



COMMUNE D'ALLOS

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME TOME 1

**Arrêté le 17/10/2023
Approuvé le 08/04/2025**



Mairie d'Allos
7319 Rue de la Salle des Fêtes
04260 ALLOS
Tél : 04 92 83 18 00
www.mairie-allos.fr



Commune d'ALLOS

Plan local d'urbanisme

2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Approbation 08 avril 2025

SOMMAIRE

1. AXE 1 : PRESERVER UN CADRE DE VIE MONTAGNARD (PAYSAGES, AGRICULTURE, BIODIVERSITE, PATRIMOINE BATI)	2
A. Valoriser une biodiversité remarquable.....	3
B. Préserver et mettre en valeur les paysages typiques de montagne	3
C. Privilégier une urbanisation raisonnée, économe en ressource naturelle et pragmatique	4
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	4
2. AXE 2 : CONFORTER ALLOS COMME DESTINATION TOURISTIQUE 4 SAISONS TOUT EN RESTANT UNE COMMUNE VIVANTE ET CONFORTABLE TOUTE L'ANNEE	7
A. Favoriser l'accueil de nouveaux habitants et la sédentarisation des résidences secondaires	8
B. Favoriser des activités économiques durables : tourisme, commerces et services, agriculture, filière bois	9
C. Développer des alternatives à la voiture individuelle	10
3. AXE 3 : 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	12
C. étendre la vocation touristique 4 saisons à la foux d'allos tout en maîtrisant son développement.....	13
D. Valoriser les hameaux	13

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

Allos se caractérise par une grande variété de milieux naturels, agro-pastoraux et forestiers, pour la plupart très bien conservés, qui lui confèrent un patrimoine naturel riche et exceptionnel.

Le caractère patrimonial de ces espaces est ainsi déjà reconnu et qualifié par un ensemble important de mesures d'inventaires (ZNIEFF, zones humides), de protections réglementaires (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 différents espaces abritent par ailleurs un patrimoine bâti et vernaculaire important.

Cet ensemble entrelacé de nature, d'agriculture-pastoralisme et de patrimoine bâti, génère des paysages de haute qualité et confère à Allos une identité forte, rurale et montagnarde, typique du sud des Alpes.

Le développement communal devra préserver cette identité et ce cadre de vie remarquables, qui sont l'un des moteurs premiers de l'attractivité d'Allos 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.

Comme un grand nombre de territoires de montagne, Allos est fortement concernée par les changements climatiques en cours. Préserver son cadre de vie montagnard, c'est également permettre à la commune à la fois d'anticiper dans ses aménagements les conséquences de l'évolution du climat sur son territoire, notamment des risques naturels, et de prendre part aux nécessaires besoins de production d'énergies renouvelables. Ces dernières devront, à l'image de l'ensemble des autres équipements, respecter son identité paysagère et les composantes agroécologiques de ses espaces.

A. VALORISER UNE BIODIVERSITE REMARQUABLE

- Préserver les milieux particulièrement favorables en termes de biodiversité (coeurs de nature).
- Préserver les fonctionnalités écologiques de ces espaces.
- Maintenir les parcours sur les estives et landes pour entretenir ces paysages typiques de montagne, favorables à la biodiversité permettant ainsi la prévention des risques et la lutte contre la fermeture des milieux.
- Maintenir les systèmes de haies et protéger les ripisylves des cours d'eau, supports importants pour les déplacements des espèces, participent également à la bonne épuration des eaux et à limiter les crues.
- 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 TYPQUES 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 douce de la Foux d'Allos au village avec le parcours "les Balcons du Verdon", lié 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... et éventuellement permettre le changement de destination au cas par cas.
- 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 RAISONNEE, ECONOMIE EN RESSOURCE NATURELLE ET PRAGMATIQUE

- Améliorer la qualité des réseaux (eaux usées, eau potable...) et prendre en compte les 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 ainsi que l'étalement urbain et le mitage agricole.
- 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 notamment en privilégiant une filière courte pour le traitement des déchets de compostage.

- 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 de 50% par rapport à la période de référence précédente soit un objectif de consommation d'espace plancher de 0.9 ha/an.

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.

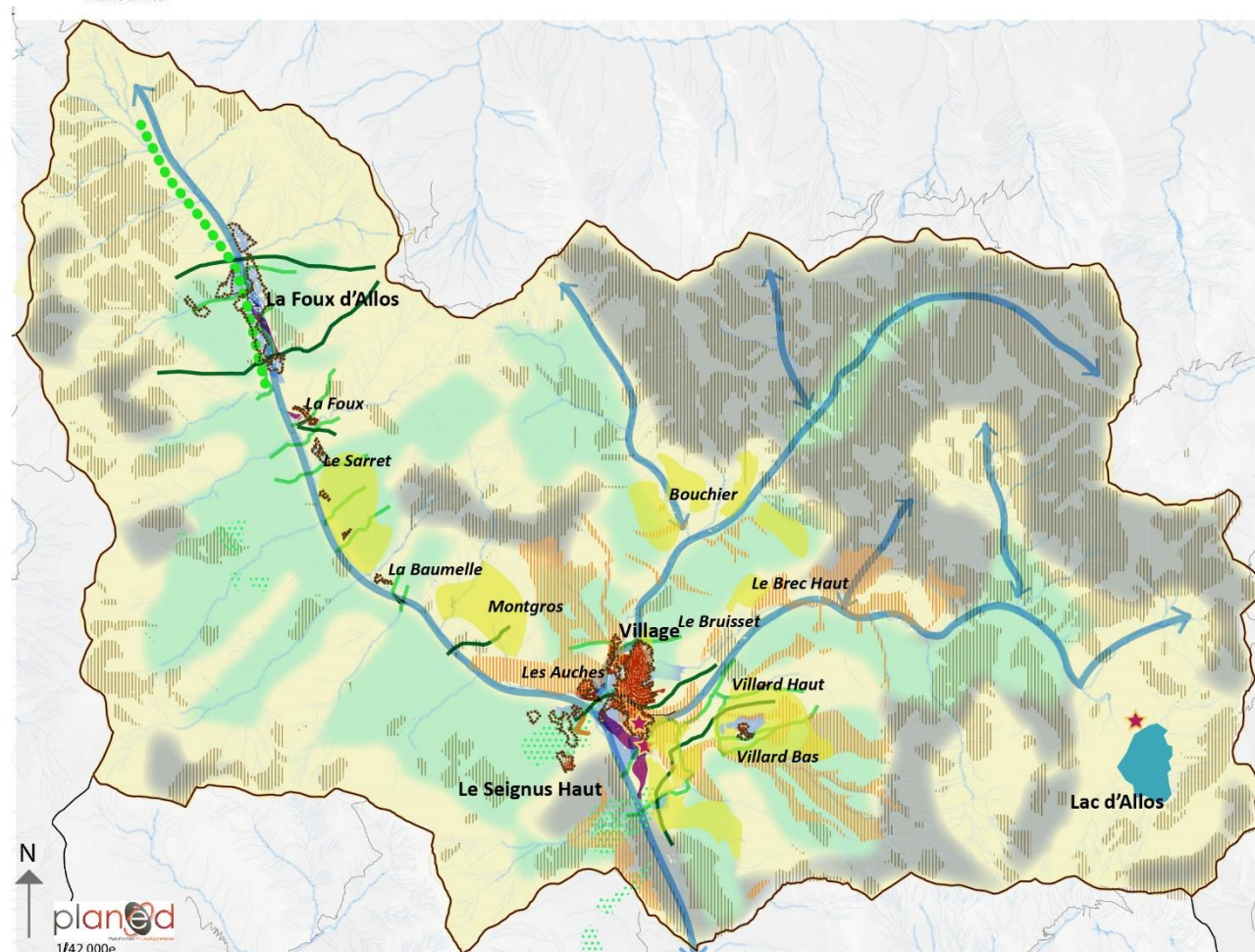
D. ANTICIPER L'INFLUENCE DES CHANGEMENTS CLIMATIQUES SUR LE TERRITOIRE ET PARTICIPER A LA NECESSAIRE TRANSITION ENERGETIQUE DES TERRITOIRES, DANS LE RESPECT DE SON IDENTITE, DE SES PAYSAGES ET DE SES ECOSYSTEMES

- Limiter l'imperméabilisation des sols dans les aménagements pour ne pas aggraver les aléas naturels.

- 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.
- Préserver la montagne d'aménagements lourds qui remettraient en cause la stabilité des terrains sur le long terme.
- Développer les énergies renouvelables (en priorité bois-énergie et eau-énergie), en veillant à ne pas impacter de façon notable les habitats naturels et les fonctionnalités écologiques.
- 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, dans une recherche optimale de bonne intégration paysagère et urbaine.



AXE 1 / PRESERVER UN CADRE DE VIE MONTAGNARD (PAYSAGES, AGRICULTURE, BIODIVERSITE, PATRIMOINE BATI)



- Préserver les milieux favorables en termes de biodiversité
- Axe de déplacements agropastoraux
- Axe de déplacements forestiers
- Protéger les ripisylves des cours d'eau (trame bleu)
- Valoriser et développer les activités agricoles
- Sous-trame forestière
- Sous-trame alpine et sub-alpine
- Sous-trame estivale et landes

Préserver la qualité et la perception des paysages remarquables :

- le lac d'Allos
- cônes de vue
- Réhabiliter les parcours "Les sources du Verdon"
- Identifier et protéger le patrimoine bâti d'intérêt local

- Risque d'inondation fort (Atlas Zones Inondables)
- Aléa fort de gonflement d'argiles
- Risque de chutes de pierres
- Limiter l'implantation de l'habitat diffus et l'étalement urbain

2. AXE 2 : CONFORTER ALLOS COMME DESTINATION TOURISTIQUE 4 SAISONS TOUT EN RESTANT UNE COMMUNE VIVANTE ET CONFORTABLE TOUTE L'ANNEE

La commune d'Allos est une destination touristique à l'échelle du grand territoire. Elle a la particularité de bénéficier de deux stations de ski (Val d'Allos fait partie du top 3 des grandes stations des Alpes du Sud), d'une base de loisirs et d'un environnement riche pour les activités de randonnée (à pied, VTT) entres autres. La diversité de ces équipements participe à l'attractivité de la commune comme destination touristique. A une échelle plus large, Allos s'inscrit dans le projet Espace Lumière (avec la station de Praloup) dont l'objectif est d'étendre le rayonnement touristique des activités liées au tourisme hivernal.

Le tourisme est un atout de développement incontestable de la commune mais cette attractivité a des répercussions sur la vie locale. En effet, l'attractivité résidentielle 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.

Cette situation déséquilibrée implique des risques, car la commune-centre porte des services pour l'ensemble du territoire intercommunal sans accroître leur capacité de logement résidentiel. 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.

Les résidences secondaires représentant 91.7% du parc de logements en 2017, l'objectif est de rééquilibrer leur part par rapport aux résidences principales. Entre 2007 et 2017, la commune a produit en moyenne 1 résidence principale pour 11 résidences secondaires et logements occasionnels.

Dans le cadre du PLU, la commune souhaite donc attirer de nouveau des résidents permanents et favoriser la sédentarisation des résidents secondaires. L'objectif est de renouer avec une croissance démographique durable.

La commune souhaite soutenir une croissance démographique maîtrisée avec un objectif d'environ 70 habitants permanents supplémentaires d'ici 10 ans soit environ la production de 35 logements d'une part, et d'autre part, de réduire le ratio résidence principale/résidence secondaire aux alentours de 1 résidence principale pour 8 résidences secondaires soit environ.

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. FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS ET LA SEDENTARISATION DES RESIDENCES SECONDAIRES

- Attirer de nouveaux ménages permanents avec une offre de logements accessibles et à la programmation maîtrisée proche du centre de vie et des équipements publics
- Attirer et inciter les actifs et les résidents secondaires à se sédentariser sur la commune à travers une politique de logement accessible et de la couverture numérique des trois sites (Village, Seignus, la Foux) permettant le travail à distance et visant ainsi à diminuer les déplacements automobiles domicile/travail.
- Inciter à la réhabilitation des logements sociaux pour remettre ces logements locatifs sociaux sur le marché locatif, avec le confort adéquat (chauffage...) pour inciter l'accueil de saisonniers notamment.
- Développer un parcours résidentiel complet (des jeunes jusqu'aux seniors).
- Poursuivre le développement des équipements d'intérêt public intergénérationnels ainsi que les services publics et privés de proximité
- Attirer/Inciter les actifs travaillant à Allos à habiter dans la commune au travers d'une politique du logement accessible, 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.
- Développer des formes urbaines compactes, peu consommatrices d'espace et respectueuses de l'identité montagnarde du village.
- Veiller à la cohérence des équipements publics en lien avec la politique de croissance démographique et de sédentarisation des résidences secondaires
- Privilégier les énergies positives, les constructions et les réhabilitations de l'existant en basse consommation énergétique.

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 et d'hébergement de loisirs et touristiques, en particulier en lien avec la montagne, 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 secondaires et favoriser les lits chauds/banalisesés 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).
- Valoriser et développer les activités agricoles (liées aux prairies/activité pastorale estivales) en particulier en

favorisant l'accès aux terres, la remise en état les canaux d'irrigation.

- 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 notamment avec le maintien et développement des pâturages et prairies d'estive.
- Développer l'agritourisme pour diversifier les sources de revenus des agriculteurs tout en veillant à ne pas impacter les habitats naturels.
- Poursuivre une gestion durable de la forêt permettant de développer la filière bois tout en veillant à ne pas impacter les habitats naturels et les fonctionnalités écologiques.
- Inciter dans les opérations d'aménagement d'ensemble à l'installation de réseaux de chaleur ou de chauffage bois, en privilégiant la ressource locale.

C. DEVELOPPER DES ALTERNATIVES A LA VOITURE INDIVIDUELLE

- Optimiser la capacité des stationnements, améliorer la qualité des aménagements et privilégier des espaces de stationnement à proximité des itinéraires piétons pour rejoindre les centres d'intérêt.
- 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.).
- Maintenir une liaison par câble entre le Seignus et le Village comme système alternatif de transport en commun.
- Sécuriser et développer le réseau numérique sur le territoire pour favoriser l'usage du télétravail.

Afin de développer des alternatives à la voiture individuelle, la municipalité souhaite mettre en place des mesures complémentaires :

- Soutenir et développer les équipements pour les déplacements durables tels que les bornes de recharge électrique pour voiture et vélo, les navettes électriques, l'utilisation d'énergie nouvelle (biocarburant),

- Favoriser les déplacements en commun comme la voiture en auto-partage, le maintien des navettes/réseau de bus pour les déplacements du quotidien.

3. AXE 3 : 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 elles 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 annuelle.
- Pérenniser et développer les commerces et services ouverts toute l'année dans le village.
- Favoriser l'urbanisation au plus proche du centre de vie du village.
- Maintenir et conforter les espaces à vocation de loisirs dans le cœur du village, en bord de Verdon : espace luge, plan d'eau, accrobranche, terrains de sport...
- Favoriser la mixité générationnelle à proximité des commerces, services et équipements publics
- Intégrer les nouvelles opérations dans le paysage en proposant des projets avec un esprit architectural traditionnel.

- Améliorer les espaces publics pour favoriser et développer l'animation commerciale (places, terrasses), la vie de village par exemple en retirant progressivement les voitures du centre village.
- 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.
- Favoriser l'implantation d'artisans dans le centre-village.

B. DONNER UNE VOCATION SPECIFIQUE AU SEIGNUS

- S'appuyer l'identité du Seignus (moyenne montagne, proximité avec le village, panorama, etc.) pour le positionner et le valoriser comme station de charme/station de village.
- Promouvoir la complémentarité de l'offre de tourisme 4 saisons entre la Foux et le Seignus (activités sportives de pleine nature, randonnée familiale ou sportive type parcours de trails ou d'orientation, découverte patrimoniale et culturelle...).

- 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.
- 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.

C. ETENDRE LA VOCATION TOURISTIQUE 4 SAISONS A LA FOUX D'ALLOS TOUT EN MAITRISANT SON DEVELOPPEMENT

- Maitriser l'urbanisation de la Foux et définir les limites durables de l'enveloppe urbanisée.
- Aménager des espaces de stationnements, améliorer la circulation.

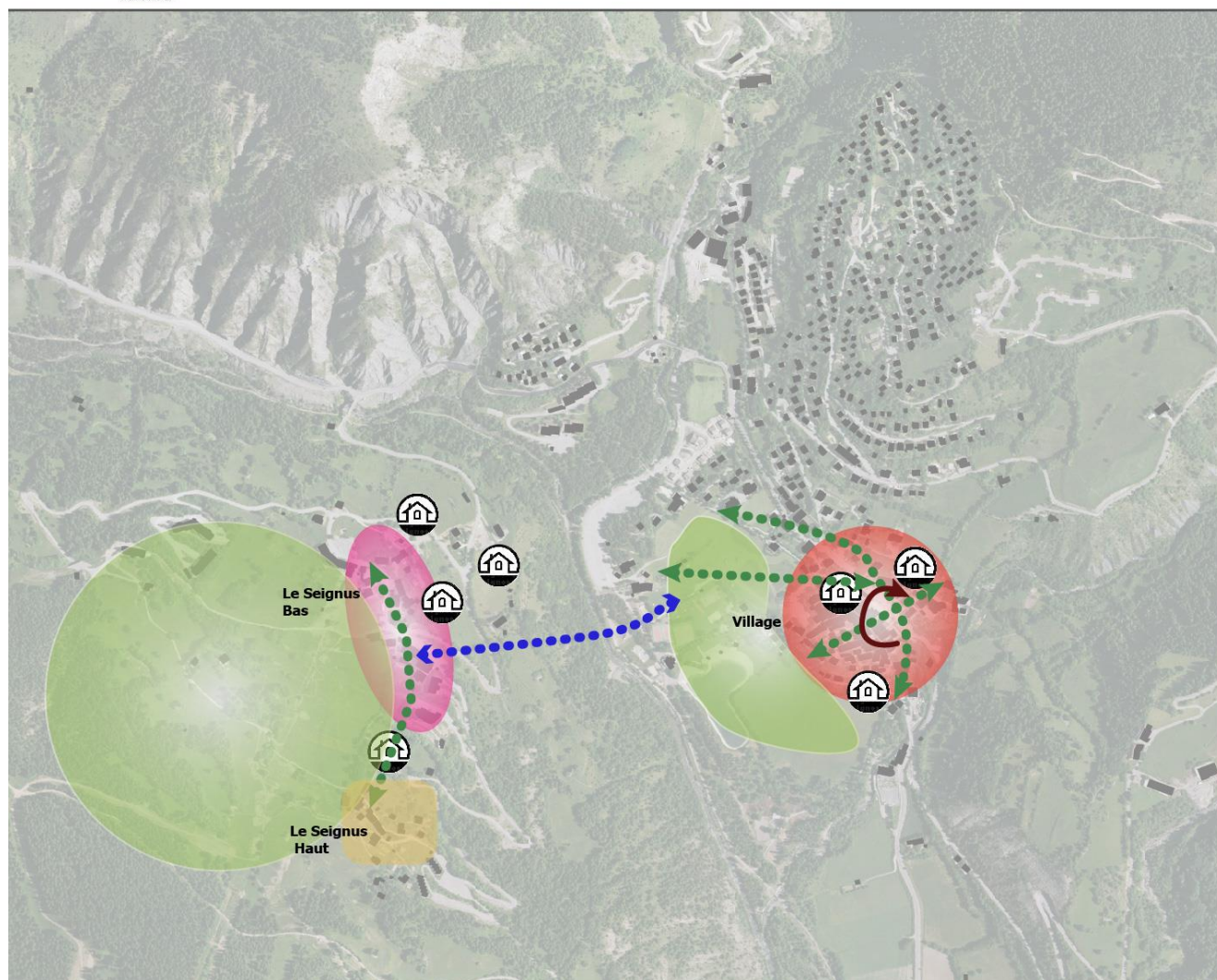
- Maintenir et conforter l'animation commerciale du centre-station, les services et les équipements (notamment l'école).
- Aménager un front de neige qualitatif et attractif en « centre station blanc ».
- Diversifier et développer les activités 4 saisons avec des équipements adaptés.

D. VALORISER LES HAMEAUX

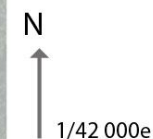
- Stopper l'urbanisation du hameau de Villars et encadrer les opérations en cours de développement de manière qualitative et lui redonner une assiette naturelle.
- Inciter au développement de l'agritourisme dans les hameaux.
- Réhabiliter les hameaux et leur permettre d'évoluer sans nouvelles constructions,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



AXES 2 et 3 / ZOOM SUR LE VILLAGE ET LE SEIGNUS

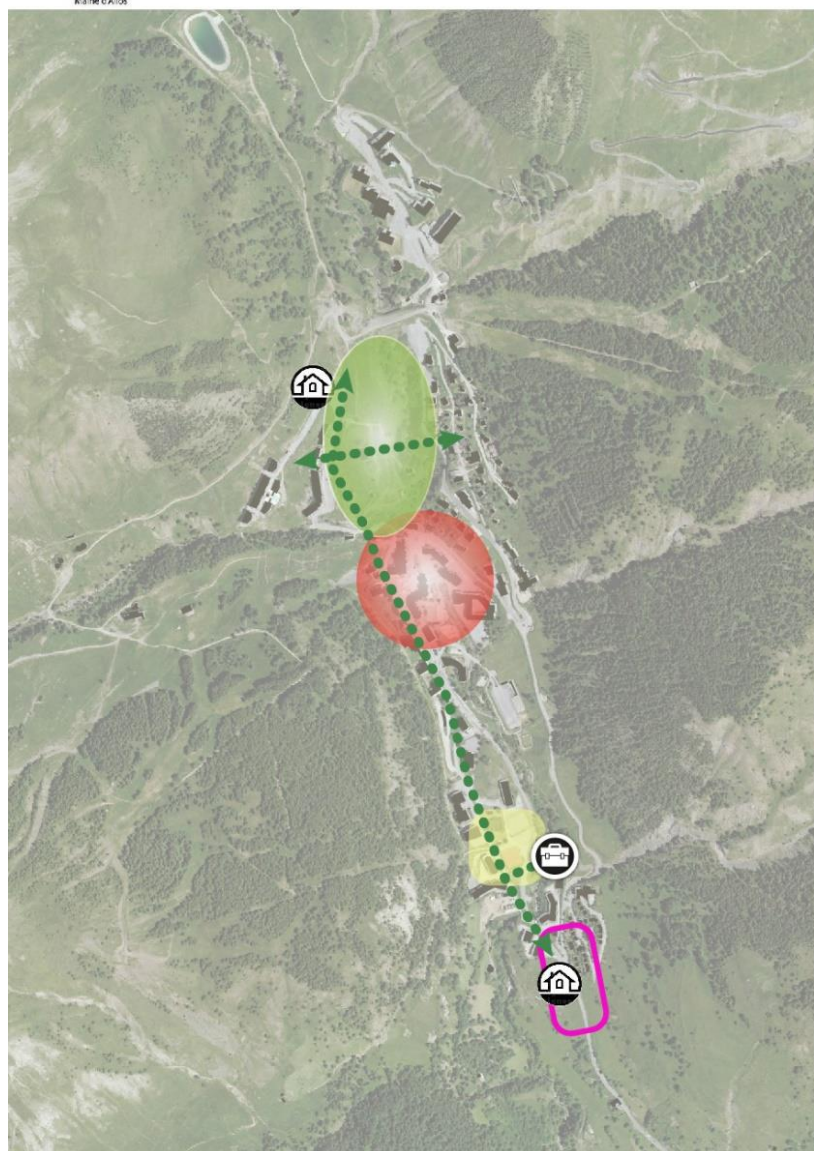


-  Conforter le centre-village et développer une offre en équipements, commerces, services ouverts à l'année
-  Créer une offre en logements et hébergements touristiques
-  Réhabiliter/valoriser le centre-village
-  Elargir le potentiel touristique par une valorisation des potentiels différenciés des grands secteurs touristiques
-  Créer une polarité de station au Seignus
-  Développer les itinéraires modes doux
-  Maintenir une liaison par câble entre le village et le Seignus
-  Préserver l'identité du Seignus Haut





AXES 2 et 3 / ZOOM SUR LA FOUX D'ALLOS



-  Maintenir et conforter l'animation commerciale du centre-station
-  Compléter l'offre hébergements touristiques et saisonniers
-  Aménager une front de neige qualitatif
-  Définir les limites durables de l'urbanisation
-  Développer les itinéraires modes doux
-  Améliorer les espaces publics

N
↑
1/10 750e

planed
Planification et Développement

planova
Planification et Développement