



Mairie d'Allos



COMMUNE D'ALLOS

Réunion Publique en vue de l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme

Réunion du 28 août 2023

- 1- Quelques rappels sur le document PLU, la procédure générale
- 2- Rappel de la procédure et des grands objectifs politiques
- 3- Traduction règlementaire des éléments fondateurs du PADD

Objet de la réunion : présenter la stratégie globale d'aménagement d'Allos à horizon 10 ans

Aucune réponse sur les cas particuliers ou sur la constructibilité des parcelles

**1- Quelques rappels sur le document PLU, la
procédure générale**

2- Rappel de la procédure et des grands objectifs
politiques

3- Traduction réglementaire des éléments fondateurs
du PADD

Qu'est ce que le PLU ?

Le Plan Local d'urbanisme :

- ▶ Exprime un projet stratégique de développement du territoire communal porté par les élus qui engagent l'avenir de la commune pour 10 ans.
- ▶ Définit le droit des sols (zonage, règlement) pour les autorisations de construire
- ▶ Applique les Lois sur l'urbanisme, l'environnement, l'habitat, ...
- ▶ Doit être compatible avec les documents de rangs supérieurs : charte Parc National, etc..

Qu'est-ce que le PLU ?

RAPPORT DE PRESENTATION

Diagnostic du territoire
(démographie, économie,
habitat, équipements,
environnement, paysage, ...)
Justifications des choix retenus

P.A.D.D. : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PROJET POLITIQUE

Pièce maitresse

Orientations d'aménagement et de Programmation (O.A.P)

Orientations pour les zones
ouvertes à
l'urbanisation

RÈGLEMENT ET PLANCHES GRAPHIQUES

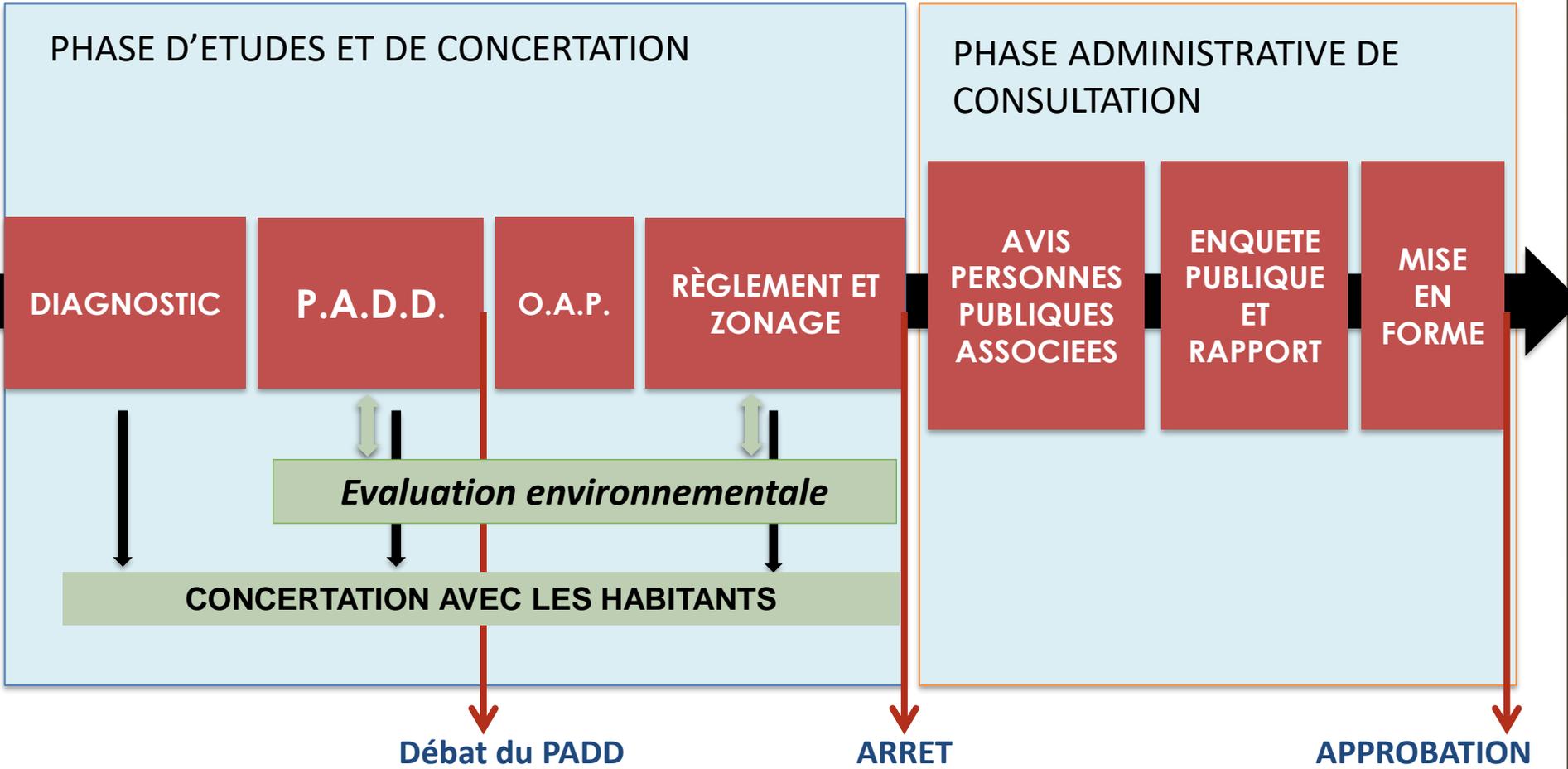
Document graphique définissant
le zonage pour chaque parcelle
Règles applicables pour
construire, rénover, agrandir....

ANNEXES

Zones inondables, servitudes
diverses, annexes sanitaires, ...



Qu'est ce que le PLU ?



O.A.P. : Orientation d'Aménagement et de Programmation : déclinaison par secteur du projet



Un PLU, avec qui ?

- Le **conseil municipal** pilote et décide soutenu par les services municipaux ainsi que par la CCAPV
- Les **habitants** pour une démarche de participation et d'appropriation des enjeux du territoire
- Les **personnes publiques associées** (PPA) : services de l'Etat, CD, CR, CCI, CA, CCAPV, etc, qui accompagnent et vérifient
- Des **bureaux d'études** pour l'accompagnement technique et stratégique



1- Quelques rappels sur le document PLU, la
procédure générale

**2- Rappel de la procédure et des grands objectifs
politiques**

3- Traduction réglementaire des éléments fondateurs
du PADD

Une démarche de révision générale du PLU en cours initiée le 3 mars 2016.

Les objectifs de cette révision :

- Réhabiliter/Valoriser le centre villageois pour assurer une vie sociale et une dynamique commerciale toute l'année.
- Intégrer les évolutions législatives et réglementaires ; en particulier la Loi Grenelle 2 et Loi Climat et Résilience ainsi que rendre compatible avec les documents de rangs supérieurs (charte du PN du Mercantour, SDAGE, SRCE)
- Renforcer le Seignus pour créer une réelle polarité de station autour d'un centre de station à redynamiser d'un point de vue commercial.
- Privilégier une urbanisation (résidences principales) proche des commerces, services, équipements publics et des emplois pour limiter les déplacements.
- Préserver les milieux particulièrement favorables en termes de biodiversité
- Encadrer le développement des hameaux et en particulier celui de Villard en accompagnant l'urbanisation en cours de développement de manière qualitative.

Dates clés

- 2016 : prescription du PLU
- 2017 : débat du PADD
- 2019 : remaniement de l'équipe municipale
- 2021 : débat du PADD remanié

○○○ Rappel des éléments fondateurs du PADD

- Préserver **l'identité** et le **cadre de vie remarquable**, moteurs de l'attractivité d'Allos et de son bassin de vie
- Préserver et valoriser **les paysages typiques de montagne**
- Favoriser un développement **économe des ressources naturelles**
- Enrayer l'étalement urbain pour **préserver les paysages et protéger la biodiversité ainsi que l'agriculture**
- Anticiper le **réchauffement climatique** au sein des aménagements futurs
- Renouer avec **une croissance démographique durable**
- Raisonner **le développement économique et l'emploi**
- Revitaliser le **village en tant que cœur de la commune**
- Conforter **la Foux dans sa vocation de station de ski attractive** en améliorant la qualité et la cohérence de ses aménagements
- **Stopper l'extension des hameaux**, et asseoir leur développement sur **la réhabilitation de l'existant**

- **Axe 1 : Préserver un cadre de vie montagnard (Paysage, agriculture, biodiversité, patrimoine bâti)**
 - Valoriser une biodiversité remarquable
 - Préserver et mettre en valeur les paysages typiques de montagne
 - Privilégier une urbanisation raisonnée, économe en ressource et naturelle et pragmatique
 - Anticiper l'influence des changements climatiques sur le territoire et participer à la nécessaire transition énergétique des territoires, dans le respect de son identité, de ses paysages et de ses écosystèmes
- **Axe 2 : Conforter Allos comme destination touristique 4 saisons tout en restant une commune vivante et confortable toute l'année**
 - Favoriser l'accueil de nouveaux habitants et la sédentarisation des résidences secondaires
 - Favoriser des activités économiques durables : tourisme, commerces et services, agriculture, filière bois
 - Développer des alternatives à la voiture individuelle
- **Axe 3 : S'appuyer sur les particularités de chaque entité (le village, la Foux, le Seignus, les hameaux) pour structurer la commune**
 - Renforcer le village
 - Donner une vocation spécifique au Seignus
 - Etendre la vocation touristique 4 saisons à la Foux d'Allos tout en maîtrisant son développement
 - Valoriser les hameaux



1- Quelques rappels sur le document PLU, la procédure générale

2- Rappel de la procédure et des grands objectifs politiques

3- Traduction réglementaire des éléments fondateurs du PADD

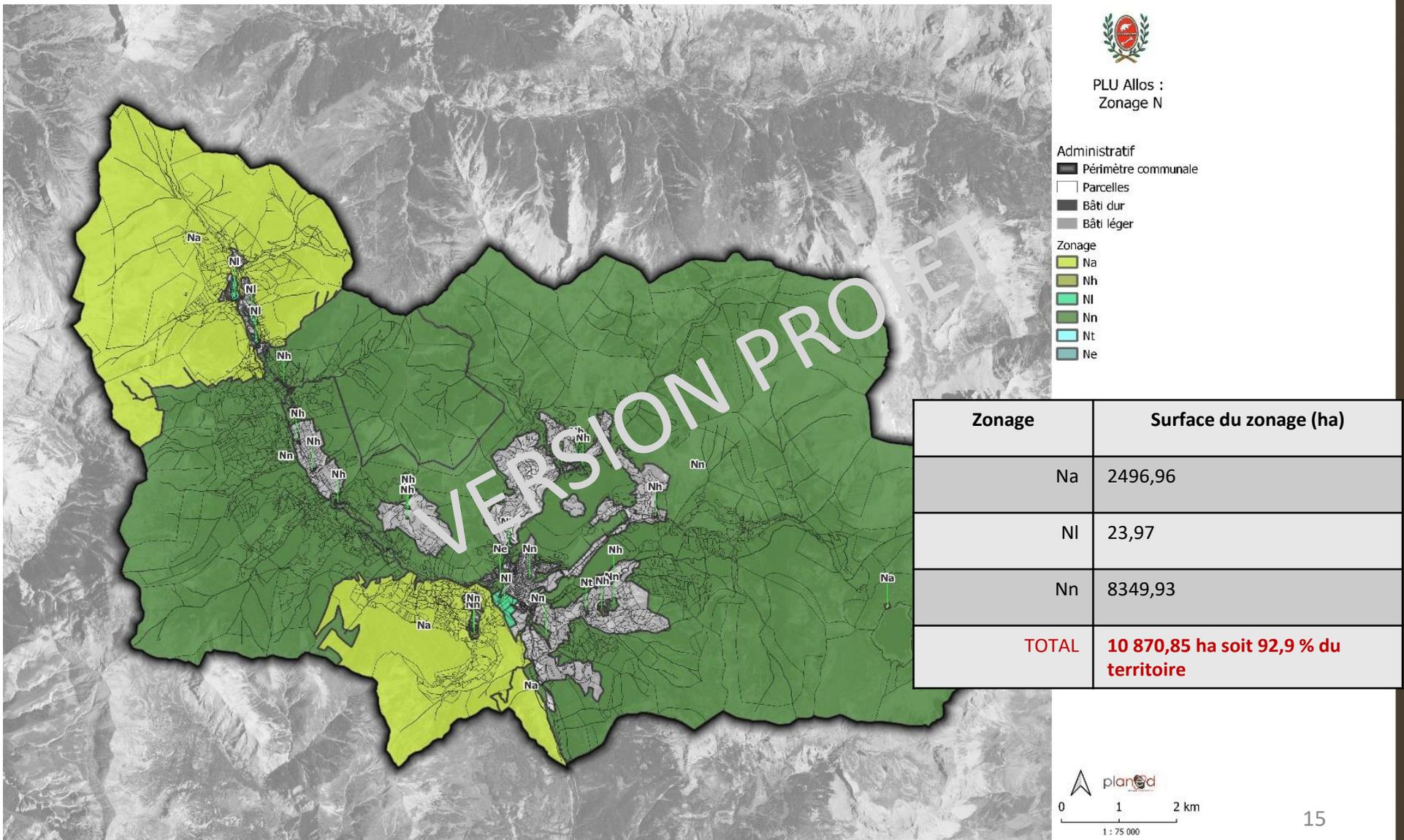
- **Axe 1 : Préserver un cadre de vie montagnard (paysage, agriculture, biodiversité, patrimoine bâti)**
 - A. **Valoriser une biodiversité remarquable**
 - B. **Préserver et mettre en valeur les paysages typiques de montagne**
 - C. **Privilégier une urbanisation raisonnée, économe en ressource et naturelle et pragmatique**
 - D. **Anticiper l'influence des changements climatiques sur le territoire et participer à la nécessaire transition énergétique des territoires, dans le respect de son identité, de ses paysages et de ses écosystèmes**

Points clés :

- Création de zones naturelles spécifiques pour encadrer le développement des activités de montagne
- Création du zonage pour les secteurs de capacité limitée correspondant aux zones d'évolution de l'activité touristique au sein de l'espace à dominante naturelle
- Définition d'outils de protection en faveur de la biodiversité, des paysages et du patrimoine

Stratégie politique actualisée : les axes du PADD

- Axe 1 : Préserver un cadre de vie montagnard (Paysage, agriculture, biodiversité, patrimoine bâti)



Axe 2 : Conforter Allos comme destination touristique 4 saisons tout en restant une commune vivante et confortable toute l'année

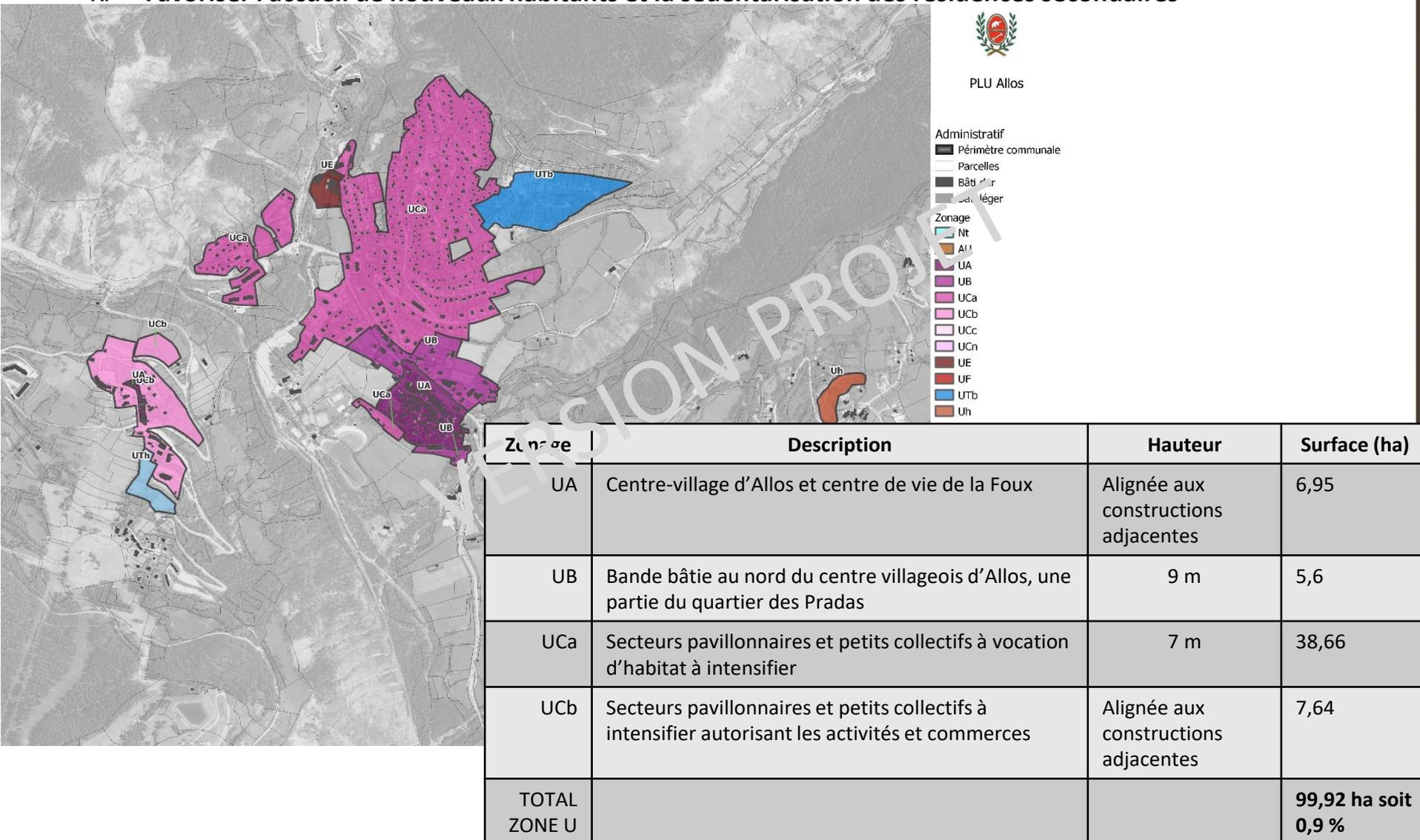
A. Favoriser l'accueil de nouveaux habitants et la sédentarisation des résidences secondaires

Points clés :

- Créer environ 200 logements supplémentaires tout type confondu, dont plus de 70% dans le tissu urbain existant
- Création de zonages différenciés en cohérence avec le contexte urbain : l'intensité urbaine autorisée au plus proche de la centralité villageoise
- Création de prescription sur la taille minimale de logement (T3) sur une large partie du village
- Protéger les commerces des centralités (centre-village, Seignus, la Foux)
- Encadrer des secteurs à enjeux par des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour élaborer des projets d'ensemble
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle dans le centre-village

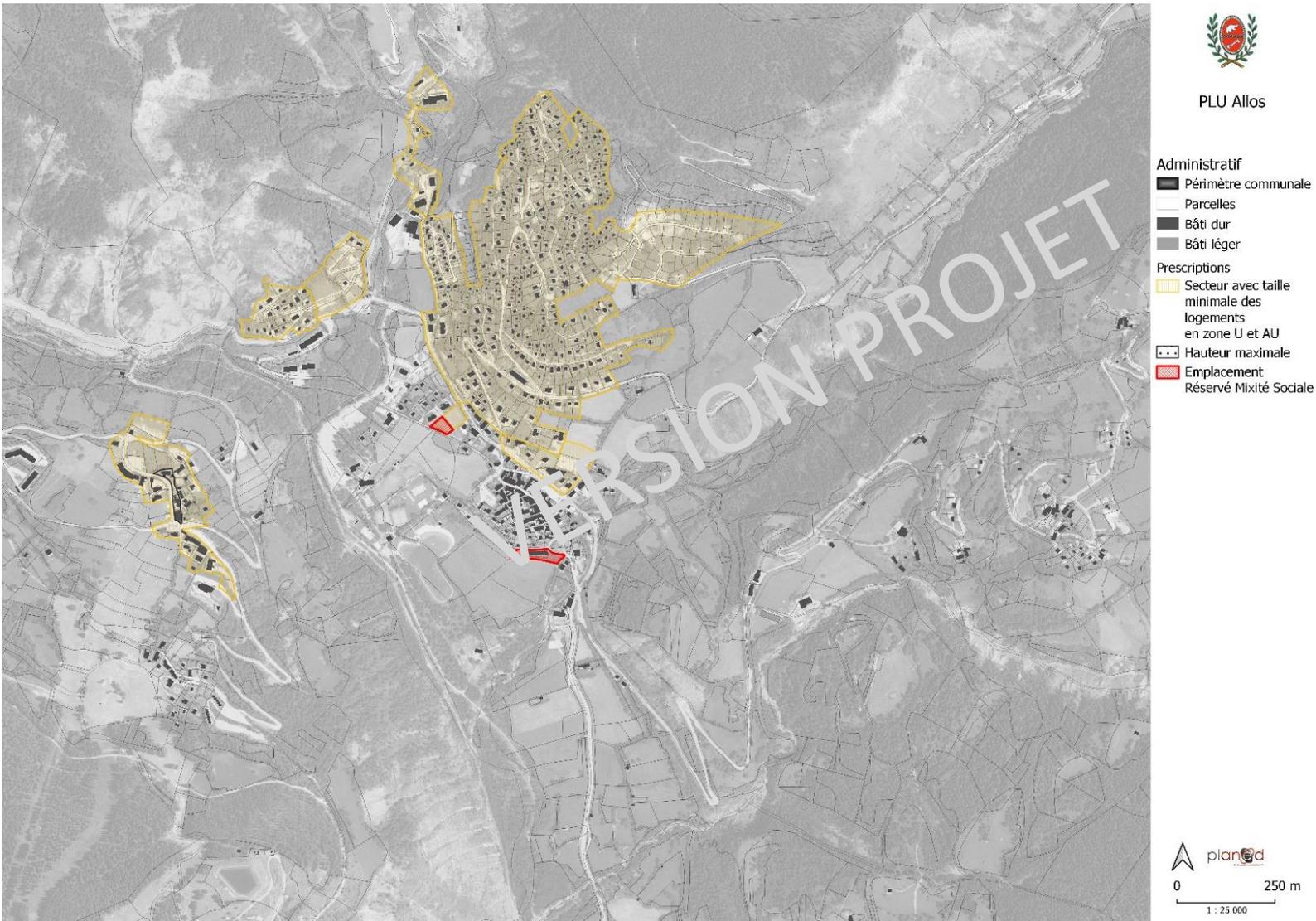
Axe 2 : Conforter Allos comme destination touristique 4 saisons tout en restant une commune vivante et confortable toute l'année

A. Favoriser l'accueil de nouveaux habitants et la sédentarisation des résidences secondaires



Axe 2 : Conforter Allos comme destination touristique 4 saisons tout en restant une commune vivante et confortable toute l'année

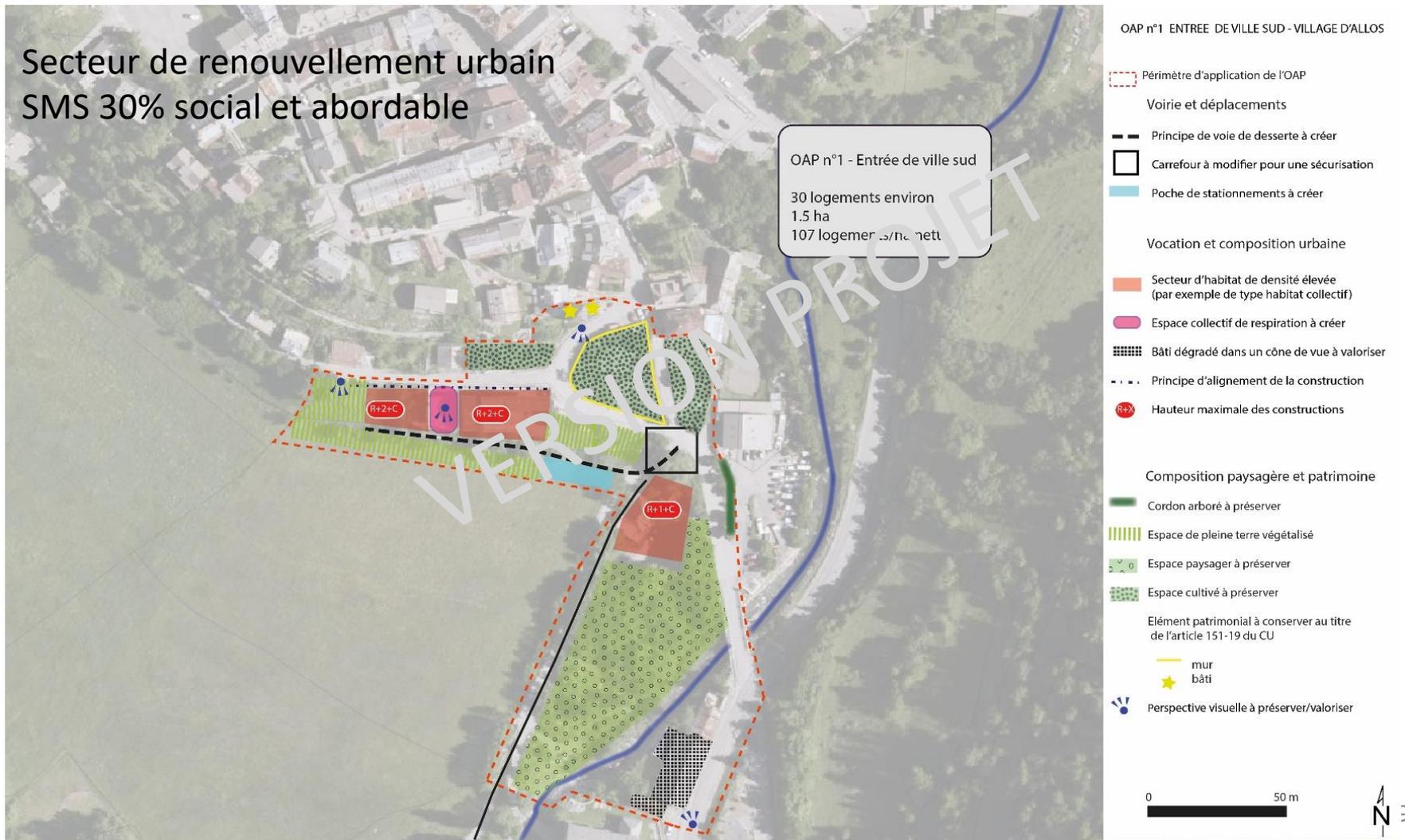
A. Favoriser l'accueil de nouveaux habitants et la sédentarisation des résidences secondaires



Axe 2 : Conforter Allos comme destination touristique 4 saisons tout en restant une commune vivante et confortable toute l'année

A. Favoriser l'accueil de nouveaux habitants et la sédentarisation des résidences secondaires

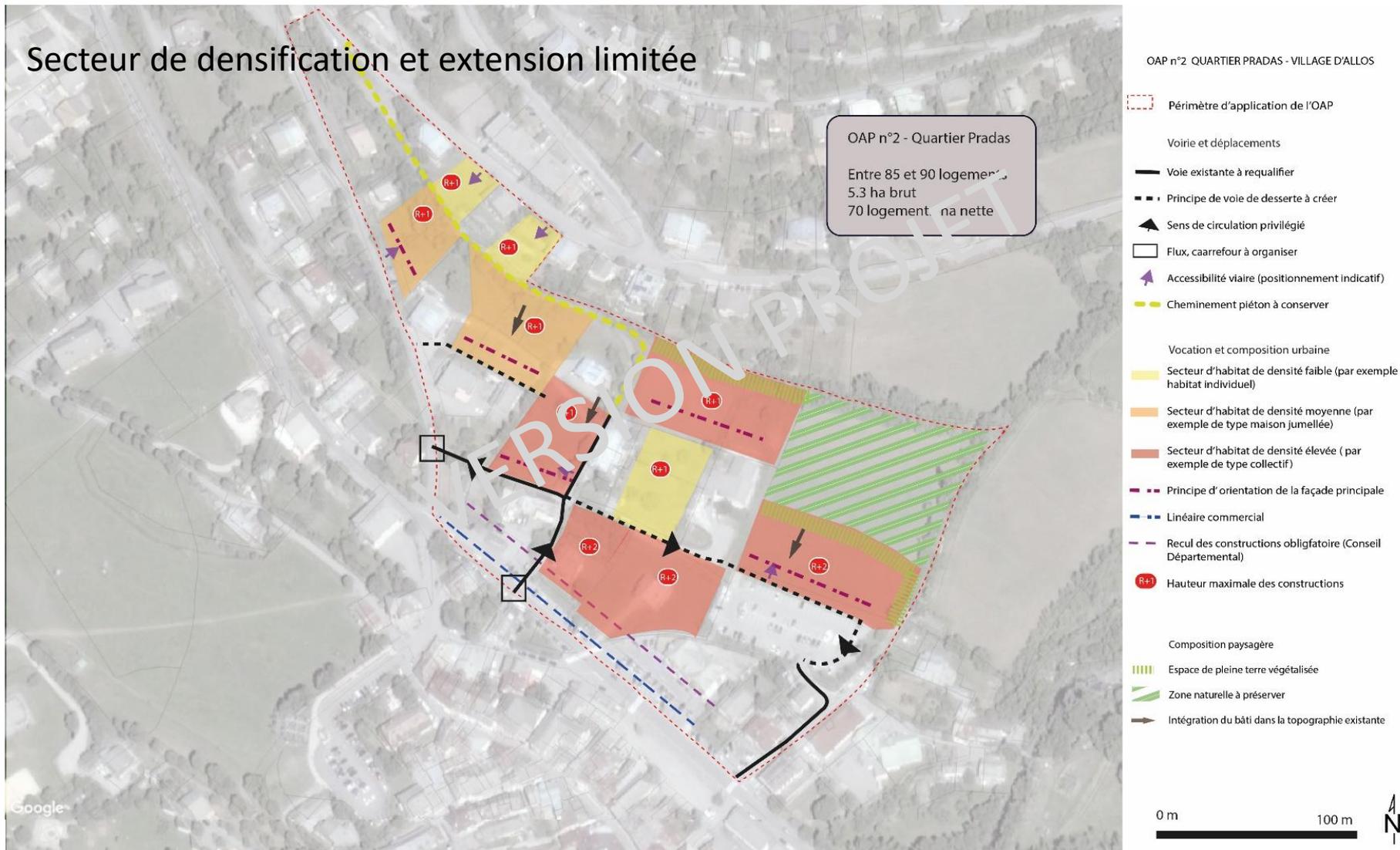
Secteur de renouvellement urbain
SMS 30% social et abordable



Axe 2 : Conforter Allos comme destination touristique 4 saisons tout en restant une commune vivante et confortable toute l'année

A. Favoriser l'accueil de nouveaux habitants et la sédentarisation des résidences secondaires

Secteur de densification et extension limitée



Axe 2 : Conforter Allos comme destination touristique 4 saisons tout en restant une commune vivante et confortable toute l'année

A. Favoriser l'accueil de nouveaux habitants et la sédentarisation des résidences secondaires



Axe 2 : Conforter Allos comme destination touristique 4 saisons tout en restant une commune vivante et confortable toute l'année

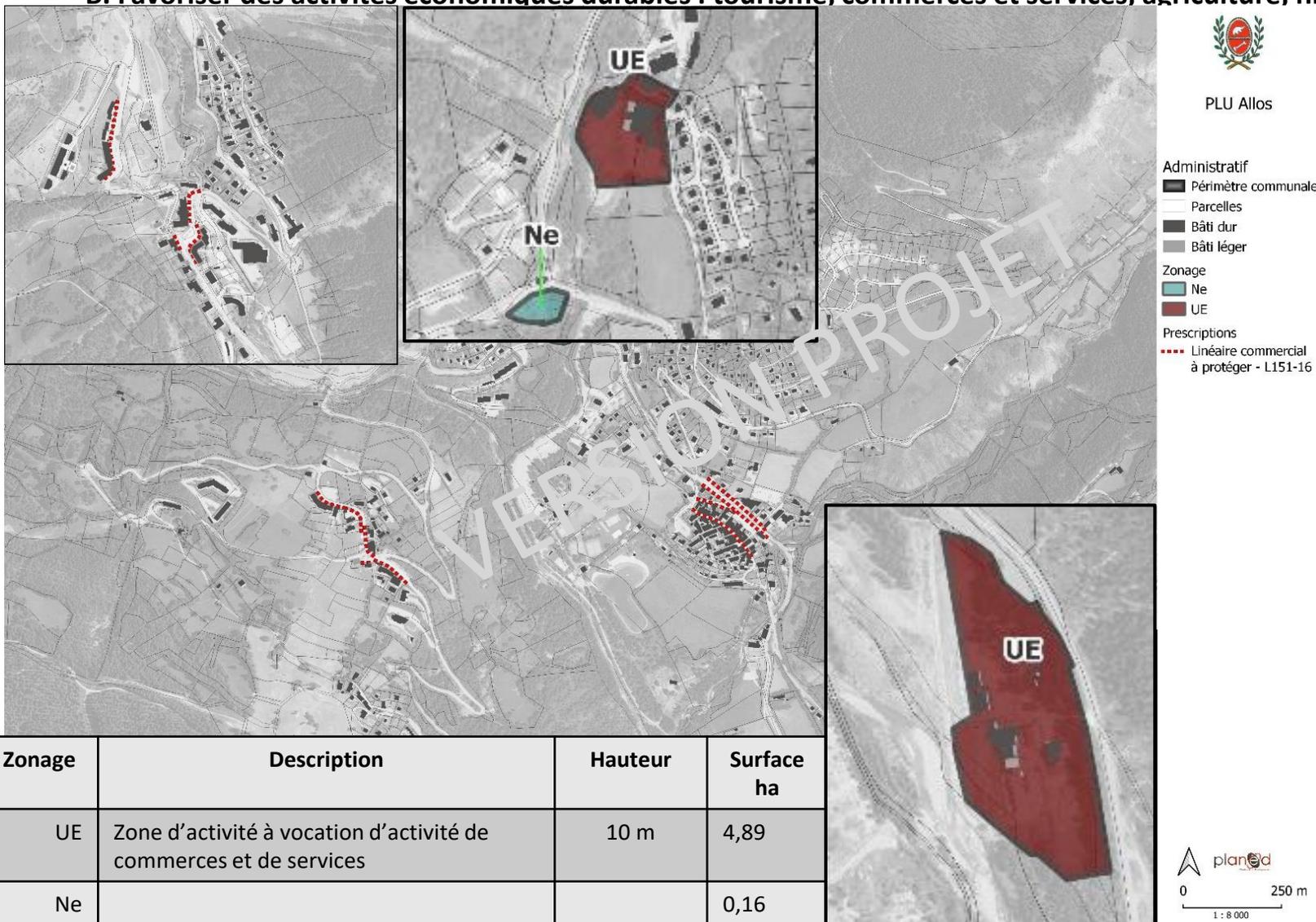
B. Favoriser des activités économiques durables : tourisme, commerces et services, agriculture, filière bois

Points clés :

- Développer des projets pour les loisirs sportifs de pleine nature et réorganiser les fronts de neige de la Foux et du Seignus
- Renforcer l'hébergement touristique sur des zones dédiées
- Création de zonages différenciés pour l'accueil des activités économiques, commerciales
- Etendre les zones agricoles pour maintenir et développer l'activité
- Création d'une zone agricole à protéger pour la qualité des paysages

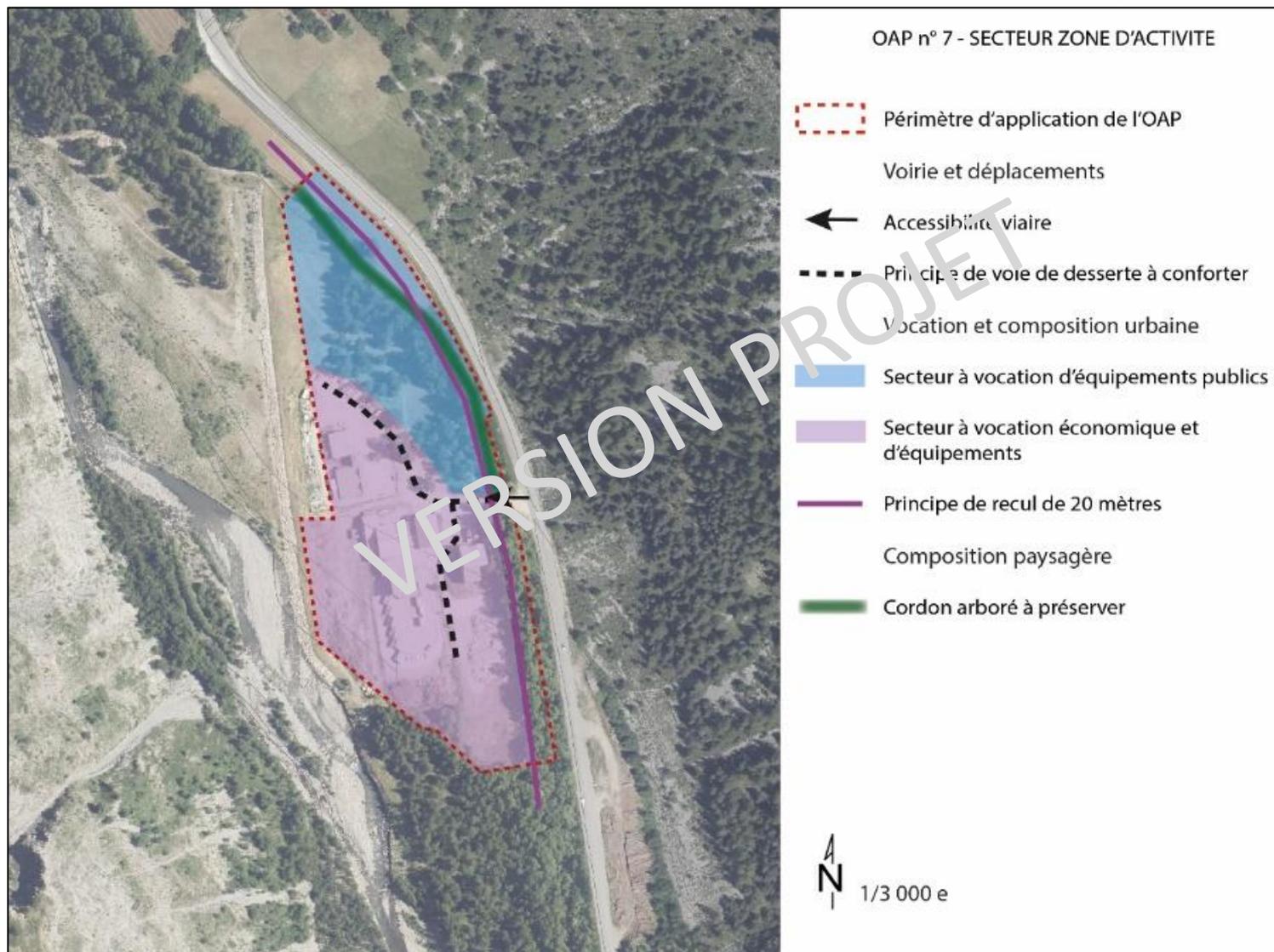
Axe 2 : Conforter Allos comme destination touristique 4 saisons tout en restant une commune vivante et confortable toute l'année

B. Favoriser des activités économiques durables : tourisme, commerces et services, agriculture, filière bois



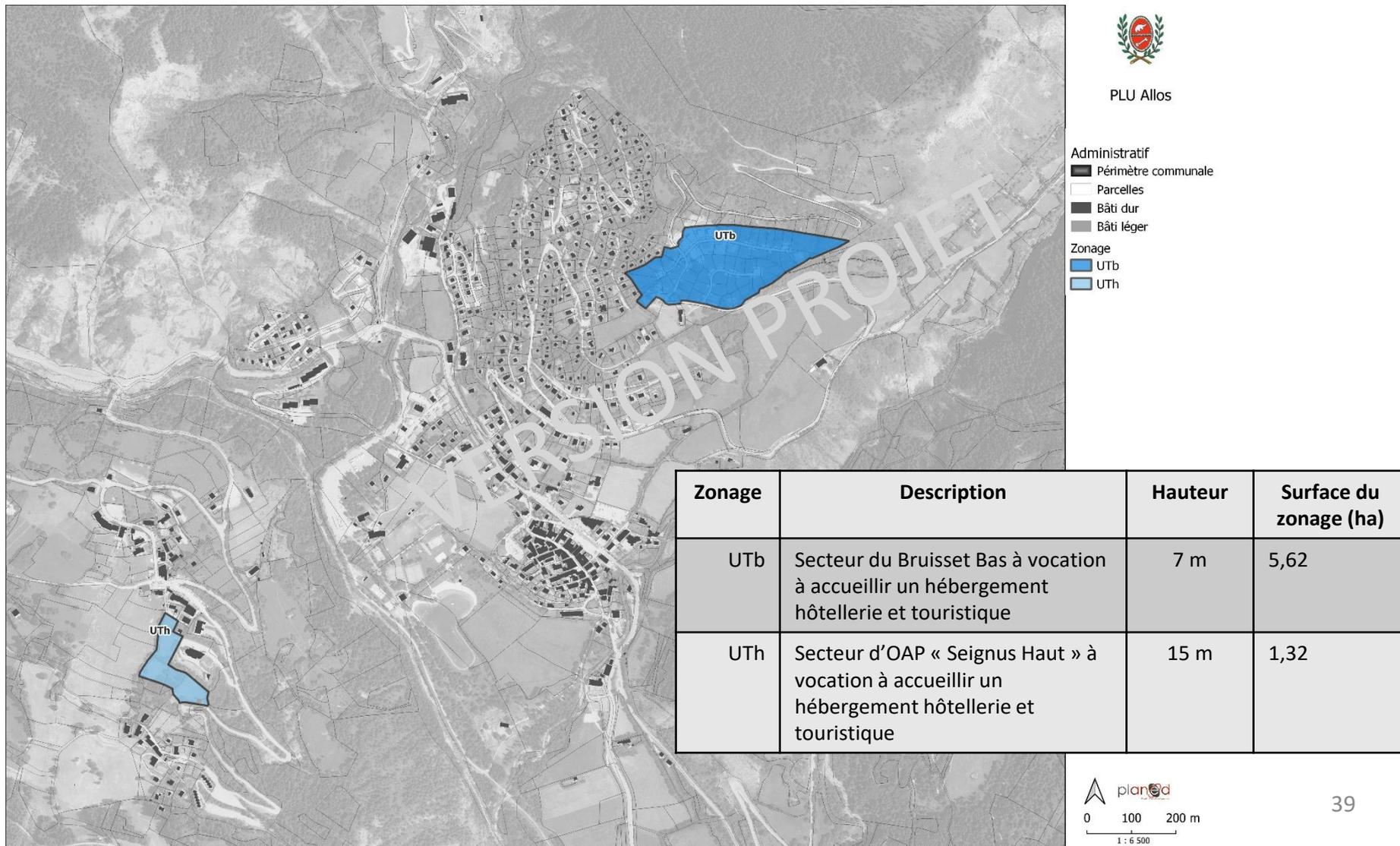
Axe 2 : Conforter Allos comme destination touristique 4 saisons tout en restant une commune vivante et confortable toute l'année

B. Favoriser des activités économiques durables : tourisme, commerces et services, agriculture, filière bois



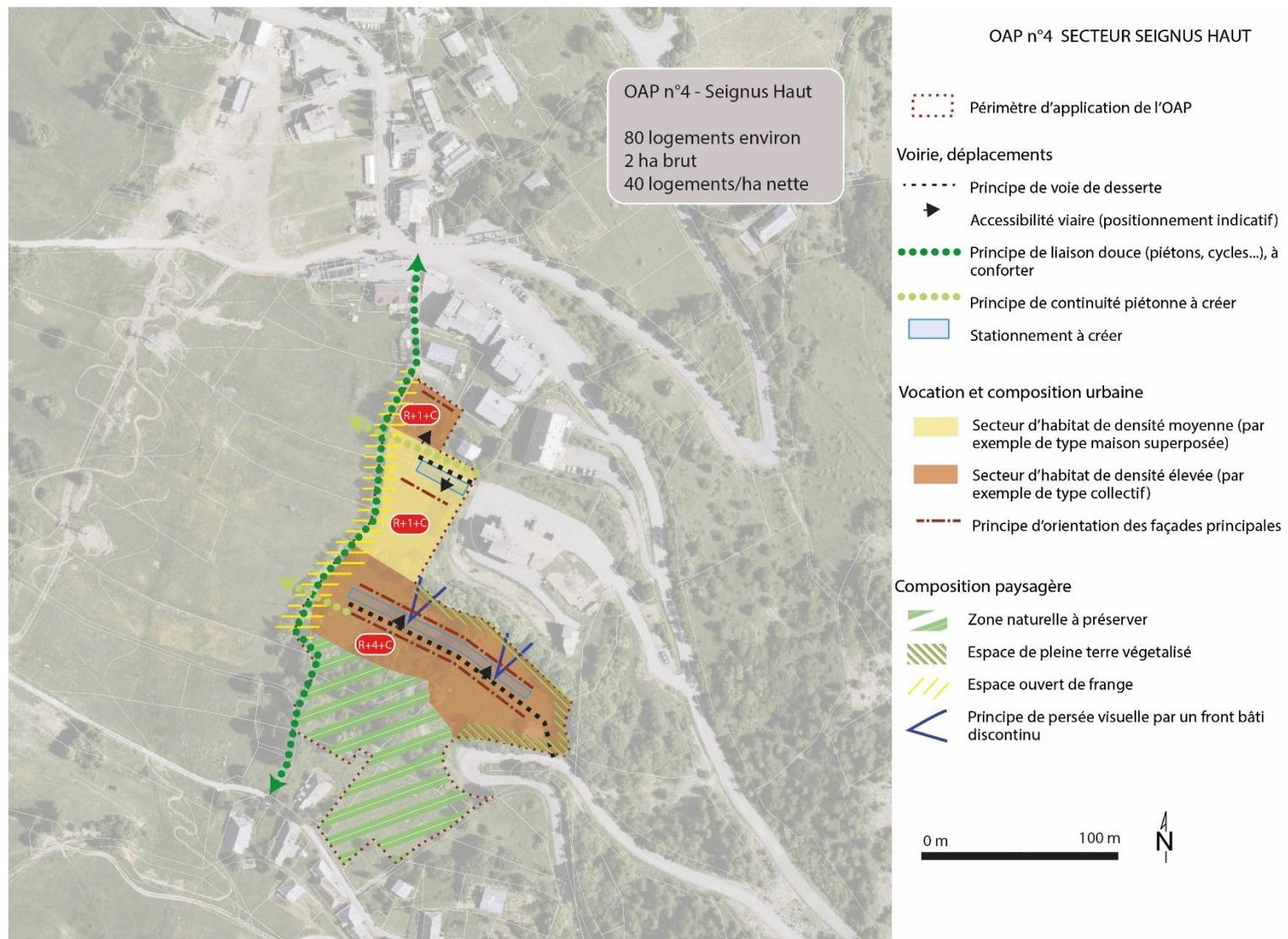
Axe 2 : Conforter Allos comme destination touristique 4 saisons tout en restant une commune vivante et confortable toute l'année

B. Favoriser des activités économiques durables : tourisme, commerces et services, agriculture, filière bois



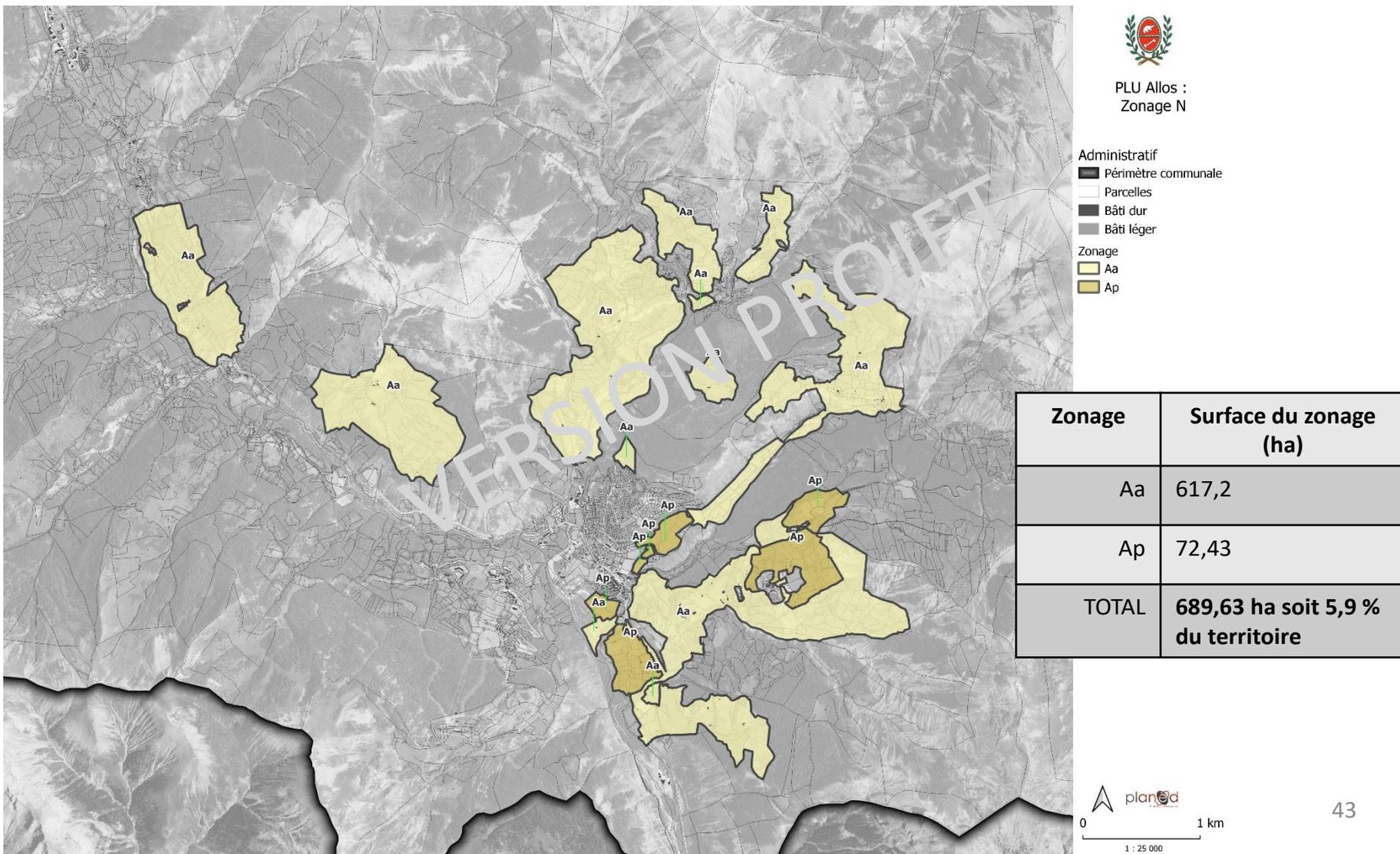
Axe 3 : S'appuyer sur les particularités de chaque entité (le village, la foux, le seignus, les hameaux) pour structurer la commune

- Donner une vocation spécifique au Seignus



Axe 2 : Conforter Allos comme destination touristique 4 saisons tout en restant une commune vivante et confortable toute l'année

B. Favoriser des activités économiques durables : tourisme, commerces et services, agriculture, filière bois



Axe 3 : S'appuyer sur les particularités de chaque entité (le Village, la Foux, le Seignus, les hameaux) pour structurer la commune

- A. Renforcer le village
- B. Donner une vocation spécifique au Seignus
- C. Etendre la vocation touristique 4 saisons à la Foux d'Allos tout en maîtrisant son développement

Points clés :

- Production de la majorité des logements permanents dans le centre village, et préservation de l'enveloppe urbaine du centre village.
- Renforcement de la centralité touristique 4 saisons, développement mesuré des hébergements touristiques, requalification du front de neige et du quartier de Brau.
- Affirmation de la station village, renforcement des activités 4 saisons, développement mesuré des résidences secondaires et hébergements touristiques
- Préservation des hameaux dans leurs enveloppes existantes, et densification très limitée.
- Création de zonages différenciés pour le tourisme sur le Seignus et la Foux
- Création de prescriptions en faveur de la protection patrimoniale du Village
- Encadrement des projets touristiques par des OAP sectorielle et UTN

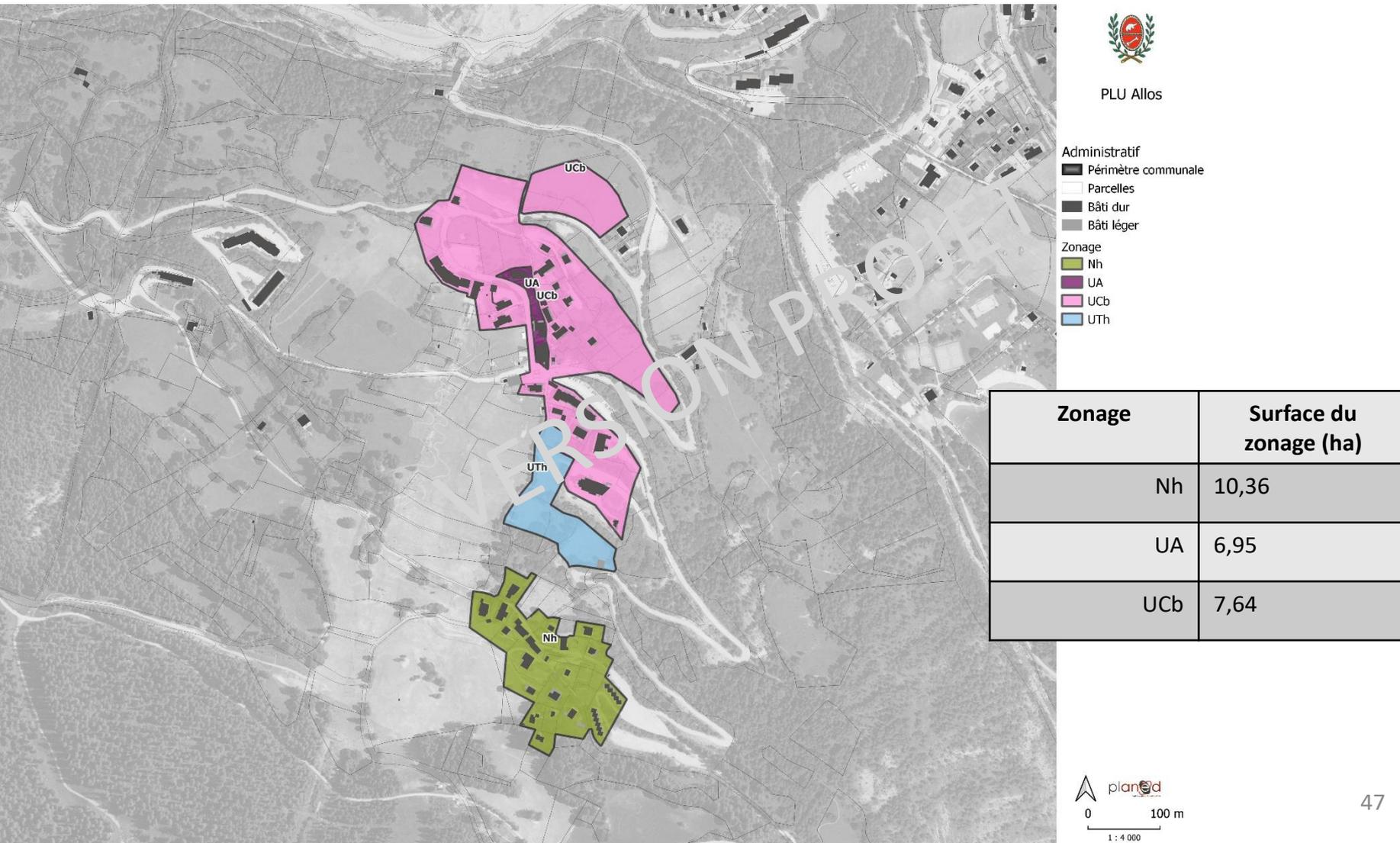
Axe 3 : S'appuyer sur les particularités de chaque entité (le Village, la Foux, le Seignus, les hameaux) pour structurer la commune

A. Renforcer le village



Axe 3 : S'appuyer sur les particularités de chaque entité (le village, la foux, le seignus, les hameaux) pour structurer la commune

B. Donner une vocation spécifique au Seignus



Axe 3 : S'appuyer sur les particularités de chaque entité (le village, la foux, le seignus, les hameaux) pour structurer la commune

B. Donner une vocation spécifique au Seignus



OAP n°6 - Seignus Bas
entre 5 et 8 logements environ
1,2 ha aménageable
5 logements/ha brut

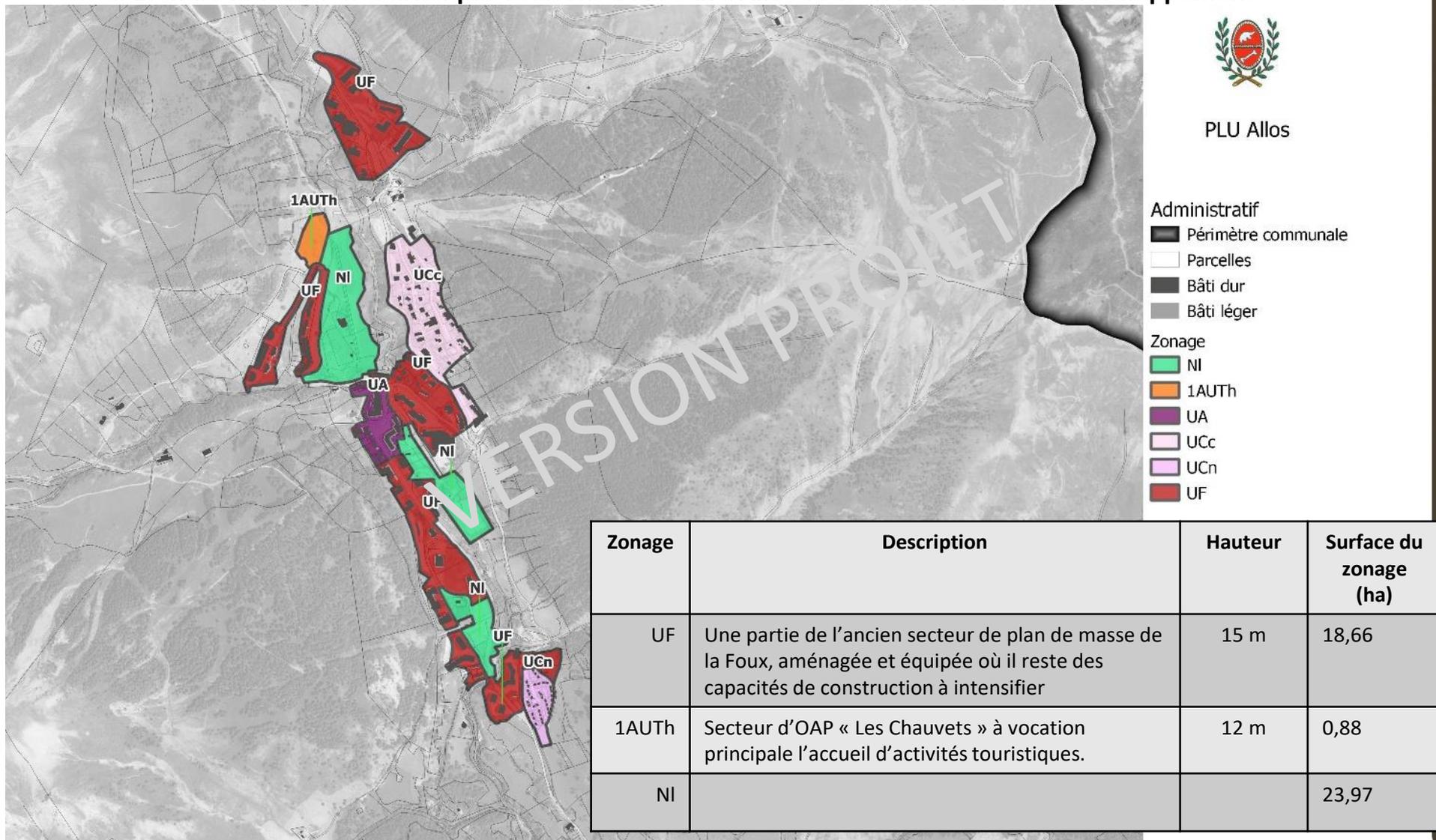
OAP n° 6 - SEIGNUS BAS

- Périmètre d'application de l'OAP
- Voirie et déplacements
- Voie d'accès avec aire de retournement
- ... Principe de liaison douce
- Liaison par câble existante
- Stationnements publics à créer
- Vocation et composition urbaine**
- Zone d'habitat (densité faible à moyenne)
- Zone dédiée aux loisirs sportifs
- Front de neige à requalifier
- Rdc commercial à préserver
- Implantation privilégiée des constructions
- R+1+C Hauteur maximale des constructions
- ▨ Secteur de densification
- Composition paysagère**
- ▨ Zone tampon végétalisée de pleine terre

N
Ech : 1/2500 e

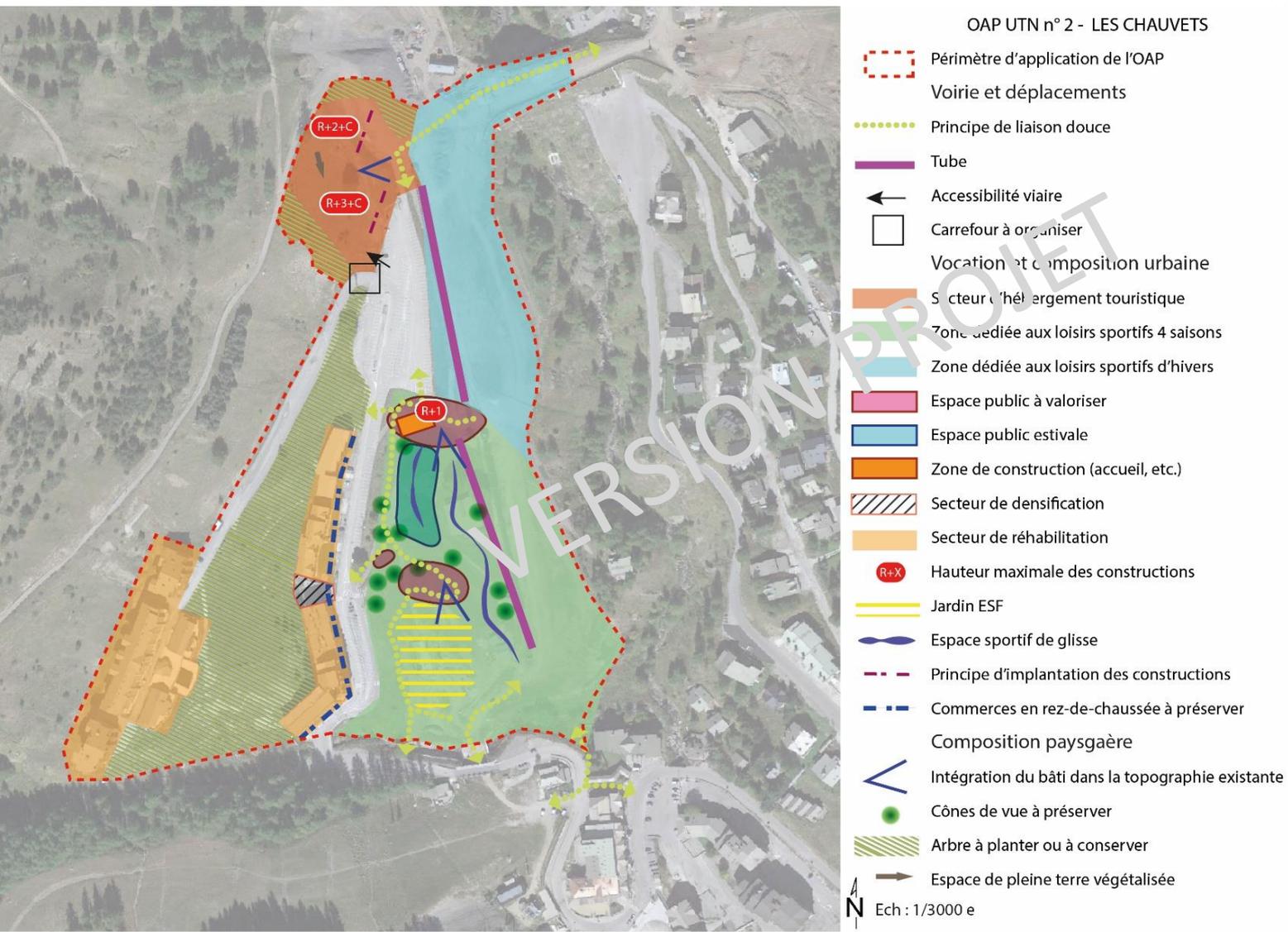
Axe 3 : S'appuyer sur les particularités de chaque entité (le village, la foux, le seignus, les hameaux) pour structurer la commune

C. Etendre la vocation touristique 4 saisons à la Foux d'Allos Tout en maîtrisant son développement



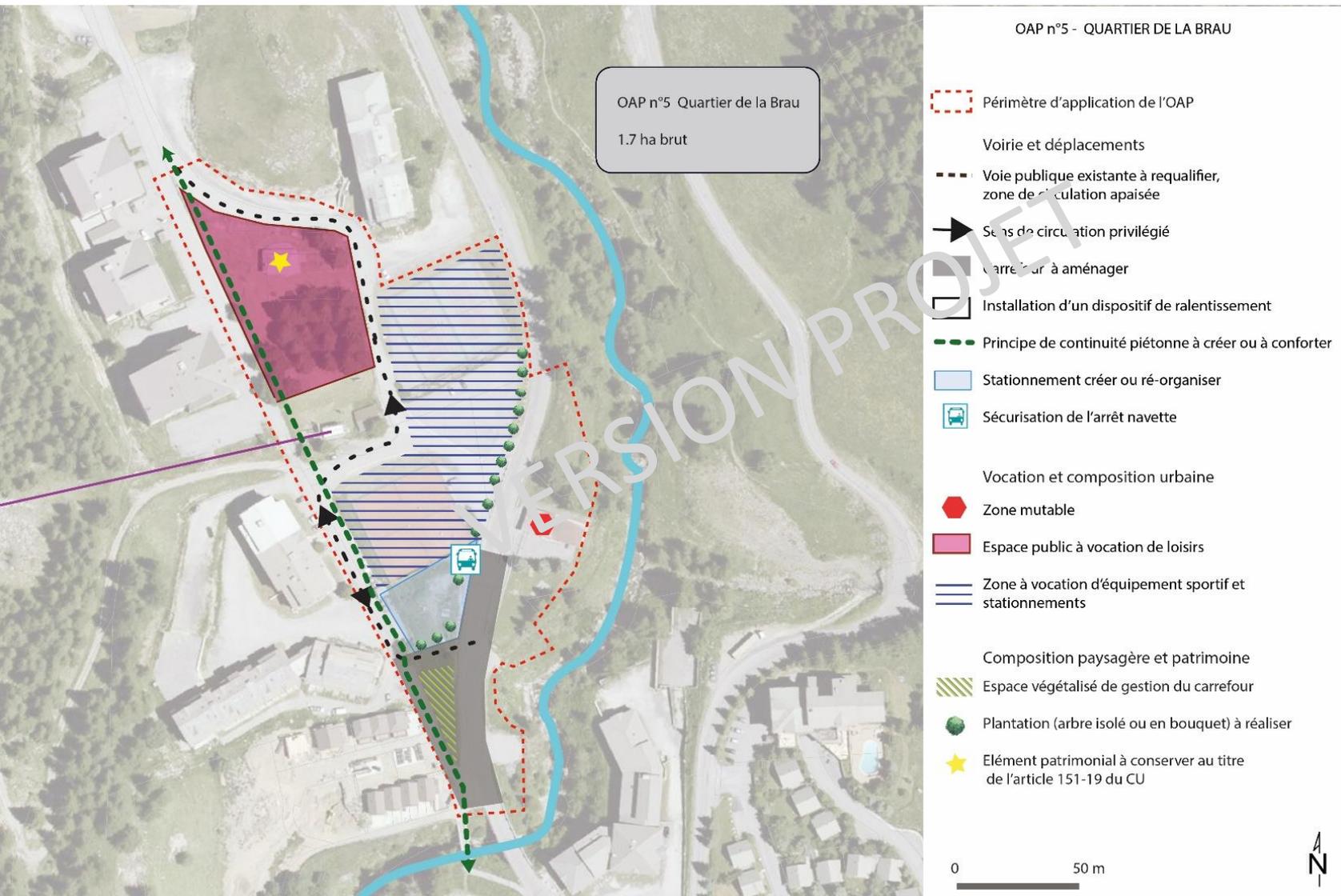
Axe 3 : S'appuyer sur les particularités de chaque entité (le village, la foux, le seignus, les hameaux) pour structurer la commune

C. Etendre la vocation touristique 4 saisons à la Foux d'Allos Tout en maîtrisant son développement



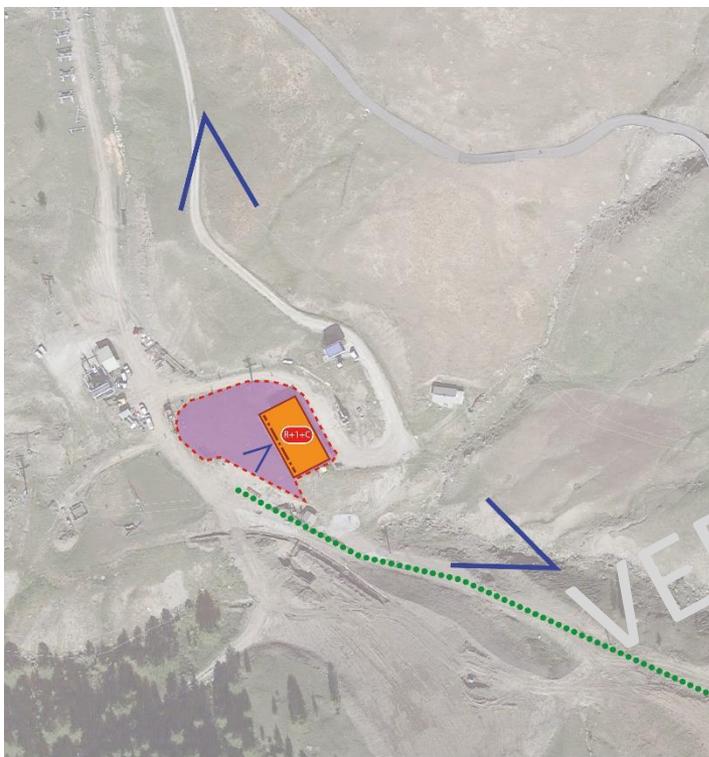
Axe 3 : S'appuyer sur les particularités de chaque entité (le village, la foux, le seignus, les hameaux) pour structurer la commune

C. Etendre la vocation touristique 4 saisons à la Foux d'Allos Tout en maîtrisant son développement



Axe 3 : S'appuyer sur les particularités de chaque entité (le village, la foux, le seignus, les hameaux) pour structurer la commune

C. Etendre la vocation touristique 4 saisons à la Foux d'Allos Tout en maîtrisant son développement



OAP UTN n°1 SECTEUR ALTITUDE 2050

Périmètre d'application de l'OAP

Voirie, déplacements

Principe de voie de desserte

Accessibilité viaire (positionnement indicatif)

Télesiège/Téléski à conserver

Vocation et composition urbaine

Secteur à vocation de restauration

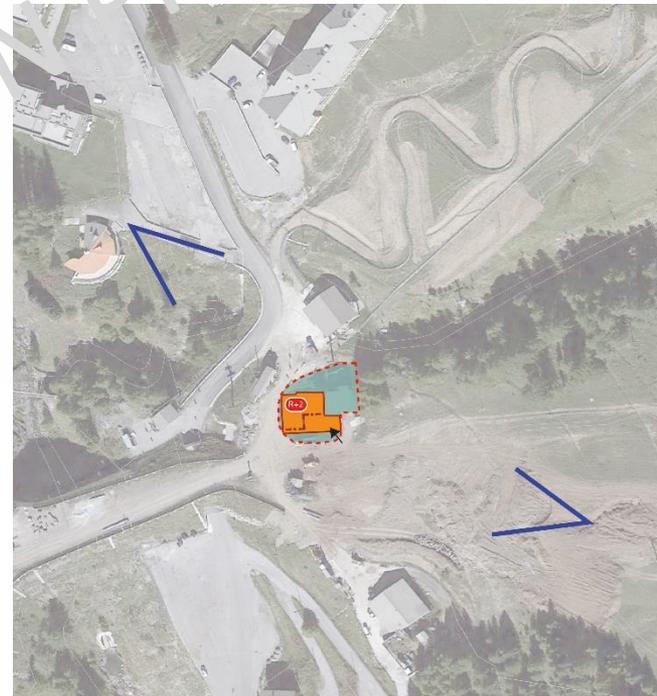
Zone de construction

Principe d'orientation des façades principales

Composition paysagère

Cônes de vue à préserver

Ech : 1/1500 e



OAP UTN n°3 SECTEUR TETE NOIRE

Périmètre d'application de l'OAP

Voirie, déplacements

Accessibilité viaire (positionnement indicatif)

Vocation et composition urbaine

Secteur à vocation mixte (restaurant, commerces)

Zone de construction

Principe d'orientation des façades principales

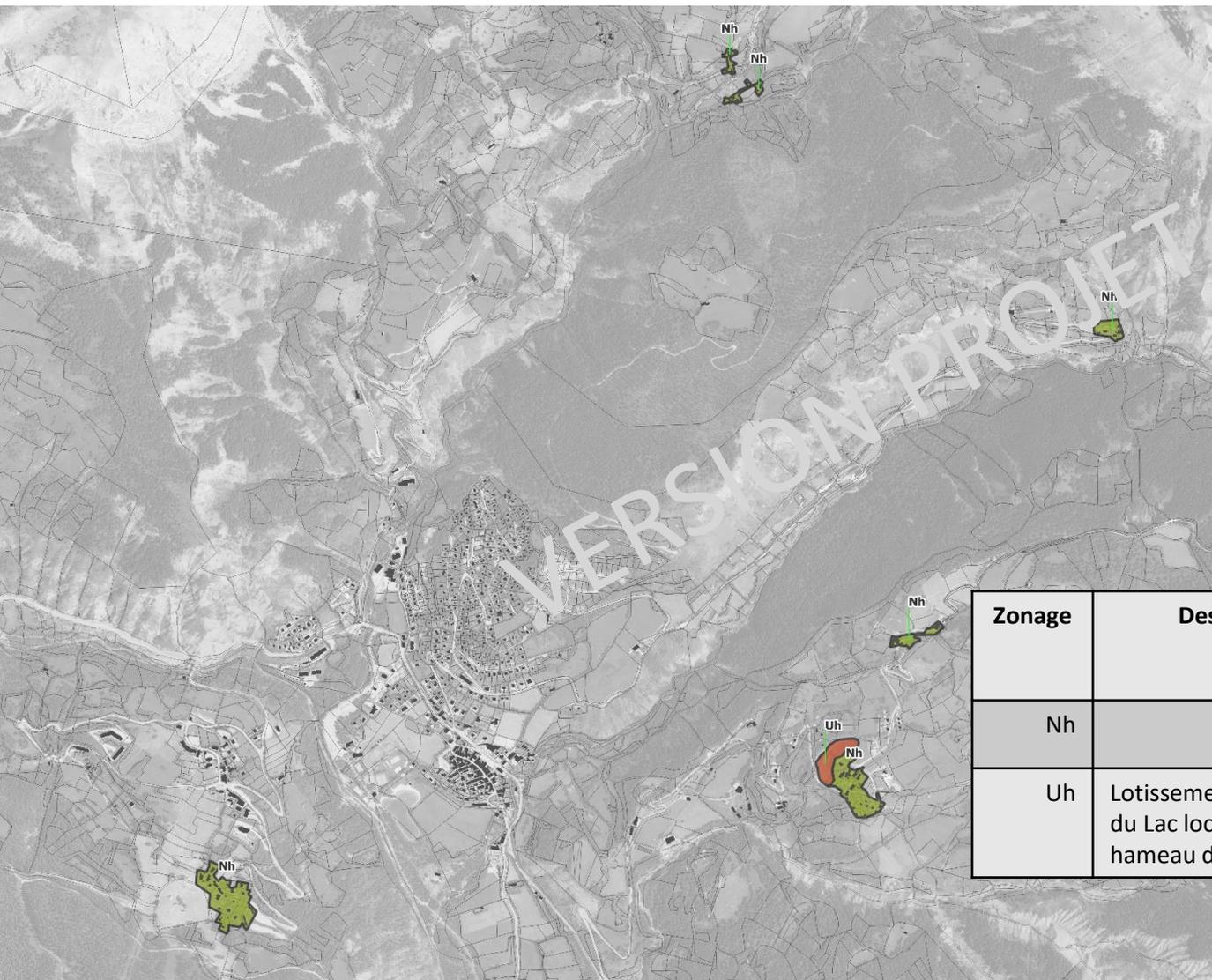
Composition paysagère

Cônes de vue à préserver

Ech : 1/1500 e

Axe 3 : S'appuyer sur les particularités de chaque entité (le village, la foux, le seignus, les hameaux) pour structurer la commune

D. Valoriser les hameaux



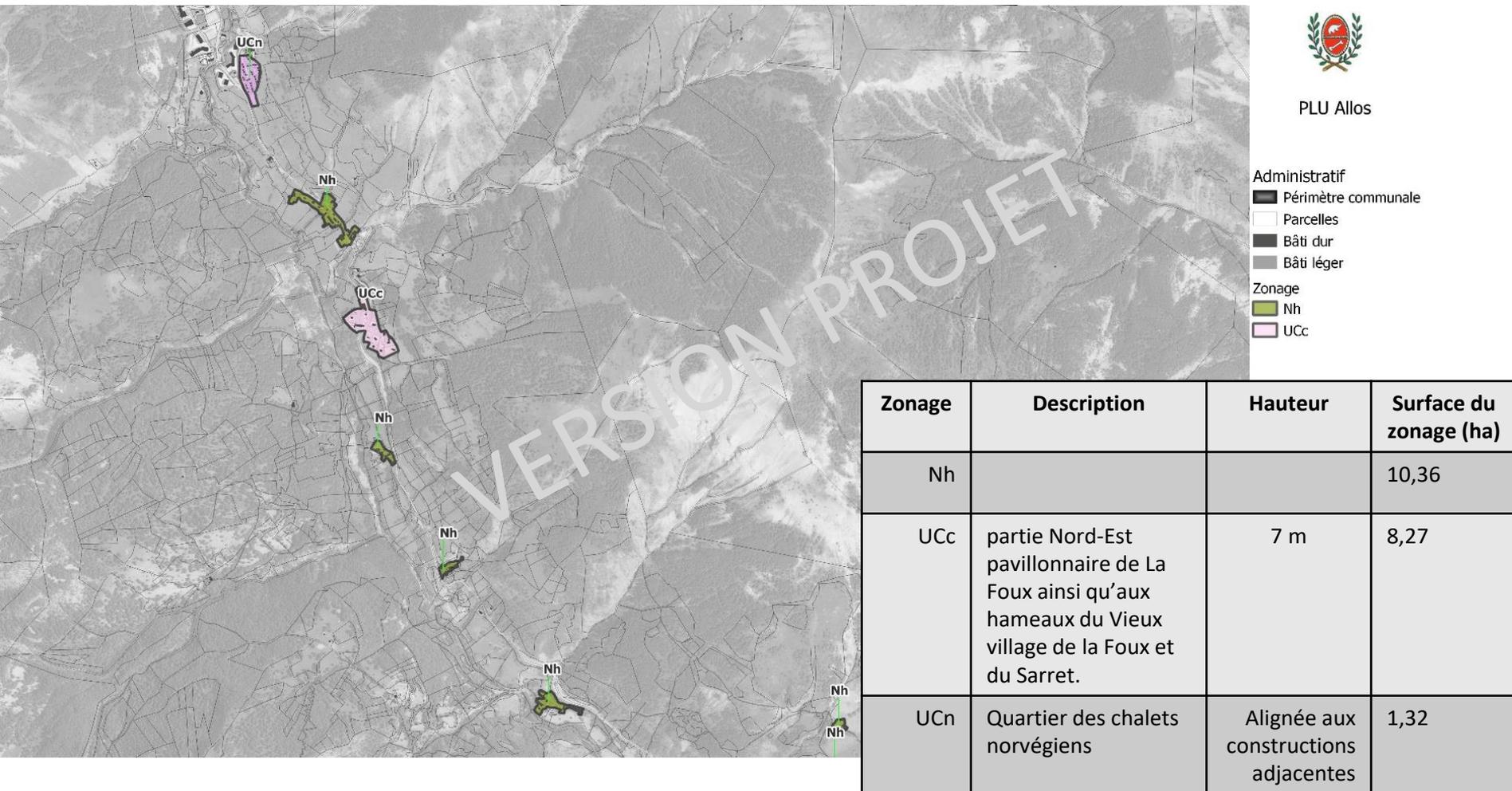
PLU Allos

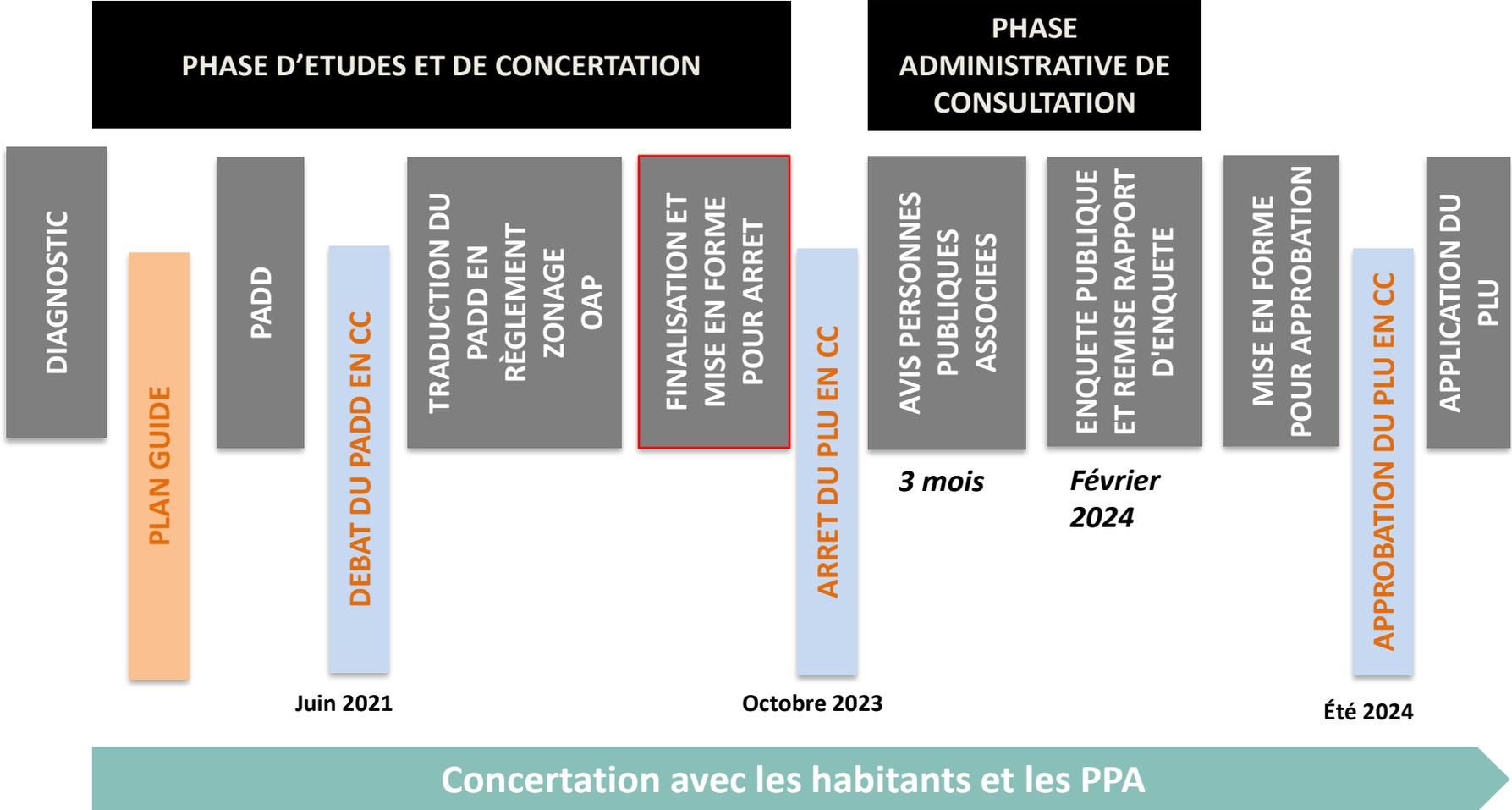
- Administratif
- Périmètre communale
 - Parcelles
 - Bâti dur
 - Bâti léger
- Zonage
- Nh
 - Uh

Zonage	Description	Hauteur	Surface du zonage (ha)
Nh			10,36
Uh	Lotissement les Portes du Lac localisé près du hameau du Villard Bas	7 m	1,09

Axe 3 : S'appuyer sur les particularités de chaque entité (le village, la foux, le seignus, les hameaux) pour structurer la commune

D. Valoriser les hameaux





➤ **Merci pour votre attention**