



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PLAN LOCAL D'URBANISME D'ALLOS

SOMMAIRE

1. ORIENTATION GENERALE : PRESERVER UN CADRE DE VIE MONTAGNARD (PAYSAGES, AGRICULTURE, BIODIVERSITE, PATRIMOINE BATI)	3
A. Valoriser une biodiversité remarquable.....	3
B. Préserver et mettre en valeur les paysages typiques de montagne	4
C. Privilégier une urbanisation économe d'espace, pragmatique et réduisant la vulnérabilité aux risques	4
2. ORIENTATION GENERALE : FAIRE D'ALLOS UNE COMMUNE VIVANTE ET CONFORTABLE TOUTE L'ANNEE	6
A. Mener une politique du logement volontaire.....	7
B. Favoriser des activités économiques durables : tourisme, commerces et services, agriculture, filière bois.....	8
C. Développer des alternatives à la voiture individuelle.....	9
3. ORIENTATIONS TERRITORIALISEES : S'APPUYER SUR LES PARTICULARITES DE CHAQUE ENTITE (LE VILLAGE, LA FOUX, LE SEIGNUS, LES HAMEAUX) POUR STRUCTURER LA COMMUNE	11
A. Renforcer le village.....	12
B. Donner une vocation spécifique au seignus	13

C. Conforter la foux d'allos dans sa vocation touristique en maîtrisant son développement	13
D. Valoriser les hameaux	14

1. ORIENTATION GENERALE : PRESERVER UN CADRE DE VIE MONTAGNARD (PAYSAGES, AGRICULTURE, BIODIVERSITE, PATRIMOINE BATI)

Les milieux naturels d'Allos sont variés : rocheux (falaises et barres rocheuses), agropastoraux (prairies de fauche de montagne, pelouses sèches...), de landes (alpines et subalpines), forestiers, et humides (rivières, tourbières, lac d'Allos). Ils sont également d'une grande qualité du point de vue de la richesse de la biodiversité, en témoigne les nombreux sites d'inventaire (ZNIEFF, zones humides), de protections règlementaires (Parc National du Mercantour) et de protections contractuelles avec en particulier des zones de protection spéciales (ZPS) et des zones spéciales de conservation (ZSC) du réseau Natura 2000.

Ces milieux naturels sont intimement liés aux milieux agricoles et pastoraux et à un patrimoine bâti et vernaculaire qui traduit une identité rurale et montagnarde typique du sud des Alpes.

Cet entrelacs entre nature, agriculture-pastoralisme et patrimoine génère des paysages de haute qualité qu'il s'agit de préserver et

valoriser car ils contribuent fortement à l'attractivité de la commune et de son bassin de vie.

Il s'agit avant tout d'éviter qu'ils soient gagnés par une urbanisation mal maîtrisée, générant des phénomènes d'étalement ou de mitage ou bien des formes urbaines peu compatibles avec l'identité de la commune et de la vallée.

Dans le même temps, cet aménagement rationnel permettra de limiter l'exposition aux risques en évitant les secteurs qui y sont soumis et de contenir les coûts d'aménagement par maîtrise des extensions-réseaux.

A. VALORISER UNE BIODIVERSITE REMARQUABLE

- Préserver les milieux particulièrement favorables en termes de biodiversité (cœurs de nature).
- Maintenir les parcours sur les estives et landes pour entretenir ces paysages typiques de montagne, favorables à la biodiversité et prévenir les risques : entretenir ces milieux par les pratiques agro-pastorales pour éviter que les milieux ouverts se ferment.

- Maintenir les systèmes de haies et protéger les ripisylves des cours d'eau, supports importants pour les déplacements des espèces.
- Intégrer les enjeux des continuités écologiques en amont dans les opérations d'aménagement si elles sont à leur contact.
- Travailler les milieux d'interfaces ville-nature

B. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES TYPIQUES DE MONTAGNE

- Préserver la qualité et la perception des paysages remarquables, notamment le lac d'Allos ou les points de vue depuis les hameaux et villages (depuis le Seignus, le col d'Allos...).
- Réhabiliter les parcours "Les sources du Verdon" et créer une continuité de la Foux d'Allos au village avec le parcours "les Balcons du Verdon", liés au patrimoine bâti et naturel.
- Identifier et protéger le patrimoine bâti d'intérêt local (édifices religieux, éléments urbains comme les restes des remparts au sud du village d'Allos, lavoir...).

- Protéger et réhabiliter le patrimoine rural : fermes, cabanons...
- Protéger l'identité du centre ancien et des hameaux
- Respecter l'architecture de montagne typique du sud des Alpes dans les nouvelles opérations, en particulier en accroche avec les tissus anciens.
- Poursuivre la réhabilitation des sentiers remarquables pour des itinéraires de découvertes et de randonnées familiales.

C. PRIVILEGIER UNE URBANISATION ECONOMOME D'ESPACE, PRAGMATIQUE ET REDUISANT LA VULNERABILITE AUX RISQUES

- Préserver la montagne d'aménagements lourds qui remettraient en cause la stabilité des terrains sur le long terme.
- Améliorer la qualité des réseaux (eaux usées, eau potable...) et prendre en compte des capacités des réseaux avant développement/raccordement de nouveaux bâtiments.

- Urbaniser en priorité dans les secteurs desservis en eau potable, assainissement collectif, service de déneigement ou d'enlèvement des ordures ménagères pour limiter les investissements en création de réseaux et en fonctionnement.
- Préserver la ressource en eau d'un point de vue quantitatif et qualitatif et améliorer la performance du réseau d'eau potable
- Prendre en compte les capacités des sols à l'épuration lors de développement de nouveaux systèmes d'assainissement non collectif et poursuivre la mise en conformité de l'existant.
- Anticiper les besoins d'infrastructures pour favoriser le tri et l'apport en déchetterie.
- Ne pas urbaniser dans les zones concernées par des risques forts et les valoriser au titre des espaces naturels ou agricoles.
- Réduire la vulnérabilité aux risques en imposant des mesures relatives à la construction pour assurer la sécurité des personnes et des biens.
- Enrayer l'implantation de l'habitat diffus et l'étalement urbain en fixant des limites et des coupures d'urbanisation durables pour protéger les paysages, la biodiversité et l'agriculture et afin de réduire de façon significative la consommation des espaces agricoles et naturels.
- Modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles avec un objectif de réduction d'environ 30% par rapport aux dix dernières années.
- Développer les énergies renouvelables (en priorité bois-énergie et eau-énergie), travailler sur l'intégration architecturale et paysagère des équipements liés à ces filières, accompagner le développement de l'éolien domestique et du solaire photovoltaïque ou thermique domestique avec un objectif de bonne intégration paysagère et urbaine.

2. ORIENTATION GENERALE : FAIRE D'ALLOS UNE COMMUNE VIVANTE ET CONFORTABLE TOUTE L'ANNEE

L'attractivité d'Allos est freinée par des prix du foncier et de l'immobilier plus chers que dans la vallée mais aussi par une fiscalité très élevée (liée entre autres au coût de la remontée mécanique et au financement de l'intercommunalité). La population active est de ce fait plutôt attirée par les communes extérieures qui, comme leur population augmente, voient leur niveau d'équipements s'améliorer (avec le soutien de l'intercommunalité) et bientôt dépasser celui d'Allos.

Cette situation déséquilibrée implique des risques car la commune-centre porte des services pour l'ensemble du territoire intercommunal qu'elle aura du mal à terme à soutenir faute de recettes fiscales suffisantes, tandis que les communes de la vallée vont accroître leur capacité de logement résidentiel sans forcément avoir les moyens de développer les services adéquats pour leurs habitants. Cette situation génère aussi un développement du trafic automobile entre Allos et les autres communes du fait de la séparation accentuée entre lieux de résidence et lieux de commerces, services et d'emplois. Une cohérence de vallée est

donc à réfléchir, visant notamment à renforcer Allos en tant que bourg-centre, prenant en compte la topographie de montagne qui accentue l'effet d'éloignement habitat/services/emplois.

Dans le cadre du PLU communal, la commune souhaite donc attirer de nouveau des résidents permanents en utilisant le levier de l'urbanisme : un développement de l'offre permettrait de faire baisser les prix du foncier et de l'immobilier en attendant que la politique fiscale puisse se réajuster.

L'objectif est de renouer avec une croissance démographique durable pour une meilleure cohérence emplois/actifs résidents sur la commune.

La révision de PLU a pour finalité d'établir les bases d'un modèle de développement urbain permettant d'atteindre cet objectif.

La commune souhaite soutenir une croissance démographique maîtrisée avec un objectif d'environ 50 habitants permanents supplémentaires d'ici 2030.

Cela demanderait une production de 30 logements pour cette nouvelle population auxquels il faudra rajouter 20 logements pour répondre aux besoins de desserrement des ménages, soit 50 résidences principales.

Les résidences secondaires représentant 93% du parc de logements, l'objectif est de diminuer leur part par rapport aux résidences principales, même si les outils du PLU sont insuffisants et qu'une réelle politique foncière et immobilière publique volontaire doit être mise en place en complément.

Sur la dernière période intercensitaire 2008-2013, la commune a produit en moyenne 1 résidence principale pour 15 résidences secondaires et logements occasionnels. L'objectif est de se donner les moyens dans le PLU pour réduire ce flux de production de 1 résidence principale pour 8 résidences secondaires et logements occasionnels.

Cet effort de recentrage démographique ne peut être engagé sans raisonner simultanément sur le développement économique et l'emploi : dans les différents pôles de la commune (village, Le Seignus, la Foux : commerces, artisanat, tourisme, services...) mais aussi en s'appuyant sur ses parties rurales et naturelles (agriculture, agritourisme, filière bois...).

A. MENER UNE POLITIQUE DU LOGEMENT VOLONTAIRE

- Attirer de nouveaux ménages permanents avec une offre de logements accessibles et à la programmation maîtrisée et privilégier une urbanisation (résidences principales) proche des commerces, services, équipements publics et des emplois afin de limiter les déplacements en voiture individuelle au quotidien.
- Développer un parcours résidentiel complet (des jeunes jusqu'aux seniors).
- Réduire la part des résidences secondaires dans la production de logements neufs.
- Poursuivre le développement des équipements publics intergénérationnels ainsi que les services publics et privés de proximité.
- Attirer/Inciter les actifs travaillant à Allos à venir habiter dans la commune au travers d'une politique du logement accessible et diversifiée et d'une maîtrise des prix du foncier, permettant également de diminuer les déplacements automobiles domicile/travail.

- Mobiliser d'abord le foncier disponible dans les enveloppes urbaines existantes et prévoir des extensions adaptées et maîtrisées.
- S'engager dans une politique de l'habitat volontaire pour tenir les objectifs démographiques (développer l'accueil de résidents permanents) tout en confortant la vocation de pôle touristique de la commune (appuyée notamment sur Le Seignus et La Foux).
- Mettre en place une stratégie foncière afin de maîtriser les coûts du foncier et de produire des logements accessibles.
- Développer des formes urbaines compactes, peu consommatrices d'espace et respectueuse de l'identité montagnarde du village.
- Poursuivre le développement des équipements publics gage d'attractivité pour les ménages : cantine scolaire, services petite enfance, services à domicile, service santé... et les adapter aux différentes générations.

B. FAVORISER DES ACTIVITES ECONOMIQUES DURABLES : TOURISME, COMMERCES ET SERVICES, AGRICULTURE, FILIERE BOIS

- Conforter Allos comme pôle d'emplois de la vallée en poursuivant le développement et la diversification des commerces, des services... ouverts toute l'année.
- Poursuivre la diversification de l'offre de loisirs et touristiques pour étendre les saisons touristiques (de deux à quatre saisons).
- Elargir le potentiel touristique par une valorisation différenciée des grands secteurs touristiques de la commune : la base de loisirs, le Seignus, la Foux d'Allos.
- Limiter le développement des résidences de tourisme « classiques » et favoriser les lits chauds/banalisés sous d'autres formes urbaines (grands chalets...), dans le cadre d'opérations maîtrisées en particulier sur Allos/Le Seignus (et ainsi pérenniser les remontées mécaniques).
- Attirer des groupes d'exploitants touristiques qui apportent un dynamisme économique régulier.
- Valoriser et développer les activités agricoles (liées aux prairies/activité pastorale) en particulier en favorisant l'accès aux terres pour les agriculteurs permanents

(aménagement légers comme pour rejoindre le plateau de Montgros).

- Soutenir par les politiques publiques le maintien et le développement des activités agricoles en partenariat avec les exploitants et les institutions (Chambre d'Agriculture, SAFER...).
- Favoriser les circuits courts d'approvisionnement de produits locaux.
- Développer l'agritourisme pour diversifier les sources de revenus des agriculteurs.
- Poursuivre une gestion durable de la forêt permettant de développer la filière bois.
- Inciter dans les opérations d'aménagement d'ensemble à l'installation de réseaux de chaleur ou de chauffage bois, privilégiant la ressource locale.

C. DEVELOPPER DES ALTERNATIVES A LA VOITURE INDIVIDUELLE

- Privilégier des espaces de stationnement à l'extérieur des zones urbanisées mais à proximité directe des itinéraires piétons pour rejoindre les centres d'intérêt et ainsi libérer

les espaces publics dans les centres de vie tout en réduisant les nuisances (déneigement...).

- Optimiser la capacité des stationnements publics existants tout en améliorant la qualité des aménagements et limiter l'imperméabilisation.
- Développer des itinéraires modes doux (piétons, vélos) pour les déplacements quotidiens et de proximité (aller chercher son pain, déposer son enfant à l'école, aller chez le médecin etc.), en particulier pour le village d'Allos.
- Mettre en cohérence les politiques de stationnement, du développement des modes doux et des transports en commun pour trouver des alternatives efficaces et confortables à l'usage de la voiture individuelle.
- Développer les réseaux de télécommunication, en particulier en prévoyant dans les nouvelles opérations d'ensemble le raccordement à la fibre quand elle est située à proximité.
- Maintenir les systèmes de navettes en place en saison hivernal.
- Maintenir la télécabine comme système alternatif de transport en commun.

- S'appuyer sur les réseaux de bus (plutôt à usage touristique l'hiver) pour développer une pratique des transports en commun pour les déplacements domicile-travail.

3. ORIENTATIONS TERRITORIALISEES : S'APPUYER SUR LES PARTICULARITES DE CHAQUE ENTITE (LE VILLAGE, LA FOUX, LE SEIGNUS, LES HAMEAUX) POUR STRUCTURER LA COMMUNE

En tant que commune à caractère à la fois rural, historique et patrimonial (vieux village, hameaux...) et station touristique moderne (La Foux, le Seignus...) Allos doit trouver un équilibre délicat entre la préservation de ce qui fait son identité historique et son inscription dans la modernité, notamment celle liée aux sports de montagne (de neige mais aussi nouvelles activités toutes saisons comme le VTT par exemple).

La commune doit donc viser une complémentarité et une cohérence entre ses différentes composantes, et une articulation efficace entre elles, évitant notamment les extensions mal maîtrisées et l'obligation d'usage systématique de la voiture pour les relier les unes aux autres.

Il s'agit donc de renforcer le village en tant que cœur de la commune, tant en offre résidentielle qu'en activités (commerciale, artisanale, de loisirs...) avec le double objectif de revitalisation et de

limitation de l'usage de la voiture grâce à la proximité habitat/services/commerces.

Il s'agit par ailleurs de mieux valoriser le Seignus, station de notoriété moindre que la Foux mais qui dispose de l'avantage d'une proximité immédiate avec le village : contenir son enveloppe urbaine pour préserver son identité, y développer des activités alternatives (sports d'été, haut de gamme, randonnées thématiques...) Son accès aisé depuis le village permet d'imaginer par exemple des produits touristiques liant à la fois le patrimoine, l'artisanat, le sport...

Il s'agit enfin de conforter la Foux dans sa vocation de station de ski attractive, mais en améliorant la qualité et la cohérence de ses aménagements : fixer des limites claires à son extension urbaine, travailler sur les franges, rationaliser le stationnement, qualifier de façon plus claire les espaces publics et les limites espace public / espace privé, revaloriser le logement locatif notamment pour les saisonniers...

On n'oubliera pas, entre ces trois entités et ailleurs sur le territoire de porter un soin attentif aux hameaux : ils sont des marqueurs de l'histoire du territoire et de ce fait leur identité doit être préservée. Il faut pour cela aujourd'hui limiter voire stopper leur extension, asseoir leur développement sur la réhabilitation de l'existant, les

revitaliser en les associant notamment à des activités de type agritourisme.

Un travail simultané sur les différentes entités de la commune permettra de conserver et renforcer les atouts de chacune d'entre elle dans un cadre de cohérence globale.

A. RENFORCER LE VILLAGE

- Réhabiliter/valoriser le centre villageois, si possible en y produisant des résidences principales, pour assurer une vie sociale et une dynamique commerciale toute l'année.
- Pérenniser et développer les commerces et services ouverts toute l'année dans le village.
- Favoriser l'urbanisation dans les espaces non bâtis au plus proche du centre de vie du village : utiliser par exemple le site des Douanes pour développer un projet urbain de qualité, pour une maison des saisonniers et accueillir des résidents permanents, accompagné de jardins familiaux.
- Maintenir les espaces à vocation de loisirs dans le cœur du village, en bord de cours d'eau : espace luge, plan d'eau, accrobranche, terrains de sport...
- Développer des équipements de loisirs et touristiques complémentaires (centre aqualudique par exemple) pour étendre les saisons touristiques et pour un équipement de loisirs au quotidien pour les habitants.
- Réhabiliter le Soleiadou pour créer des logements accessibles à proximité des commerces, services et équipements publics.
- Améliorer les espaces publics : retirer progressivement les voitures du centre village pour créer des places, des espaces de rencontres, des terrasses plus larges...
- Anticiper et qualifier la mutation et la densification de certains espaces faiblement bâtis dans le centre du village.
- Maintenir les espaces ouverts (prairies...) en franges des espaces bâtis laissant de belles perspectives sur les paysages environnants.
- Permettre aux artisans du village de se maintenir avec des espaces adaptés aux vocations résidentielles.

B. DONNER UNE VOCATION SPECIFIQUE AU SEIGNUS

- Positionner le Seignus comme la station du village d'Allos, en complémentarité avec les équipements du village.
- Diversifier l'offre touristique sur le Seignus en proposant des activités à l'année avec des offres originales et/ou haut de gamme (activités sportives de pleine nature – VTT, randonnée familiale ou sportive type parcours de trails ou d'orientation – en profitant notamment de son altitude modeste, découverte patrimoniale et culturelle...).
- Créer une réelle polarité de station autour d'un centre de station à redynamiser d'un point de vue commercial et d'espace de vie, attractif en toute saison.
- Améliorer la lisibilité du Seignus avec des aménagements adaptés, une meilleure hiérarchisation des voies, une urbanisation qui permet de recoudre les différentes entités entre elles pour renforcer la centralité de la station en toute saison.
- Faciliter les cheminements doux entre les entités pour rejoindre le cœur de station et limiter la place de la voiture.

- Urbaniser en priorité les espaces entre le Seignus Haut et le Seignus Bas en respectant les coupures visuelles et paysagères entre les 2 hameaux.
- Poursuivre l'aménagement de parkings en entrée de station pour apaiser le centre et le front de neige.
- Repenser l'aménagement du Seignus en cohérence avec les infrastructures de demain.
- Préserver l'identité du Seignus Haut.
- Utiliser/s'appuyer sur le projet de piste de liaison entre le Seignus et la base de loisirs du village (par un pont sur le Verdon) pour développer un projet touristique et une urbanisation cohérente avec une stratégie urbaine à mettre en place pour le moyen terme.

C. CONFORTER LA FOUX D'ALLOS DANS SA VOCATION TOURISTIQUE EN MAITRISANT SON DEVELOPPEMENT

- Finaliser l'urbanisation de la Foux avec l'extension en entrée sud à vocation résidentielle et de tourisme et définir les limites durables de l'enveloppe urbanisée.

- Aménager des espaces de stationnements mutualisés pour libérer l'espace public dans la Foux, améliorer la circulation et ainsi réduire les nuisances comme le déneigement par exemple.
- Créer et qualifier les espaces publics et l'interface entre espaces publics et espaces privés (en particulier au nord de la Foux).
- Réhabiliter les Chauvets pour remettre ces logements locatifs sociaux sur le marché locatif, avec le confort adéquat (chauffage...) pour inciter l'accueil de saisonniers.
- Maintenir l'école de la Foux en saison hivernale en remettant sur le marché des logements abordables pour les saisonniers.
- Aménager un front de neige qualitatif et attractif.
- Donner plus de visibilité au départ des pistes à l'entrée sud de la Foux par une qualification de l'espace public et mutualiser les fonctions pour un usage à l'année.
- Développer les activités d'après-ski avec des équipements adaptés.

D. VALORISER LES HAMEAUX

- Stopper l'urbanisation du hameau de Villars et encadrer les opérations en cours de développement de manière qualitative et lui redonner une assiette naturelle.
- Inciter au développement de l'agritourisme dans les hameaux, en particulier aux Bouschiers.
- Réhabiliter les hameaux et leur permettre d'évoluer sans nouvelles constructions, avec des extensions mesurées.