aussi elles ont été réalisées en quinconce laissant a chacune les vues sur vallée et grand paysage, continuant ainsi l'usage et les dispositions depuis le virage 1 et qui à notre sens vaut loi, **ce qui serait violé par des nouvelles constructions .**

Dès lors, si constructions, de quelque ordre que ce soit, les riverains ne manqueront pas d'engager des procédures au civil contre la commune et les promoteurs pour des millions d'euros pour préjudice

. Comment un conseil municipal, un maire peut il nier ces risques et le cout pour le contribuable ? La construction du talus sud de l Avenue de l Ecluse ne représente certainement pas un intérêt indispensable pour la commune.

D' autant plus que de nouvelles constructions ne sont pas nécessaires, l' augmentation du **nombre de lits indiquée dans PADD et projet de PLU infondée .**

Le décompte des lits est inexistant sans procédure stricte pour les estimer etc ...

On dit, vous l' avez écrit, le réchauffement est inexorable et la neige n' est assurée que jusqu'en 2050 ; nous sommes en 2025 !! Construire pour 25 ans ?

Pour nous, humains responsables c'est impensable .

Que de risques ! S il s' avérait qu' une saison soit sans neige ou même 2 saisons consécutives comme au début des années 90 . Même les canons a neige n' y pourront rien.

Après un PLU arrêté en cours de route et 3 PLU annulés par le tribunal administratif on relève toujours les mêmes attendus notamment

- **aucun décompte du nombre de lits , aucun décompte des lits « actifs »**
- **sous estimation considérable des lits remis sur le marché après terme sur les résidences de tourisme- un faux prétexte**
- **sous estimation grossière des lits réhabilités et loués en LOCATION SAISONNIERE**

- **aucune justification pour un nombre de lits nouveaux**
- **aucune incitation à la réhabilitation et à en faire une priorité au delà des mots**

Pire, la commune s' est empressée de profiter des délais de recours sur les PLU pour avant annulation de ces PLU , **accorder des permis de construire pour un nombre de lits considérables.**

Il s'agit d'une pratique récurrente , d'une véritable politique insidieuse, d'une sorte de détournement de la loi, une forme d'abus de pouvoir qui a conduit actuellement à une saturation totale notamment des équipements publics , des infrastructures et du domaine skiable ; pour ce dernier accentué par les milliers de lits construits sur les stations satellites comme OZ, Vaujany, Auris et maintenant Allemond. Les embouteillages de la RN 85 sont en tout temps insupportables .

Notre commune de montagne est devenue une ville . Il n'y a qu' à lire hiver comme l'été les commentaires sur les réseaux sociaux qui pleurent la perte des qualités historiques de notre site .

Votre responsabilité, celle de chacun de vous, s'engage lorsque vous approuvez un PLU

POUR RAPPEL

Les risques sont importants pour la commune ou un promoteur d'avoir à indemniser - des millions d'euros au civil (clause non aedificandi, servitude pour la Muzelle - délibérations de 1963) les copropriétés riveraines et que les conseillers municipaux "en prennent toute responsabilité "en approuvant un tel projet de PLU

Pour information :

La commune envisage de déclarer **une zone non aedificandi** ailleurs notamment pour permettre une liaison Bourg d'Oisans - Huez ; donc il s'agit bien d'une notion d'urbanisme contrairement à ce qu'écrit le Maire .

Pour conclure :

Nous appelons à votre sérénité et à respecter les engagements de la commune sur notre zone et à projeter cette zone non constructible ce qui est tout simplement le bon sens .

Vous remerciant pour votre attention

Cordialement

Françoise le Jeune





janvier 2025

