



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

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approbation le 08 avril 2025

Sommaire

Table des matières

Préambule	5
La mobilisation de l’outil de l’OAP sur le territoire	5
La portée règlementaire de l’OAP	5
Les OAP sectorielles.....	7
Définition de l’OAP sectorielle	8
Cartographie de repérage des OAP sectorielles.....	9
OAP n°1 – ENTREE DE VILLE SUD.....	10
Contexte et enjeux	10
Prescriptions, recommandations et orientations	11
Programmation, vocation.....	11
Trame viaire, stationnements, modes doux.....	11
Composition urbaine et architecturale	12
Composition paysagère et valorisation patrimoniale	12
Qualité environnementale (recommandations)	12
Modalités d’ouverture à l’urbanisation.....	13
OAP N°2 QUARTIER PRADAS	15
Contexte et enjeux	15
Prescriptions, recommandations et orientations	16
Programmation, vocation.....	16
Trame viaire, stationnements, modes doux.....	16
Composition urbaine et architecturale	17
Composition paysagère	18
Qualité environnementale (recommandations)	18
Modalités d’ouverture à l’urbanisation.....	18
OAP N°3 LES DOUANES	20
Contexte et enjeux	20
Prescriptions, recommandations et orientations	21
Programmation, vocation.....	21
Trame viaire, stationnements, modes doux.....	21
Composition urbaine et architecturale	21
Composition paysagère	22
Qualité environnementale (recommandations)	22
Modalités d’ouverture à l’urbanisation.....	22

OAP N°4 LE SEIGNUS HAUT	24
Contexte et enjeux	24
Prescriptions, recommandations et orientations	26
Programmation, vocation.....	26
Trame viaire, stationnements, modes doux.....	26
Composition urbaine et architecturale	27
Composition paysagère	27
Qualité environnementale (recommandations)	28
Modalités d’ouverture à l’urbanisation.....	28
OAP N°5 QUARTIER DE LA BRAU	30
Contexte et enjeux	30
Prescriptions, recommandations et orientations	31
Programmation, vocation.....	31
Trame viaire, stationnements, modes doux.....	31
Composition urbaine et architecturale	31
Composition paysagère	32
OAP N°6 SEIGNUS BAS.....	34
Contexte et enjeux	34
Prescriptions, recommandations et orientations	35
Programmation, vocation.....	35
Trame viaire, stationnements, modes doux.....	35
Composition urbaine et architecturale	35
Composition paysagère	35
Qualité environnementale (recommandations)	36
Modalités d’ouverture à l’urbanisation.....	36
Les OAP UTN LOCALES.....	38
Définition de l’OAP UTN locale.....	39
Cartographie de repérage des OAP UTN.....	39
OAP UTN n°1 – SECTEUR ALTITUDE 2050	40
Contexte et enjeux	40
Un projet soumis aux seuils d’Unité Touristique Nouvelle (UTN) locale	41
Prescriptions, recommandations et orientations	42
Programmation, vocation.....	42
Trame viaire, stationnements, modes doux.....	42
Composition urbaine, architecturale et paysagère	42
Modalités d’ouverture à l’urbanisation.....	43

OAP UTN n°2 – SECTEUR LES CHAUVETS.....	45
Contexte et enjeux	45
Un projet soumis aux seuils d'Unité Touristique Nouvelle (UTN) locale	46
Prescriptions, recommandations et orientations	47
Programmation, vocation.....	47
Trame viaire, stationnements, modes doux.....	47
Composition urbaine et architecturale, paysagère	47
Qualité environnementale (recommandations)	48
Modalités d'ouverture à l'urbanisation.....	48
OAP UTN n°3 – SECTEUR TÊTE NOIRE	50
Contexte et enjeux	50
Un projet soumis aux seuils d'Unité Touristique Nouvelle (UTN) locale	51
Prescriptions, recommandations et orientations	52
Programmation, vocation.....	52
Trame viaire, stationnements, modes doux.....	52
Composition urbaine, architecturale et paysagère	52
.....	52
Modalités d'ouverture à l'urbanisation.....	53

Préambule

La mobilisation de l'outil de l'OAP sur le territoire

La commune d'Allos vise la mise en œuvre de son PADD par la définition de projets urbains ou d'aménagement à l'échelle de secteurs particuliers, dont l'opérationnalité est prioritaire.

L'orientation d'aménagement et de programmation est un outil du document d'urbanisme apportant des précisions sur le PADD et complétant le règlement par une dimension de projet à l'échelle d'un quartier, d'un ou plusieurs secteurs ciblés.

Par la mobilisation de cet outil, le territoire s'engage largement dans une démarche d'urbanisme de projet en donnant une place importante aux projets urbains pour la mise en œuvre du projet global. Le parti pris général vise à développer le territoire de manière qualitative par des opérations intégrées dans l'environnement urbain, paysager et naturel dans lesquelles les fonctions, les formes urbaines et l'accessibilité sont au cœur du projet.

La portée réglementaire de l'OAP

L'article L.151-7 du Code de l'urbanisme définit l'encadrement juridique de l'orientation d'aménagement et de programmation :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

■

En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets qui s'inscrivent dans ces orientations. Elles sont complétées par le règlement du PLUi.

Les OAP font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage du PLUi).

Les OAP sectorielles

Définition de l'OAP sectorielle

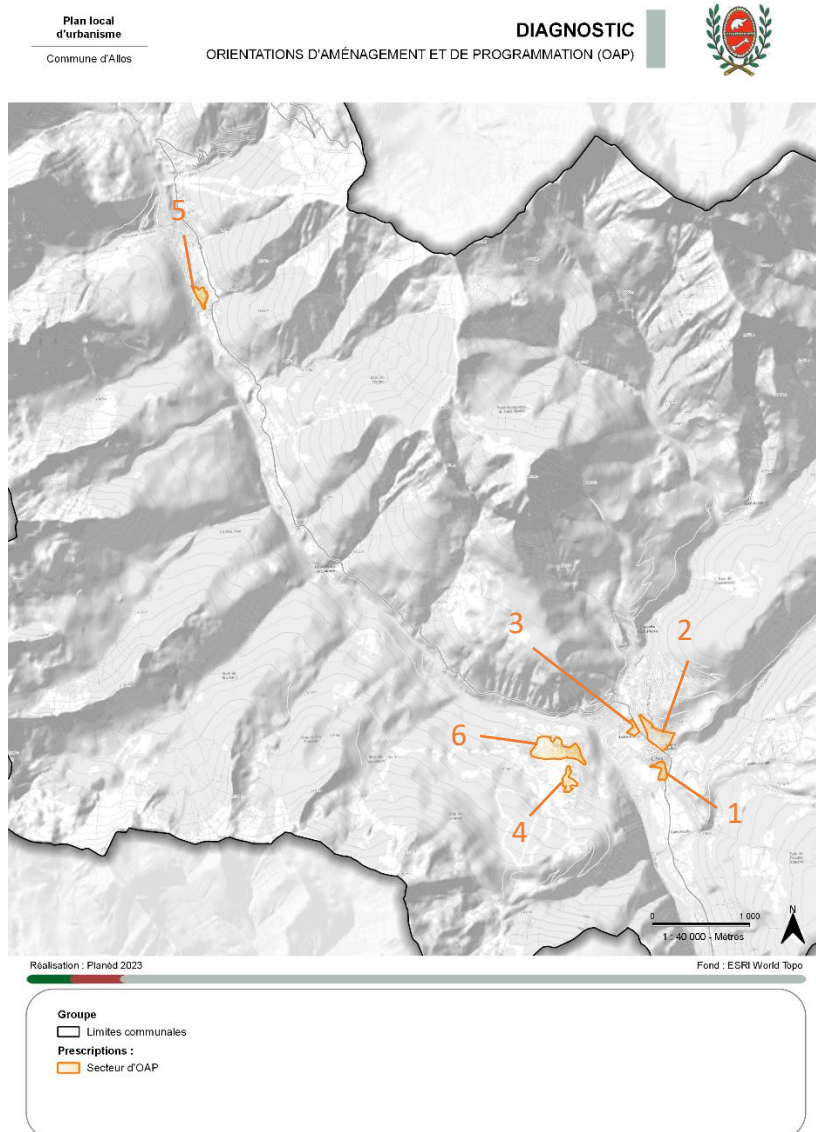
L'article R151-6 du Code de l'Urbanisme définit réglementairement les OAP sectorielle :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Cartographie de repérage des OAP sectorielles



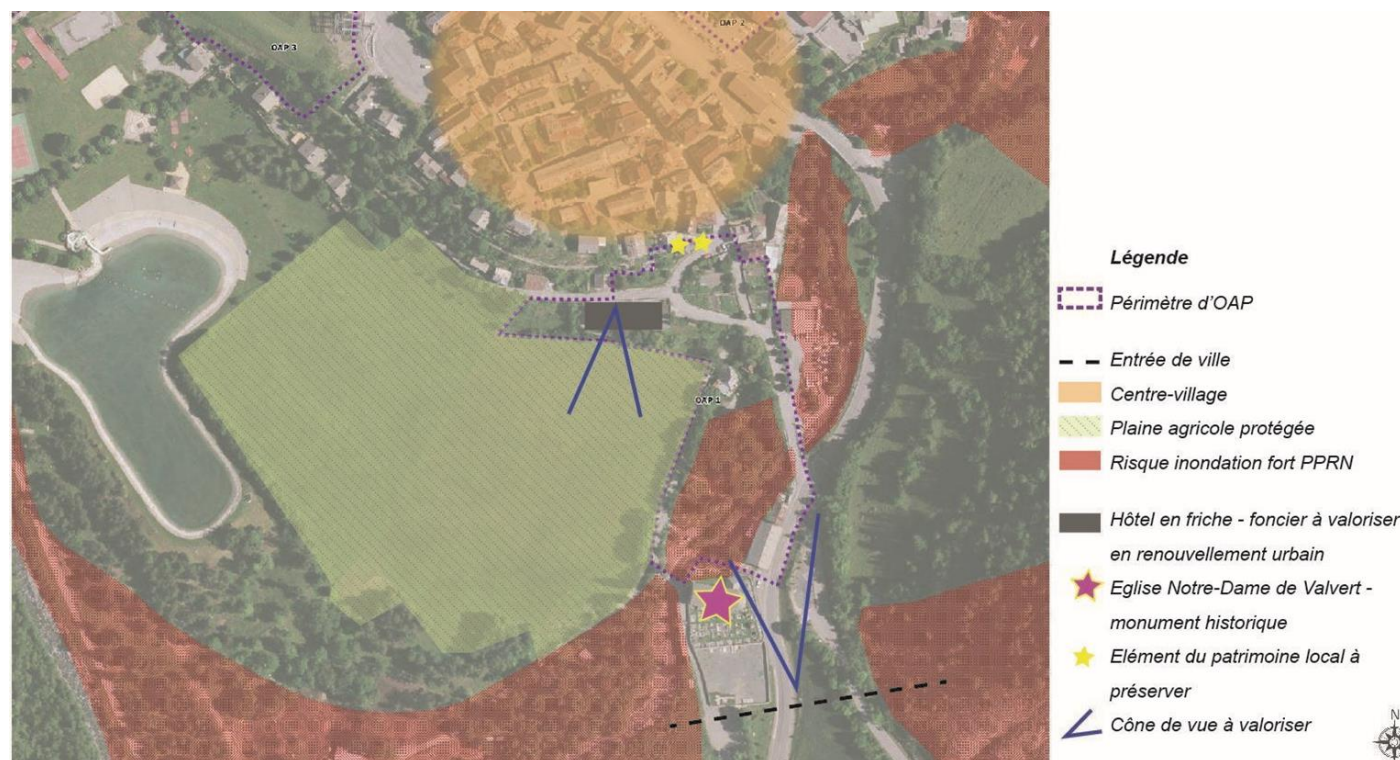
Dénomination	Type d'OAP
OAP 1 – Entrée de ville	Habitat
OAP 2- Quartier Pradas	Habitat
OAP 3- Douanes	Habitat
OAP 4- Seignus Haut	Habitat
OAP 5- Quartier de Brau	Espace public, loisirs
OAP 6- Seignus Bas	Tourisme et habitat

OAP n°1 – ENTREE DE VILLE SUD

Contexte et enjeux

Localisé en entrée de ville sud d'Allos, le secteur d'OAP est stratégique. Le périmètre d'OAP intègre le secteur sud du centre ancien comportant des éléments patrimoniaux ainsi qu'un hôtel en friche – le Soleilladou- en limite de la plaine agricole et de la base de loisirs. Le secteur est concerné par le risque inondation en partie sud du fait de la présence du Chadoulin. Le périmètre OPA fait partie du périmètre de protection des monuments historiques, il est localisé à proximité de l'église Notre-Dame de Valvert. Ce secteur couvre une superficie de 1.5 ha.

Périmètre du site OAP et enjeux



Les enjeux sur ce secteur sont :

- Mise en valeur de l'entrée de ville sud, entrée de ville principale de la commune
- Utiliser le potentiel foncier du Soleilladou pour répondre aux objectifs démographiques

- Intégrer les nouvelles constructions dans le contexte urbain et paysager
- Utiliser la topographie existante pour réaliser les aménagements
- Améliorer la circulation
- Préserver les vues remarquables
- Préserver et mettre en valeur les éléments patrimoniaux

Prescriptions, recommandations et orientations

Programmation, vocation

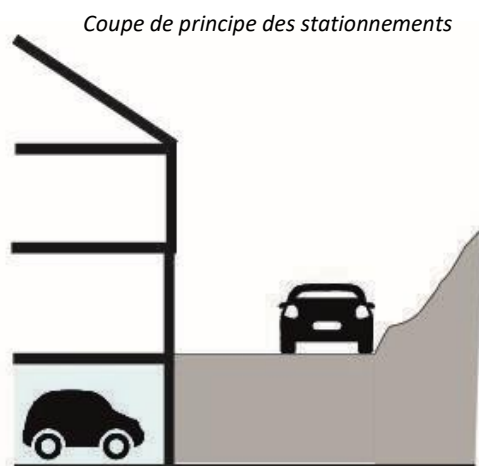
Le secteur a vocation à accueillir de l'habitat par la réalisation de 30 logements environ. Le projet proposera 30% de logements en location sociale/accession sociale.

Trame viaire, stationnements, modes doux

Les futures opérations d'habitat seront accessibles par la rue du Plan N depuis la D908. Un accès sera créé depuis le chemin du centre équestre. L'entrée/sortie des opérations s'effectueront par cet accès. Aucun autre accès ne sera créé. La desserte de l'opération ouest s'effectuera par une voie privée depuis le chemin du centre équestre. Un accès direct sur le chemin du centre équestre est prévu pour la desserte de l'opération est.

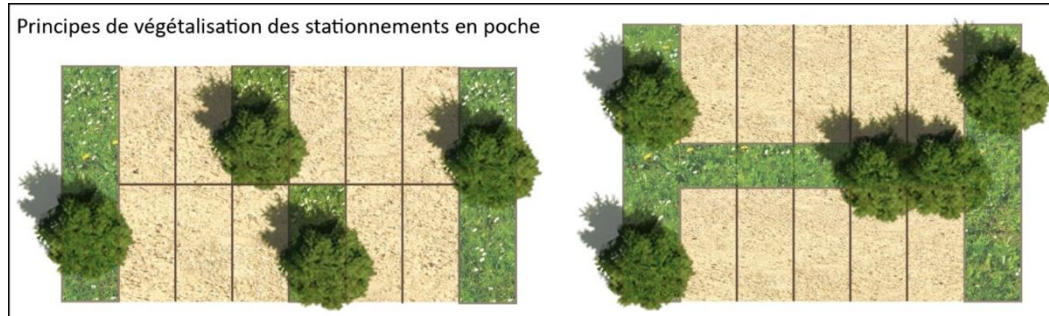
Afin d'améliorer la sécurisation du carrefour entre le chemin du centre équestre et la rue du Verger, un élargissement du carrefour est prévu.

Une attention particulière sera portée sur la conception des stationnements afin qu'ils n'occupent pas une place dominante. L'organisation des stationnements s'effectue de manière différenciée suivant les opérations. Pour l'opération ouest, les stationnements seront réalisés au niveau rez-de-chaussée et seront intégrés sous le bâtiment. Une poche



de stationnement pourra également être aménagée en entrée d'opération. Pour l'opération est, les stationnements seront intégrés dans la parcelle de l'opération. Ils seront organisés en poche.

De manière générale, les stationnements de surface seront autant que possible aménagés avec des matériaux perméables et végétalisés (à minima avec une trame arbustive d'essences locales).



Images de référence : stationnement végétalisé et matériaux perméables

Les opérations seront reliées au centre-village par les cheminements piétons existants.

Composition urbaine et architecturale

La forme urbaine pour l'habitat sera dense de type petit collectif.

Pour la partie ouest, le front bâti sera discontinu. Un espace collectif sera aménagé en cœur d'opération permettant de valoriser les vues sur le paysage et de dégager de la visibilité pour les constructions en arrière-plan. L'implantation du bâti devra prendre en compte les éléments patrimoniaux et de fait garantir la vue sur le bâti patrimonial en arrière-plan. Il est demandé un alignement du bâti en front de rue afin de prendre en compte la topographie. Cette disposition est intégrée sur le règlement graphique.

Pour l'opération, l'ordonnancement privilégié est indiqué graphiquement sur le schéma d'OAP.

Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, ils devront avoir de préférence des formes rectangulaires ou carrées et permettront le maintien des perspectives paysagères.

La hauteur maximale est différenciée suivant le secteur au sein de l'opération pour s'intégrer dans le contexte. La hauteur maximale des constructions sur la partie ouest sera en R+2 depuis le point le plus bas. Les stationnements constitueront le niveau rez-de-chaussée de l'opération. Sur la partie est, les hauteurs seront limitées en R+1.

Composition paysagère et valorisation patrimoniale

Afin d'améliorer la qualité de l'entrée de ville et d'apporter de la lisibilité à Notre-Dame de Valvert, les deux garages dégradés adjacents demandent à être démolis. Une ouverture visuelle sera créée sur les boisements en bordure de Chadoulin permettant de valoriser l'entrée de ville de manière végétale. Un espace public de type placette avec éventuellement des stationnements, pourra être aménagé dans la continuité de l'église Notre-Dame de Valvert comme lieu de rassemblement pour les visiteurs de l'église ou du cimetière.

Ce secteur du centre ancien a la particularité de disposer de plusieurs espaces végétalisés interstitiels, aménagés ou non. Afin de préserver cette structure paysagère, des espaces cultivés participant à la trame végétale ont été identifiés. Ces espaces seront préservés au titre de la nature en ville. Ils sont inscrits dans le règlement graphique.

Le secteur comporte des éléments du patrimoine local tels qu'une tour, un lavoir, un muret en pierres sèches. Ces éléments sont conservés et inscrits dans le règlement graphique.

La partie sud du secteur est occupée par un boisement alluvial qui participe à la ripisylve du Chadoulin et à la trame végétale de l'entrée de ville. Ce boisement sera préservé.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.). Les eaux pluviales dites "propres" pourront être réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. En cas de bassin de rétention, il fera l'objet d'un traitement naturel et paysager (sans grillages, plantations aquatiques, abords qualitatifs...) et non comme un ouvrage uniquement technique

Qualité environnementale (recommandations)

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation sud ou est-ouest pour renforcer le confort d'été. L'orientation sud permet de privilégier l'ensoleillement hivernal. Des protections solaires sont à privilégier pour assurer le confort d'été façade sud. Pour les façades est et ouest, les protections solaires pourraient être réalisées par le biais de la végétation de type feuille caduque. Les logements traversants sont à favoriser pour permettre un bon ensoleillement et une aération.

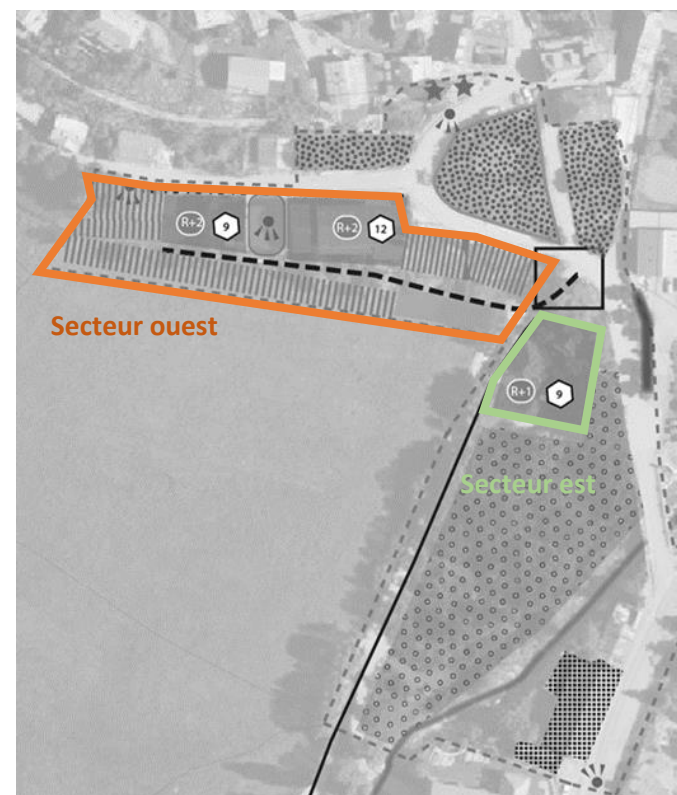
L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Autres

Les opérations d'habitat devront apporter la garantie de respecter le règlement de collecte des ordures ménagères de la CCAPV, en particulier les dispositions de la section 2.1.2.3, afin d'assurer une gestion conforme et adaptée des déchets sur l'ensemble du site.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation du site OAP sera soumise à deux opérations d'aménagement d'ensemble : secteur ouest et secteur est. Cela signifie que pour chaque secteur, l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour garantir la cohérence du projet.



Principes de composition de l'OAP



OAP N°2 QUARTIER PRADAS

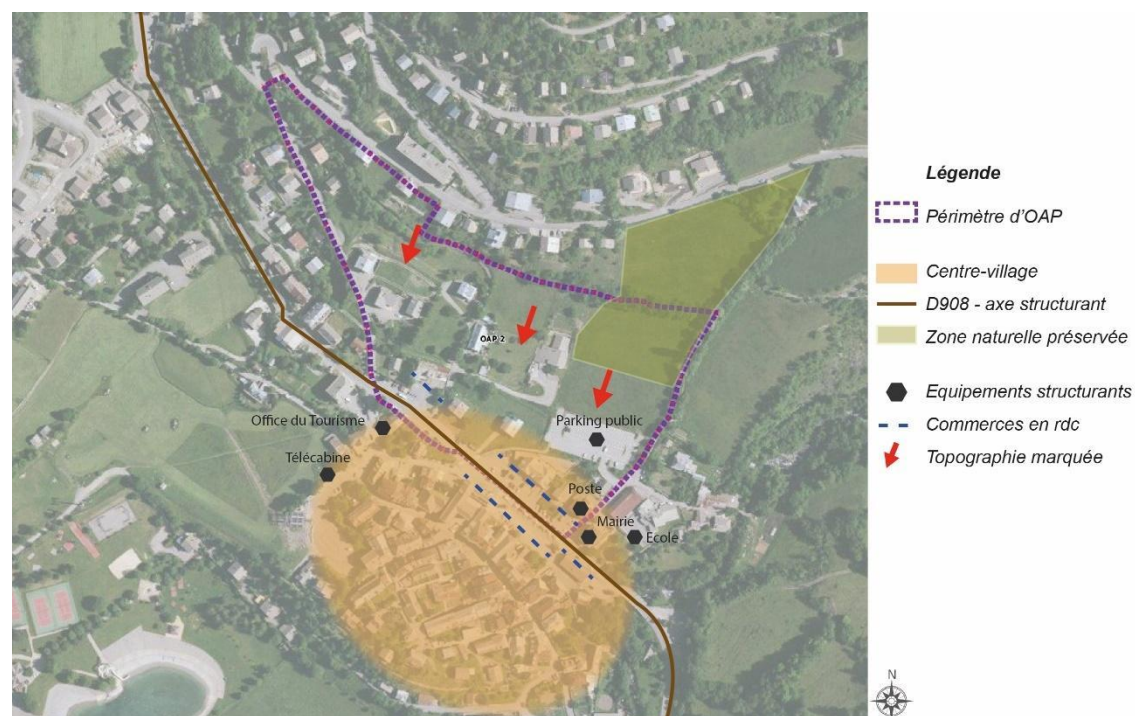
Contexte et enjeux

Le quartier des Pradas est stratégique pour le développement du cœur de village d'Allos. Il se situe au cœur de village d'Allos et à proximité des équipements structurants. Ce quartier dispose d'un foncier à valoriser en plein cœur du village. Composé essentiellement d'habitat individuel, il comprend des dents creuses favorables à la densification et des parcelles pouvant faire l'objet de renouvellement urbain. La frange sud du périmètre OAP est en interface avec la D908 et de ses commerces, donnant un effet vitrine majeure. Par ailleurs, la circulation au sein du quartier est peu organisée, la trame viaire est constituée de voies en impasse étroites. Le secteur a une topographie marquée demandant une bonne insertion des constructions et est en interface avec une zone naturelle préservée au nord. Ce secteur couvre une superficie de 5 ha.

Les enjeux à prendre en compte sont :

- Densifier les dents creuses du quartier
- Favoriser le renouvellement urbain en façade de la D908
- Créer une façade urbaine organisée en bordure de D908
- Améliorer la circulation du quartier pour prendre en compte les futures constructions
- Prendre en compte la topographie pour l'insertion des constructions
- Gérer l'interface avec la zone naturelle préservée

Périmètre du site OAP et enjeux



Prescriptions, recommandations et orientations

Programmation, vocation

Le secteur a vocation à accueillir de l'habitat par la réalisation de 60 logements environ. Le projet proposera 30% de logements en location sociale/accession sociale pour la partie logements collectifs. La majeure partie des logements sera réalisée en renouvellement urbain ou en densification.

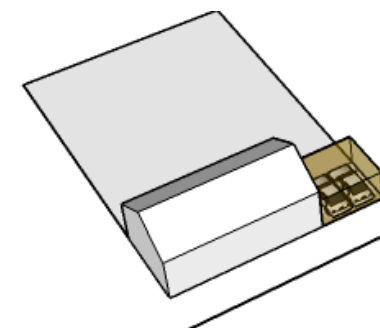
Des commerces pourront s'implanter en rez-de-chaussée des constructions en façade de la D908 afin de conforter et développer le linéaire commercial du cœur de village.

Trame viaire, stationnements, modes doux

La desserte des futures constructions sera réalisée par la trame viaire existante et des voies nouvelles seront créées pour compléter le réseau viaire. En effet, une voie ouest/est en sens unique sera aménagée afin de desservir l'opération à l'est, elle bouclera sur le parking public. Une seconde voie en impasse sera réalisée à l'ouest depuis la rue Le Pradas pour desservir des nouveaux logements. Deux voies existantes seront à requalifier dans le cadre du projet (élargissement) pour une meilleure accessibilité au cœur du quartier. Un sens de circulation privilégié est indiqué sur le schéma de l'OAP ci-après.

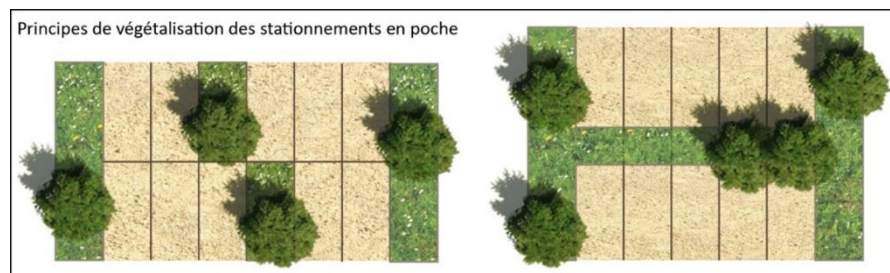
Une attention particulière sera portée sur la conception des stationnements afin qu'ils n'occupent pas une place dominante. L'organisation des stationnements s'effectue de manière différenciée suivant les formes urbaines. Pour les densités faibles (forme d'habitat individuel), le stationnement sera géré à la parcelle. Pour les densités moyennes (habitat groupé), le stationnement sera mutualisé autant que possible. Il pourra notamment être réalisé une mitoyenneté par le

stationnement. En implantant un garage au plus proche de la limite de parcelle, son impact visuel est diminué.



Pour les densités fortes (habitat collectif), le stationnement en sous-terrain sera privilégié si les contraintes techniques le permettent. Le cas échéant, le stationnement sera organisé en poche et mutualisé.

De manière générale, les stationnements de surface seront autant que possible aménagés avec des matériaux perméables et végétalisés (à minima avec une trame arbustive d'essences locales).



Images de référence : stationnement végétalisé et matériaux perméables

En termes de liaison douce, les voies seront de partagées permettant le cheminement des piétons vers le cœur de village.

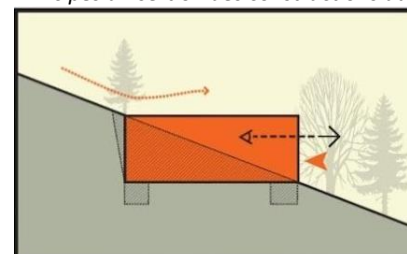
Composition urbaine et architecturale

Pour une bonne intégration du projet dans le contexte urbain, les formes urbaines proposées sont diversifiées. La typologie habitat collectif sera implantée sur les espaces proches du cœur de village notamment en interface avec la D908 ou avec le parking public. Les densités moyennes (habitat groupé) sont localisées sur la partie nord-ouest en interface avec la rue des Pradas. La typologie habitat individuel est reportée au cœur de quartier, moins accessible et le long de la route du Brec.

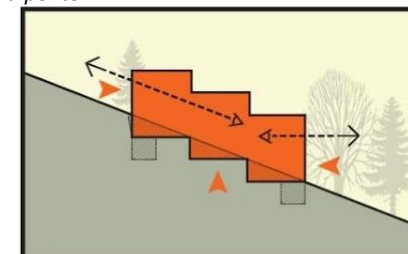
Les futures constructions en interface avec la D908 devront respecter le recul imposé sur la D908. L'ordonnancement et l'orientation des façades

privilegiée est indiqué sur le schéma ci-après pour le reste du projet. Les constructions devront s'intégrer dans la topographie existante afin de limiter les mouvements de terre.

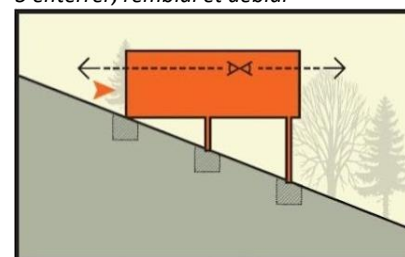
Principes d'insertion des constructions dans la pente



S'ANCASTRER
S'enterrer, remblai et déblai



ACCOMPAGNER LA PENTE
en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison



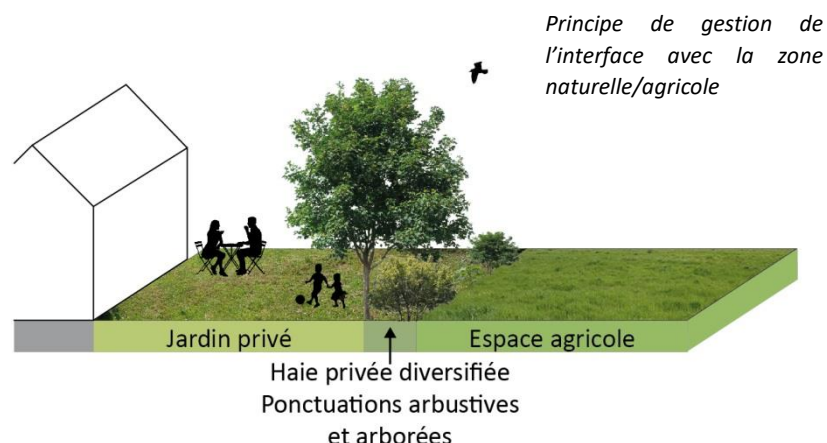
SE SURELEVER DU SOL
En porte-à-faux ou perché sur des pilotis

Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, ils devront avoir de préférence des formes rectangulaires ou carrées et permettront le maintien des perspectives paysagères.

La hauteur maximale est différenciée suivant le secteur au sein de l'opération pour s'intégrer dans le contexte. La hauteur maximale des constructions sera en R+2 pour les constructions en façade de la D908 et du parking public. Les autres constructions seront en R+1 maximum.

Composition paysagère

Une partie du site est en interface avec la zone naturelle. En frange naturelle, une bande végétalisée sera maintenue libre de construction et pourra accueillir des jardins d'agrément, jardins potagers ou vergers, privés ou constitutifs d'un espace commun à l'opération. Ces motifs assureront une transition progressive avec l'espace naturel. Si des clôtures sont nécessaires en limite avec la zone naturelle, elles seront végétalisées et s'inspireront des motifs champêtres existants. Elles seront également perméables à la petite faune.



Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.). Les eaux pluviales dites "propres" pourront être réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. En cas de bassin de rétention, il fera l'objet d'un traitement naturel et paysager (sans grillages, plantations aquatiques, abords qualitatifs...) et non comme un ouvrage uniquement technique.

Qualité environnementale (recommandations)

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation sud ou est-ouest pour renforcer le confort d'été. L'orientation sud permet de privilégier l'ensoleillement hivernal. Des protections solaires sont à privilégier pour assurer le confort d'été façade sud. Pour les façades est et ouest, les protections solaires pourraient être réalisées par le biais de la végétation de type feuille caduque. Les logements traversants sont à favoriser pour permettre un bon ensoleillement et une aération.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

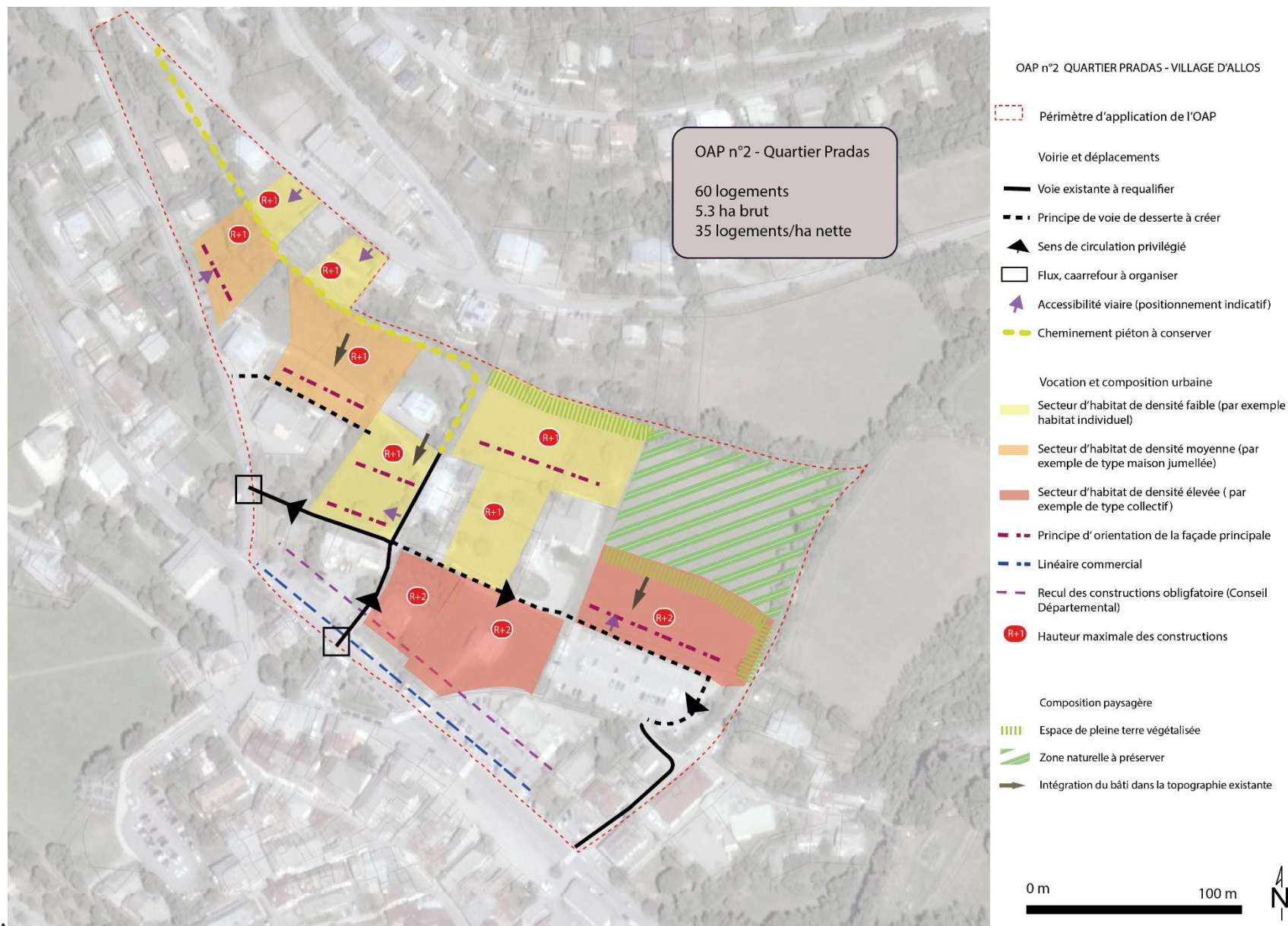
Autres

Les opérations d'habitat devront apporter la garantie de respecter le règlement de collecte des ordures ménagères de la CCAPV, en particulier les dispositions de la section 2.1.2.3, afin d'assurer une gestion conforme et adaptée des déchets sur l'ensemble du site.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble pourront être réalisées.

Principes de composition de l'OAP



OAP N°3 LES DOUANES

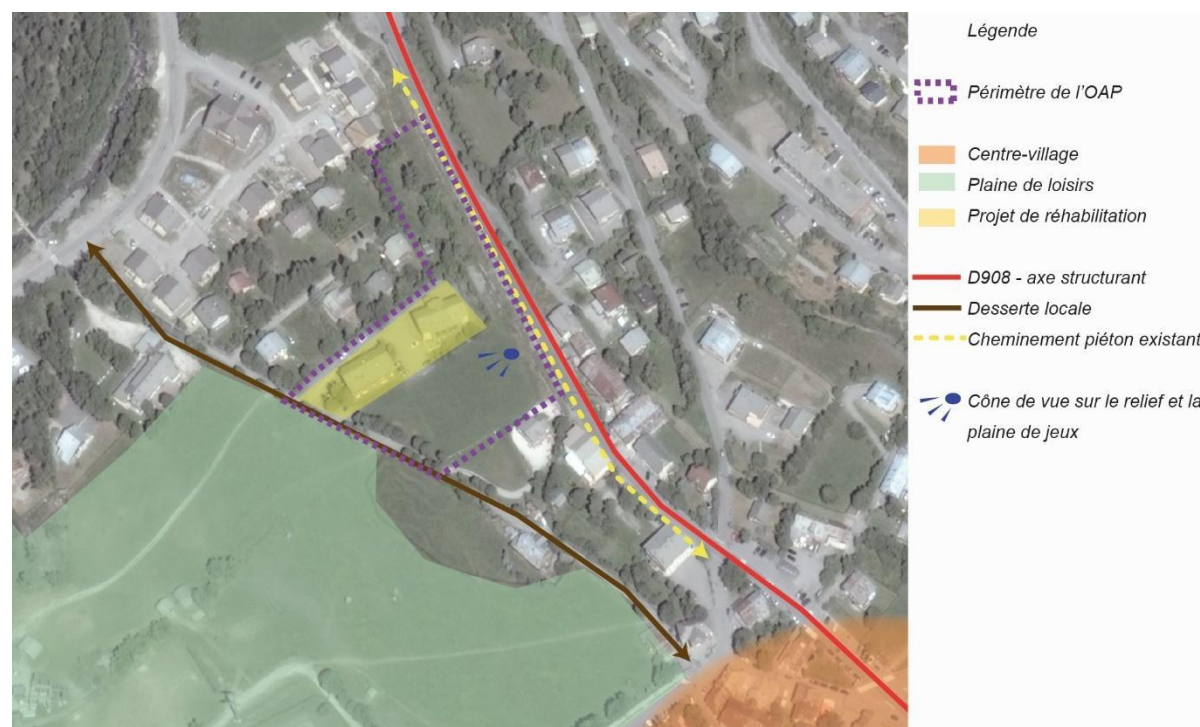
Contexte et enjeux

Le site des Douanes est stratégique pour le développement du cœur de village d'Allos. Il se situe au cœur de village d'Allos et à proximité des équipements structurants et les commerces. Ce site est en partie bâti et une partie est en extension dans la continuité de l'existant dans le tissu dense du cœur d'Allos. Il jouxte les bâtiments des Douanes, constructions en réhabilitation par la commune avec la constitution d'une « Maison des Saisonniers ». La frange sud du périmètre OAP est en interface avec les aménagements de loisirs. Le site offre une vue panoramique sur les reliefs. Ce secteur couvre une superficie de 0.9 ha.

Les enjeux à prendre en compte sont :

- Densifier en prenant en compte le contexte urbain
- Prendre en compte l'interface avec la plaine de loisirs
- Intégrer les stationnements à l'opération en minimisant l'impact visuel
- Prendre en compte la topographie pour l'insertion des constructions

Périmètre du site OAP et enjeux



Prescriptions, recommandations et orientations

Programmation, vocation

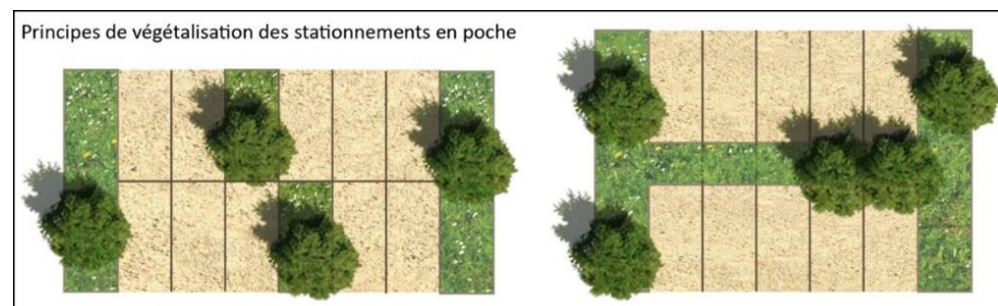
Le secteur a vocation à accueillir de l'habitat par la réalisation entre 20 et 25 logements environ. Le projet proposera 30% de logements en location sociale/accession sociale.

Trame viaire, stationnements, modes doux

L'accessibilité à l'opération sera réalisée par la rue des Prés. Une voie de bouclage sera aménagée depuis l'accès des bâtiments des Douanes. Le sens unique est privilégié.

Une attention particulière sera portée sur la conception des stationnements afin qu'ils n'occupent pas une place dominante. Les stationnements seront mutualisés dans l'enveloppe du projet. Le stationnement en sous-terrain est privilégié pour limiter l'impact visuel. En cas de stationnement en surface, ils seront aménagés avec des matériaux perméables et végétalisés (à minima avec une trame arbustive d'essences locales).

En termes de liaison douce, les voies existantes et futures seront partagées permettant le cheminement des piétons vers le cœur de village. Une liaison piétonne sera aménagée vers la D908 pour poursuivre le maillage du quartier. La liaison douce existante le long de la rue des Prés sera maintenue et confortée.



Images de référence : stationnement végétalisé et matériaux perméables

Composition urbaine et architecturale

Pour une bonne intégration du projet dans le contexte urbain, les constructions seront de type habitat collectif. L'ordonnancement et l'orientation des façades privilégiée est indiqué sur le schéma ci-après pour le reste du projet. Les constructions devront s'intégrer dans la topographie existante afin de limiter les mouvements de terre.

Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, ils devront avoir de préférence des formes rectangulaires ou carrées et permettront le maintien des perspectives paysagères.

La hauteur maximale est différenciée au sein de l'opération pour s'intégrer dans le contexte. La hauteur maximale des constructions sera en R+1+C

pour le petit collectif en interface avec la plaine de loisirs. Le petit collectif en arrière aura une hauteur maximale en R+2+C.

Composition paysagère

Un espace végétalisé de pleine terre sera aménagé au sein du secteur d'OAP, il pourra accueillir des jardins partagés ou un espace vert collectif par exemple.

Une bande végétalisée sera réalisée en limite nord de l'opération afin de gérer l'interface avec la D908. Cette bande sera plantée d'arbres ou d'arbustes d'essence locale. Les végétaux devront permettre un écran visuel dense et persistant à l'année.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.). Les eaux pluviales dites "propres" pourront être réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. En cas de bassin de rétention, il fera l'objet d'un traitement naturel et paysager (sans grillages, plantations aquatiques, abords qualitatifs...) et non comme un ouvrage uniquement technique.

Qualité environnementale (recommandations)

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation sud ou est-ouest pour renforcer le confort d'été. L'orientation sud permet de privilégier l'ensoleillement hivernale. Des protections solaires sont à privilégier pour assurer le confort d'été façade sud. Pour les façades est et ouest, les protections solaires pourraient être réalisées par le biais de la végétation de type feuille caduque. Les logements traversants sont à favoriser pour permettre un bon ensoleillement et une aération.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Autres

Les opérations d'habitat devront apporter la garantie de respecter le règlement de collecte des ordures ménagères de la CCAPV, en particulier les dispositions de la section 2.1.2.3, afin d'assurer une gestion conforme et adaptée des déchets sur l'ensemble du site.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur d'OAP est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour garantir la cohérence du projet.

Principes de composition de l'OAP



OAP n°3 SECTEUR DES DOUANES - VILLAGE D'ALLOS

■ ■ ■ Périumètre d'application de l'OAP

Voirie et déplacements

■ ■ ■ Principe de voie de desserte à créer

▲ Sens de circulation privilégié

▲ Accessibilité viaire (positionnement indicatif)

■ Stationnement à créer

■ Principe de continuité piétonne à créer

■ Principe de liaison douce à conforter

Vocation et composition urbaine

■ Secteur d'habitat de densité élevée (par exemple de type collectif)

■ R+1 Hauteur maximale des constructions

Composition paysagère

■ Espace de pleine terre végétalisée

■ Zone de transition végétalisée

● Plantation à réaliser (arbre isolé ou bouquet)



OAP N°4 LE SEIGNUS HAUT

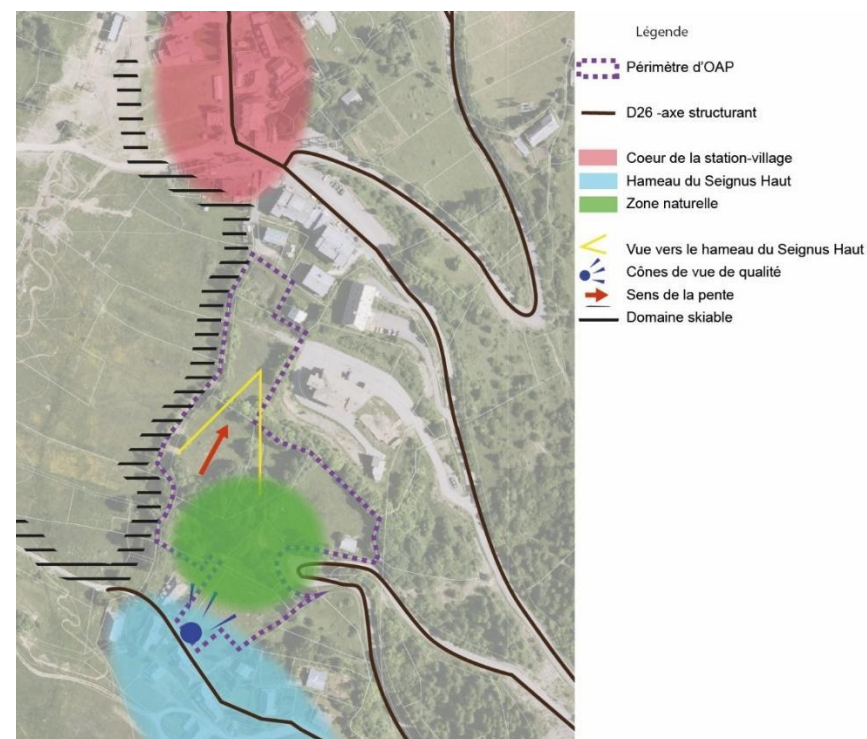
Contexte et enjeux

Le secteur d'OAP dit du Seignus Haut est stratégique pour le développement touristique de la station village du Seignus. Ce secteur constitue l'un des derniers espaces constructibles à proximité du cœur de station et de ses équipements. Le secteur est bordé au nord par des constructions de type résidence touristique et au sud par une zone naturelle jouant un rôle de tampon avec le hameau du Seignus Haut. Ce secteur couvre une superficie de 2 ha. Les enjeux à prendre en compte sont :

- Finaliser l'urbanisation en prenant en compte le contexte urbain

Périmètre du site OAP et enjeux

- Aménager une zone tampon avec le Seignus Haut
- Intégrer les stationnements à l'opération en minimisant l'impact visuel
- Prendre en compte la topographie pour l'insertion des constructions
- Créer une liaison douce entre le hameau du Seignus Haut et le Seignus Bas



Prescriptions, recommandations et orientations

Programmation, vocation

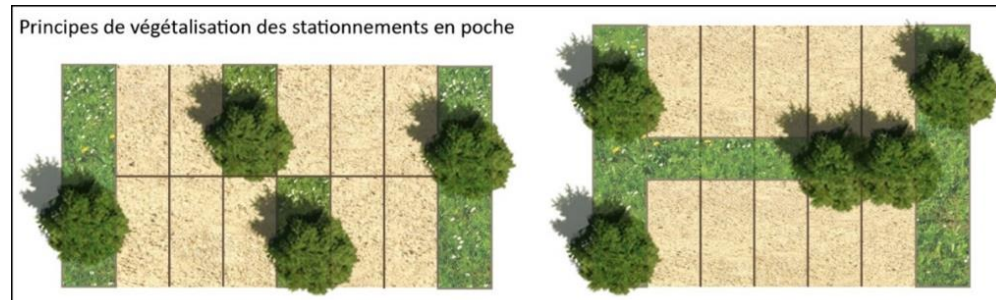
Le secteur a vocation à accueillir de l'habitat et de l'hébergement touristique. Le projet permet la réalisation de l'ordre de 80 logements/hébergements touristiques confondus.

Trame viaire, stationnements, modes doux

Un accès sera aménagé depuis la D26 pour desservir le secteur sud du projet. Une voie en impasse permettra ensuite de desservir les constructions. Le reste du projet sera desservi par la voie de la Flèche d'Or, celle-ci sera prolongée au cœur du site.

Les voies créées seront en double sens, la circulation apaisée est privilégiée au sein des opérations. Les aires de retournement nécessaires devront être suffisamment dimensionnées pour permettre la giration aisée des véhicules.

Une attention particulière sera portée sur la conception des stationnements afin qu'ils n'occupent pas une place dominante. Les stationnements seront mutualisés dans l'enveloppe du projet. Pour les typologies d'habitat collectif, il est demandé la réalisation des stationnements en priorité en sous-terrain ou semi-enterré. En cas de stationnement en surface, ils seront aménagés avec des matériaux perméables et végétalisés (à minima avec une trame arbustive d'essences locales).



Images de référence : stationnement végétalisé et matériaux perméables

Une liaison piétonne sera aménagée en limite ouest du secteur afin de relier le Seignus Bas et le Seignus Haut. Des continuités piétonnes depuis les constructions vers les pistes de ski seront également réalisées. Ces cheminements pourront prendre la forme d'un sentier par exemple.

Composition urbaine et architecturale

Pour une bonne intégration du projet dans le contexte urbain, les densités seront moyennes à élevées (type petit collectif). Un front bâti continu sera évité afin de créer du rythme et une cohérence dans le paysage car ce secteur constitue la limite d'urbanisation sud du Seignus Bas.

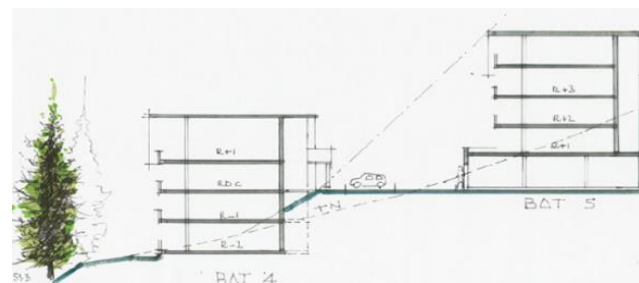


Images de référence : forme urbaine de type collectif

L'ordonnancement et l'orientation des façades privilégiée est indiqué sur le schéma ci-après. Les constructions devront s'intégrer dans la topographie existante afin de limiter les mouvements de terre.

Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, et permettront le maintien des perspectives paysagères.

Sur l'OAP du Seignus-Haut, la hauteur maximale des constructions est différenciée suivant le secteur : du R+1+C au R+4+C. Sur la partie sud, un épannelage sera privilégié pour s'intégrer dans la topographie.



Images de référence : épannelage pour la partie sud de l'OAP

Composition paysagère

Afin de préserver une coupure verte avec le hameau du Seignus Haut qui participe à la qualité paysagère du Seignus, il est prévu de conserver une partie du secteur OAP en zone naturelle.

Un espace végétalisé de pleine terre sera aménagé en interface avec la D26 et la Flèche d'Or. Elle sera libre de constructions et plantée d'arbres ou d'arbustes d'essence locale.

Un espace ouvert sera maintenu en frange avec le domaine skiable afin de permettre une interaction avec le projet.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.). Les eaux pluviales dites "propres" pourront être réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. En cas de bassin de rétention, il fera l'objet d'un traitement naturel et paysager (sans grillages, plantations aquatiques, abords qualitatifs...) et non comme un ouvrage uniquement technique.

Qualité environnementale (recommandations)

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation sud ou est-ouest pour renforcer le confort d'été. L'orientation sud permet de privilégier l'ensoleillement hivernale. Des protections solaires sont à privilégier pour assurer le confort d'été façade sud. Pour les façades est et ouest, les protections solaires pourraient être réalisées par le biais de la végétation de type feuille caduque. Les logements traversants sont à favoriser pour permettre un bon ensoleillement et une aération. Un ru présent sur le périmètre sera à préserver compte tenu des enjeux hydrologiques et écologiques qu'il représente. Un recul de 5 mètres sera dans l'idéal respecté de part et d'autre du Ru.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

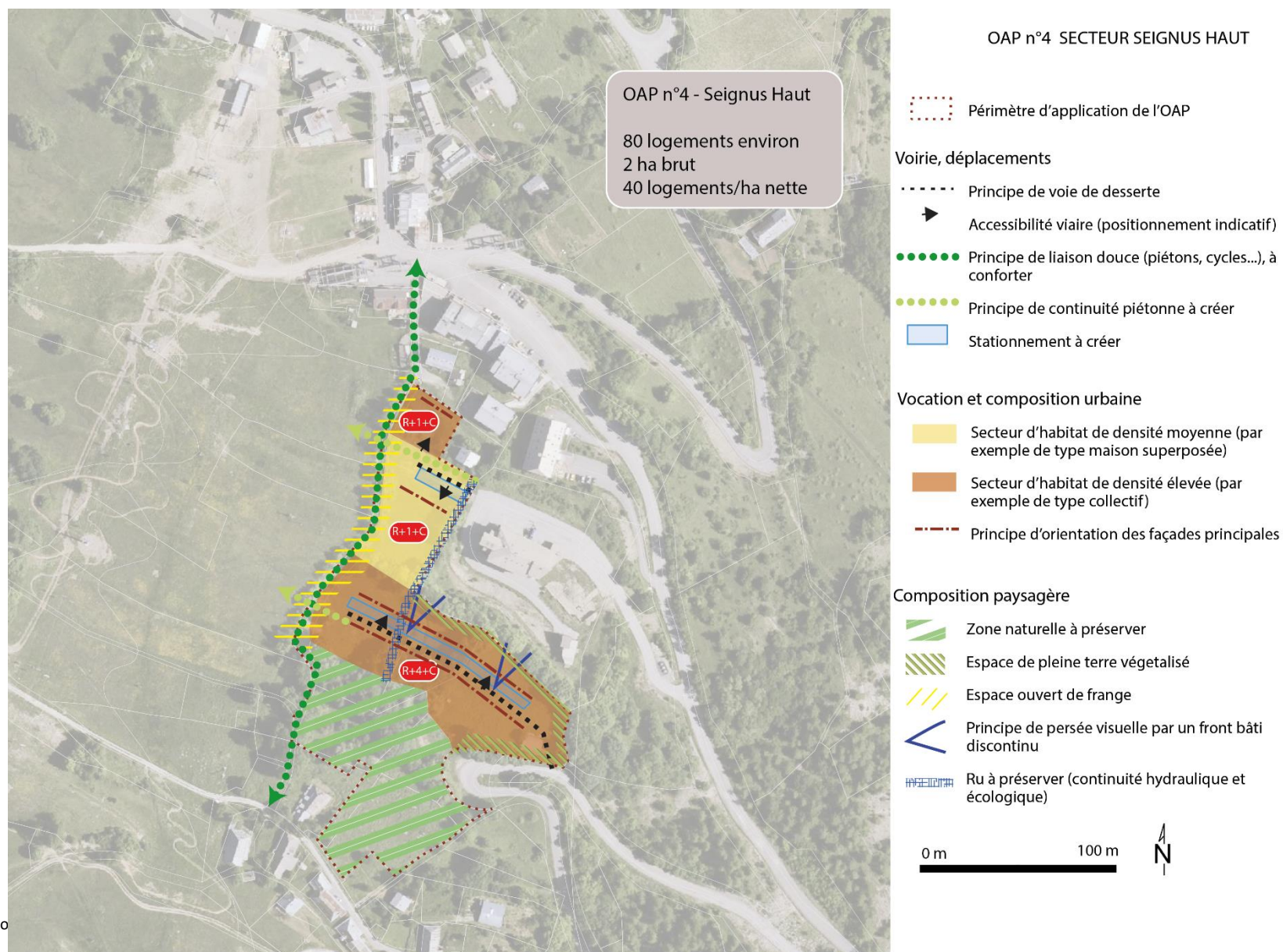
Autres

Les opérations d'habitat devront apporter la garantie de respecter le règlement de collecte des ordures ménagères de la CCAPV, en particulier les dispositions de la section 2.1.2.3, afin d'assurer une gestion conforme et adaptée des déchets sur l'ensemble du site.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur d'OAP est soumis à plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Principes de composition de l'OAP



OAP N°5 QUARTIER DE LA BRAU

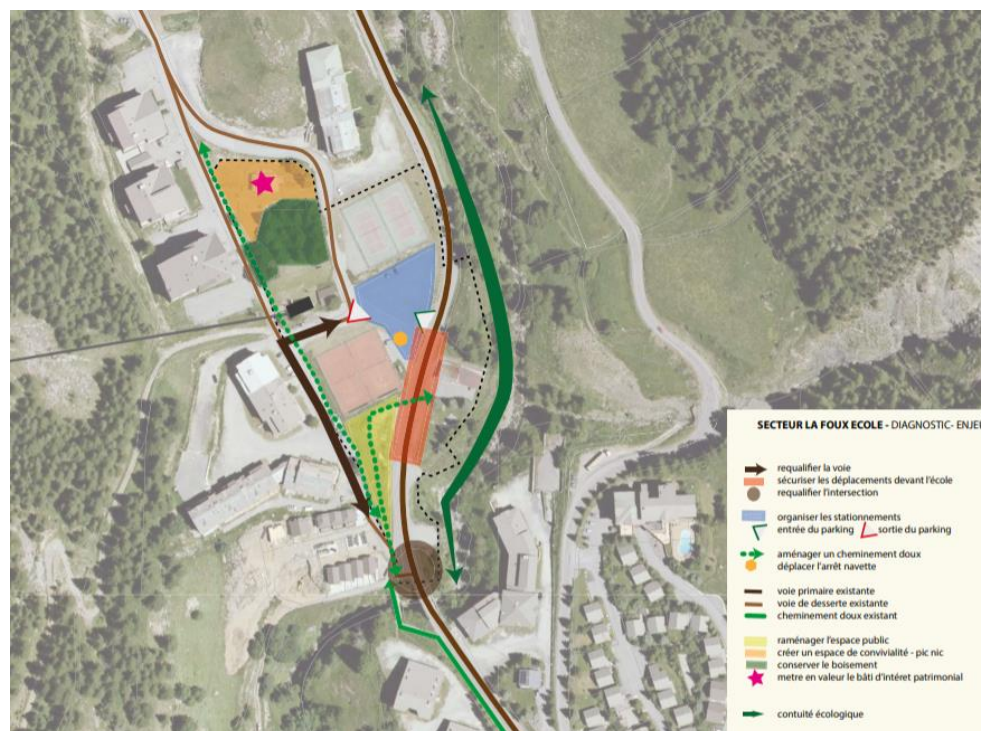
Contexte et enjeux

Le secteur d'OAP du quartier de la Brau comporte des équipements essentiels pour la Foux d'Allos tels que l'école saisonnière, un télésiège, des équipements sportifs. Ce secteur est localisé au sud de la station de ski, en bordure de l'ancienne route départementale : la D126 transférée à la commune, il s'agit de la route du Pont de Labrau. Ce secteur couvre une superficie de 1.7 ha.

Les enjeux à prendre en compte sont :

- Sécuriser la traversée piétonne de l'école saisonnière sur la route du Pont de Labrau
- Apporter de la qualité dans les aménagements au pied du télésiège
- Optimiser et organiser les stationnements existants
- Compléter la liaison douce vers le cœur de station et l'école saisonnière
- Valoriser les espaces publics existants

Périmètre du site OAP et enjeux



Prescriptions, recommandations et orientations

Programmation, vocation

Le secteur a vocation à accueillir des équipements touristiques et de loisirs, sportifs.

Trame viaire, stationnements, modes doux

Afin de sécuriser la traversée de la route du Pont de Labrau pour accéder à l'école saisonnière, il sera réalisé un aménagement visant à faire ralentir les véhicules de type plateau traversant. Le carrefour entre la route du Pont de Labrau et la voie de desserte fera l'objet d'un recalibrage et d'un aménagement végétal afin de sécuriser l'accès aux résidences de tourisme.

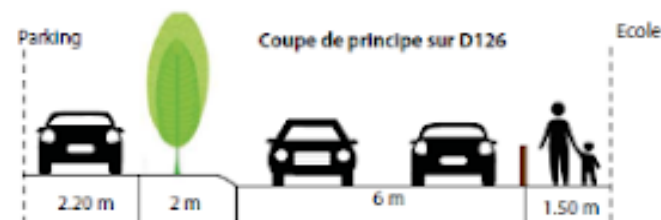
Les stationnements existants feront l'objet d'une réorganisation afin d'optimiser le nombre de places pour les véhicules légers mais aussi pour les stationnements bus. Pour limiter l'impact paysager, les stationnements seront traités de manière qualitative tout en étant compatible avec le besoin de déneigement en hiver. La végétalisation est privilégiée.



Image de référence : perméabilité et végétalisation d'une aire de stationnement

L'arrêt navette sera également requalifié pour une meilleure intégration au sein du secteur.

Un cheminement piéton sécurisé sera aménagé le long de la route du Pont de Labrau vers l'école saisonnière.



Composition urbaine et architecturale

L'aménagement de l'espace public devra permettre de mettre en valeur le bâti à protéger et proposer des aménagements de loisirs variés pour tout public (aire de jeux pour enfants, tables de pique-nique et espace de détente par exemple). Cet espace pourra être utilisé durant les 4 saisons.



Image de référence : aire de jeux et de pique-nique

Des équipements en faveur des loisirs sportifs pourront être implantés sur le secteur afin de favoriser la diversification des activités loisirs et sportives à la Foux dans le cadre du tourisme 4 saisons. Ces équipements seront traités de manière qualitative afin d'avoir une insertion harmonieuse dans le site.

Les contraintes réglementaires de survol au droit de l'intersection entre le télésiège et le principe de continuité piétonne à créer ou conforter seront à prendre en compte.

Composition paysagère

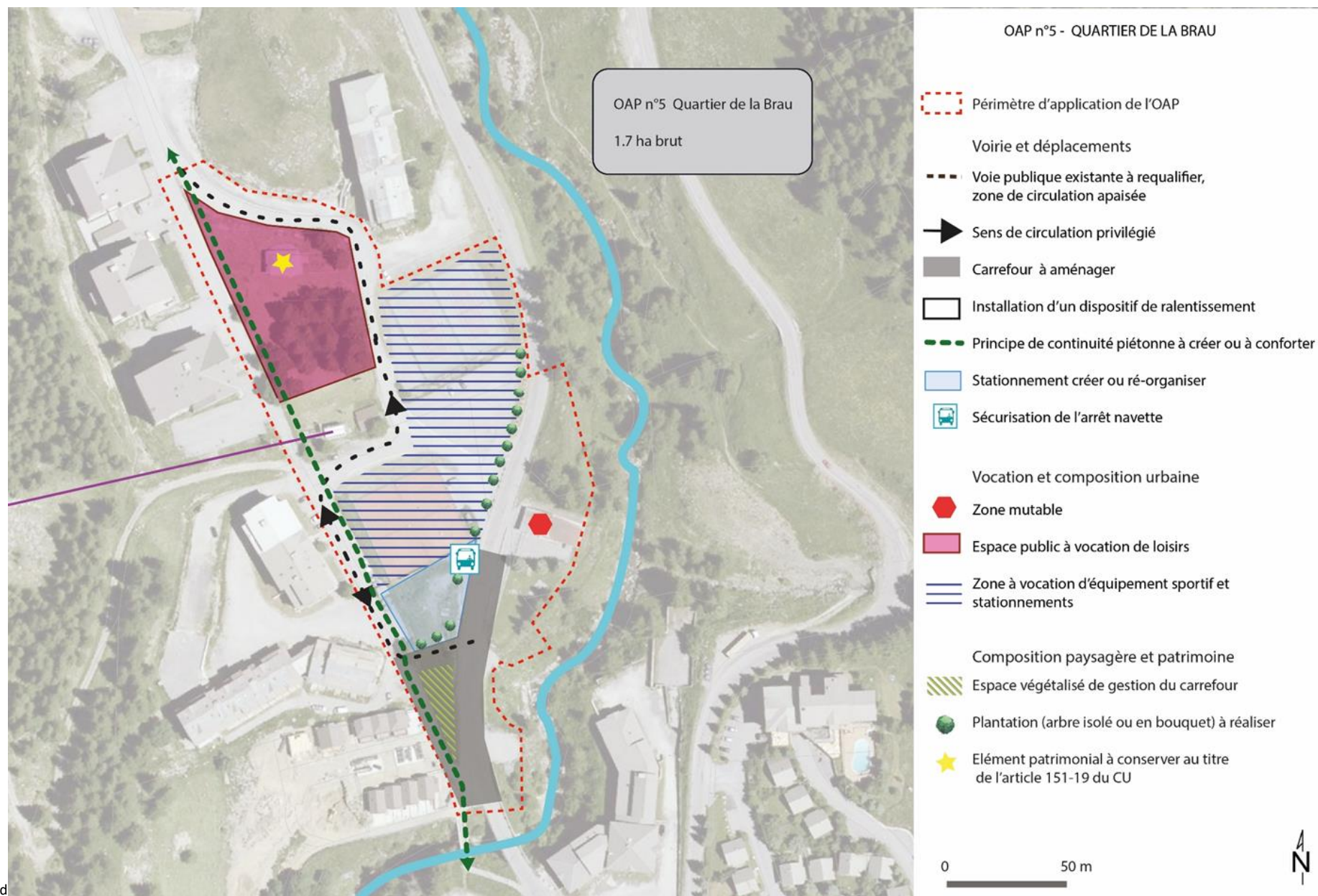
Un accompagnement végétal le long de la route du Pont de Labrau sera réalisé pour l'aire de stationnement de type haie multi-strates permettant une végétation diversifiée et dense persistante à l'année.



Schéma de principe d'une haie diversifiée

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.). Les eaux pluviales dites "propres" pourront être réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. En cas de bassin de rétention, il fera l'objet d'un traitement naturel et paysager (sans grillages, plantations aquatiques, abords qualitatifs...) et non comme un ouvrage uniquement technique.

PLU d



OAP N°6 SEIGNUS BAS

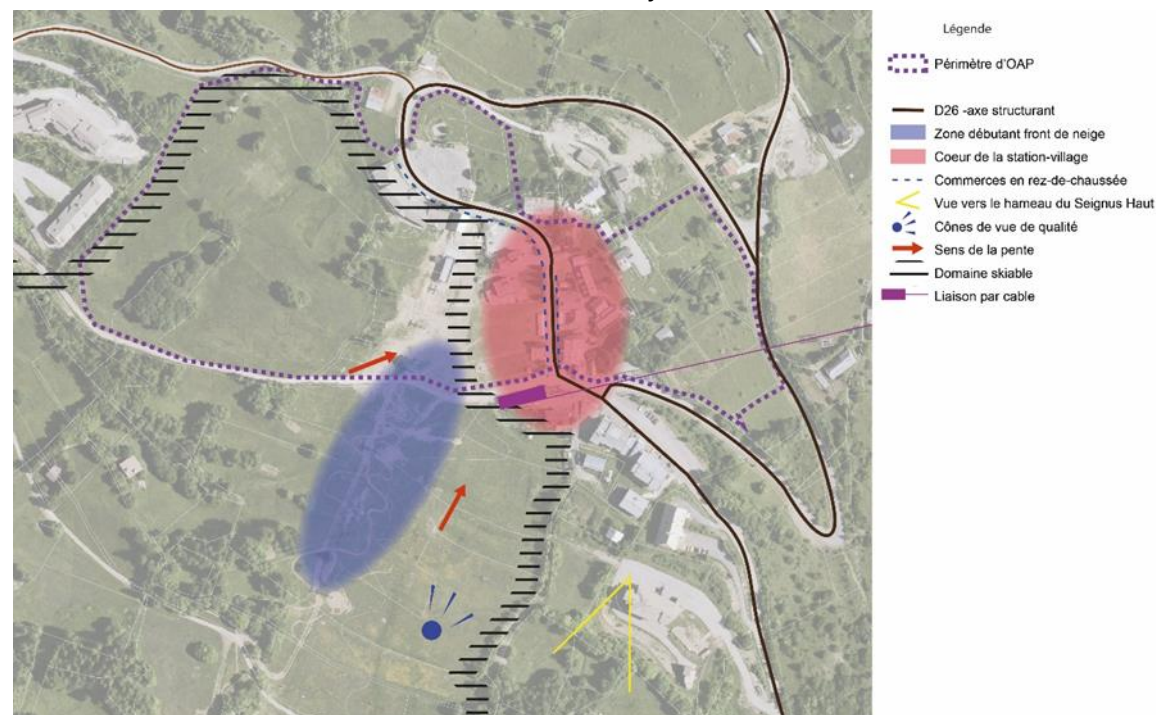
Contexte et enjeux

Le site du Seignus Bas constitue le cœur de vie de la station du Seignus. La partie ouest du périmètre OAP est occupée par des activités de sport et de loisirs en lien avec le statut de station village du Seignus. Ces équipements doivent être pérennisés en vue du maintien et du renforcement de la dynamique touristique de la station. La partie est du périmètre OAP constitue une extension de l'urbanisation en continuité du tissu urbain du Seignus Bas. Ce secteur couvre une superficie de 9 ha.

Les enjeux à prendre en compte sont :

- Renforcer la zone de loisirs sur le front de neige
- Réorganiser le front de neige
- Densifier en prenant en compte le contexte urbain
- Intégrer les stationnements à l'opération en minimisant l'impact visuel
- Prendre en compte la topographie pour l'insertion des constructions

Périmètre du site OAP et enjeux



Prescriptions, recommandations et orientations

Programmation, vocation

Le secteur a vocation à accueillir de l'habitat par la réalisation entre 5 et 8 logements environ en extension sur la partie est. Sur la partie ouest, il est prévu des aménagements relatifs aux besoins de diversification du tourisme 4 saisons. La densification du cœur de station est également envisagée. Pour maintenir la vitalité du cœur de station, il est prévu de maintenir les rdc commerciaux. Le déplacement de la gare d'arrivée des remontées mécaniques des Guinands pourrait également être envisagé.

Le double usage déjà pratiqué dans le périmètre de l'OAP entre domaine skiable et pré de fauche est à conserver.

Trame viaire, stationnements, modes doux

Les logements seront desservis par une voie nouvelle avec un seul accès sur la pointe sud-ouest de la route du Seignus. La nouvelle voie sera une impasse avec une aire de retournement.

Une attention particulière sera portée sur la conception des stationnements afin qu'ils n'occupent pas une place dominante. Le stationnement sera géré à la parcelle pour l'extension de l'urbanisation. Un parking public complémentaire sera créé pour améliorer la gestion des stationnements au centre de vie de la station de village. Les stationnements seront autant que possible perméables et végétalisés (a minima en limite).

En termes de liaison douce, la voie nouvelle intégrera un cheminement piéton vers le cœur de la station du Seignus. Des sentiers piétons seront aménagés entre les espaces de loisirs et le centre de vie.

La desserte routière des nouveaux logements de faible à moyenne densité devra prendre en compte le ru à préserver et la zone tampon paysagère afin de répondre à ces deux orientations garante de la qualité paysagère et écologique du secteur. Le tracé routier peut donc diverger du schéma de principe au regard de la faisabilité de l'opération et de la composition paysagère.

Composition urbaine et architecturale

Pour une bonne intégration du projet dans le contexte urbain, les constructions seront de type habitat individuel/groupé sur la partie extension habitat. L'ordonnancement et l'orientation des façades privilégiée est indiqué sur le schéma ci-après. Les gabarits seront dans en cohérence avec l'environnement proche et reprendra les codes de l'architecture traditionnelle d'Allos. La hauteur maximale des constructions sera en R+1 sur la partie extension habitat.

La densification du cœur de la station permettra de maintenir ce rôle de centralité. Les gabarits seront en harmonie avec l'environnement proche. Les rdc commerciaux seront maintenus. La hauteur des constructions du secteur de densification sera en R+2.

Composition paysagère

Un espace végétalisé de pleine terre sera aménagé en frange est et sud de la partie en extension habitat. Elle sera libre de constructions et pourra être occupée par des jardins d'agrément par exemple. Cet espace pourra prendre la forme d'une bande plantée par exemple.

Les constructions seront insérées dans la topographie existante afin de maintenir une homogénéité dans les hauteurs et dans les implantations en vue lointaine sur le Seignus.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.). Les eaux pluviales dites "propres" pourront être réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. En cas de bassin de rétention, il fera l'objet d'un traitement naturel et paysager (sans grillages, plantations aquatiques, abords qualitatifs...) et non comme un ouvrage uniquement technique

Qualité environnementale (recommandations)

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation sud ou est-ouest pour renforcer le confort d'été. L'orientation sud permet de privilégier l'ensoleillement hivernal. Des protections solaires sont à privilégier pour assurer le confort d'été façade sud. Pour les façades est et ouest, les protections solaires pourraient être réalisées par le biais de la végétation de type feuille caduque. Les logements traversants sont à favoriser pour permettre un bon ensoleillement et une aération. Un ru présent sur le périmètre sera à préserver compte tenu des enjeux hydrologiques et écologiques qu'il représente. Un recul de 5 mètres sera dans l'idéal respecté de part et d'autre du Ru.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

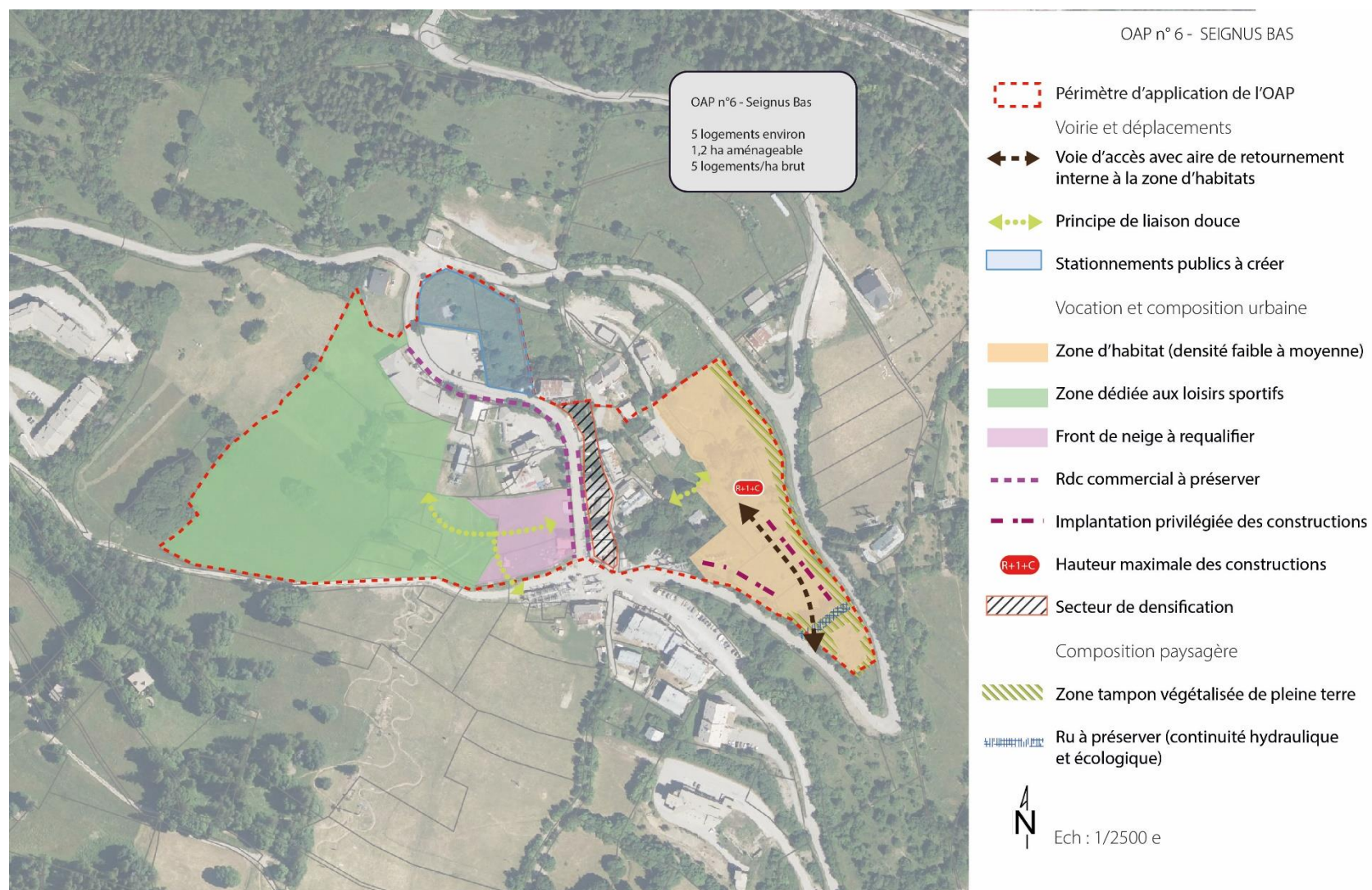
Autres

Les opérations d'habitat devront apporter la garantie de respecter le règlement de collecte des ordures ménagères de la CCAPV, en particulier les dispositions de la section 2.1.2.3, afin d'assurer une gestion conforme et adaptée des déchets sur l'ensemble du site.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur d'OAP sera ouvert au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires.

Principes de composition de l'OAP



Les OAP UTN LOCALES

Définition de l'OAP UTN locale

L'article R 122-9 du Code de l'Urbanisme stipule que : « Constituent des unités touristiques nouvelles locales, pour l'application du 1° de l'article L. 122-18 :

1° La création, l'extension ou le remplacement de remontées mécaniques, lorsqu'ils ont pour effet l'augmentation de plus de 10 hectares et de moins de 100 hectares d'un domaine skiable alpin existant ;

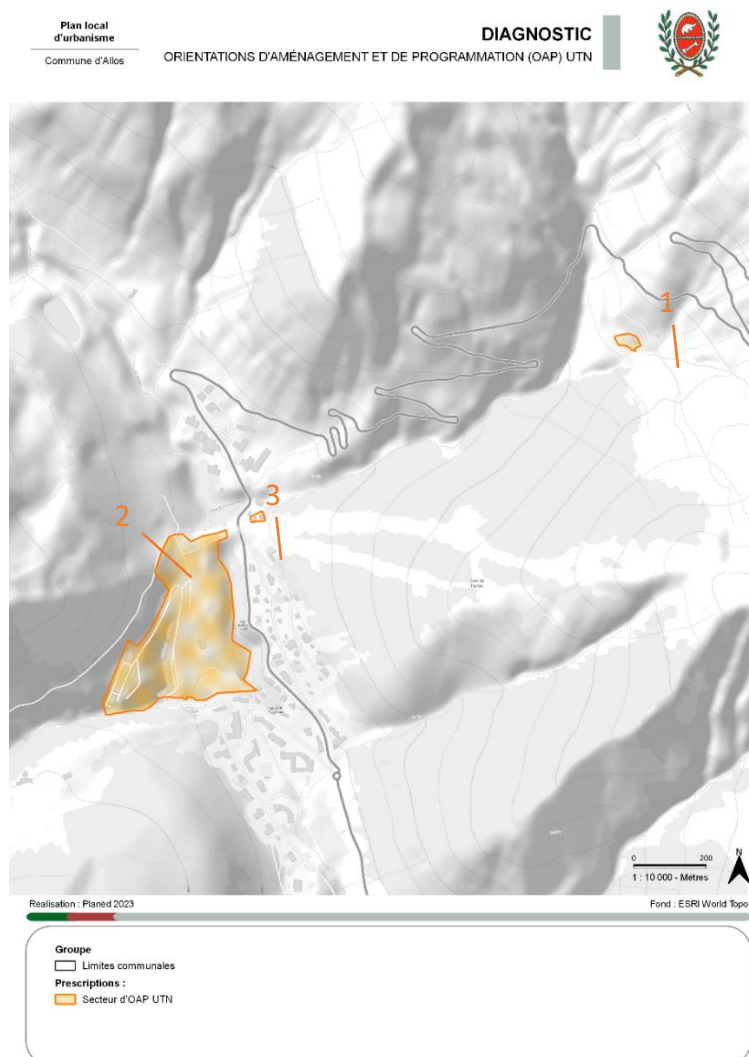
2° L'aménagement, la création et l'extension de terrains de golf d'une superficie inférieure ou égale à 15 hectares ;

3° Les opérations suivantes, lorsqu'elles ne sont pas situées dans un secteur urbanisé ou dans un secteur constructible situé en continuité de l'urbanisation :

- a) La création ou l'extension, sur une surface de plancher totale supérieure à 500 mètres carrés, d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques ;
- b) L'aménagement de terrains de camping d'une superficie comprise entre 1 et 5 hectares ;
- c) La création de refuges de montagne mentionnés à l'article L. 326-1 du code du tourisme, ainsi que leur extension pour une surface de plancher totale supérieure à 200 mètres carrés. »

L'article L 151-7 du Code de l'Urbanisme précise le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) encadrant le développement d'Unités Touristiques Nouvelles Locales (UTN) : « I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment : [...] II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

Cartographie de repérage des OAP UTN



Dénomination	Type d'OAP UTN
OAP 1 – Altitude 2050	Restauration
OAP 2- Les Chauvets	Tourisme
OAP 3- Tête noire	Restauration, commerce

OAP UTN n°1 – SECTEUR ALTITUDE 2050

Contexte et enjeux

Le secteur « Altitude 2050 » est localisé sur le domaine skiable, sur la route du Col d'Allos. Le secteur comprend un restaurant d'altitude. Le site est accessible par le télésiège du Vescal. Il s'agit d'un des 3 restaurants d'altitude localisés sur les pistes de la commune. Il comporte une capacité de 30 couverts environ. Le restaurant n'est plus adapté et aux normes pour la clientèle.

La construction date des années 60, elle a une emprise au sol de 224 m² et est élevée sur un niveau (rdc). La construction est peu qualitative. Le bâti est implanté dans un environnement paysager de grande qualité, offrant des panoramas sur les sommets.



Insertion du secteur dans son environnement naturel



Façade du restaurant d'altitude

Localisation du secteur



Les enjeux à prendre en compte sont :

- Renforcer les capacités d'accueil du restaurant pour l'attractivité touristique
- Intégrer les nouvelles constructions dans l'environnement paysager

Un projet soumis aux seuils d'Unité Touristique Nouvelle (UTN) locale

Le secteur est localisé en discontinuité de l'urbanisation existante et prévoit une surface de plancher de plus de 500 m² au total. Ces deux éléments permettent de justifier l'unité touristique nouvelle (UTN).

Le projet s'inscrit dans le cadre du master plan de l'Espace Lumière visant à développer le tourisme quatre saisons ainsi que le renforcement des activités touristiques déjà présentes. Le master plan de l'Espace Lumière est un projet d'envergure pour le territoire afin de pérenniser l'activité touristique de ces montagnes.

Un projet qui renforce l'offre en restauration

Le secteur est localisé à proximité de la liaison avec Pra Loup. Dans le cadre du développement de l'Espace Lumière, le restaurant présente une faible capacité d'accueil. Son évolution aux regards d'une adaptation à ces

enjeux nouveaux, que ce soit à l'étalement de son activité sur l'année, comme sa correspondance à l'évolution des besoins est nécessaire.

Un projet pour une meilleure insertion paysagère

Le projet s'inscrit dans une logique d'extension en hauteur. La construction existant étant peu qualitative, le projet permettra de constituer un bâtiment en adéquation avec l'architecture de montagne et mieux intégré au paysage. Une attention particulière sera portée sur l'architecture et la perception du paysage par rapport à l'aménagement de cet espace. Cela permettra de répondre à l'enjeu ciblé par l'Espace Lumière d'améliorer le parcours client en travaillant sur des ambiances plus chaleureuses et qualitatives. L'emprise au sol ne sera pas modifiée, permettant de ne pas impacter l'occupation des sols.

Prescriptions, recommandations et orientations

Programmation, vocation

Le secteur a vocation à accueillir une extension en hauteur du restaurant existant d'une surface de 250m² environ, soit une surface de plancher totale de 500 m² du bâti environ. La constructibilité sera réalisée en densification par le haut, il n'est pas autorisé une extensions horizontale du bâti existant.

Trame viaire, stationnements, modes doux

L'accessibilité de l'opération reste inchangée par rapport à l'existant. L'accès est réalisé par le télésiège. Aucune place de stationnement est autorisé. Toutefois, les cheminements et l'accessibilité pourront être confortés en fonction de l'augmentation des flux.

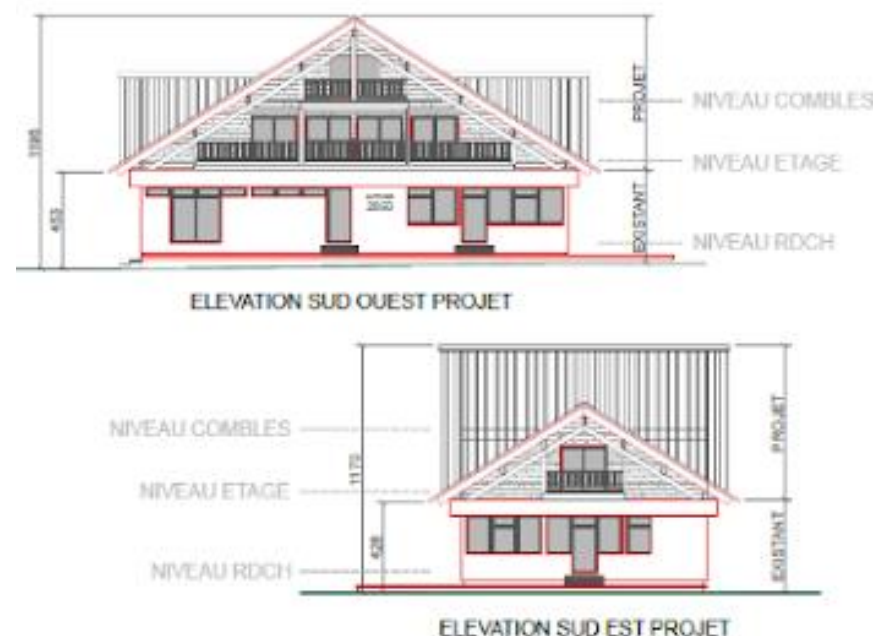
Composition urbaine, architecturale et paysagère

L'ordonnancement et l'orientation des façades privilégiée est indiqué sur le schéma ci-après. Les constructions devront s'intégrer dans la topographie existante afin de limiter les mouvements de terre.

Les volumes des constructions implantées seront harmonieux avec l'architecture montagnarde d'Allos pour une cohérence d'ensemble.

La hauteur maximale des constructions sera en R+1+C.

Illustration de l'élévation avec les principes architecturaux en façade

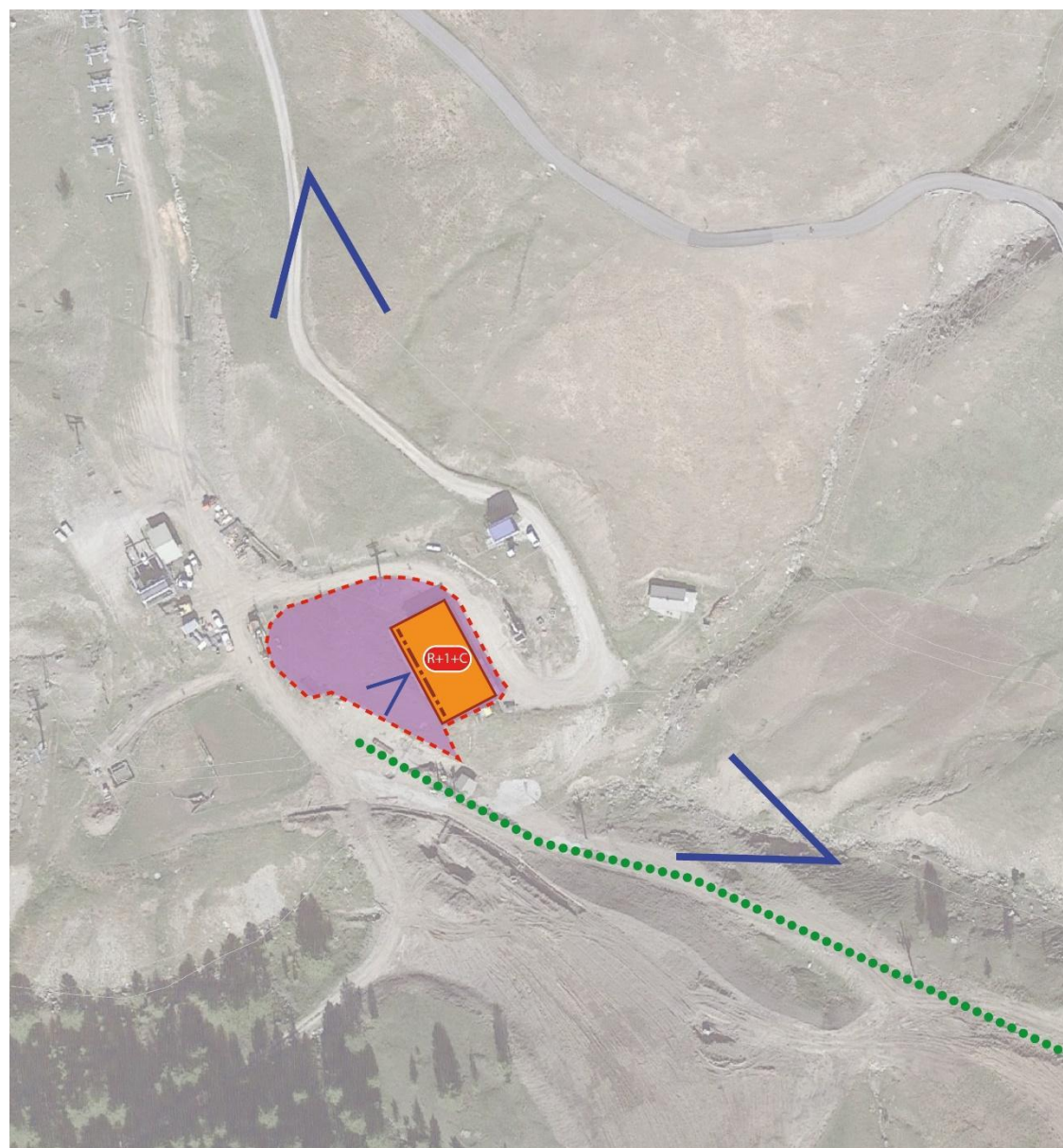


Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.). Les eaux pluviales dites "propres" pourront être réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. En cas de bassin de rétention, il fera l'objet d'un traitement naturel et paysager (sans grillages, plantations aquatiques, abords qualitatifs...) et non comme un ouvrage uniquement technique

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur d'OAP est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour garantir la cohérence du projet.

Principes de composition de l'OAP



OAP UTN n°1 SECTEUR ALTITUDE 2050

 Périmètre d'application de l'OAP

Voirie, déplacements

 Principe de voie de desserte

 Accessibilité viaire (positionnement indicatif)

 Télésiège/Télési 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°2 – SECTEUR LES CHAUVETS

Contexte et enjeux

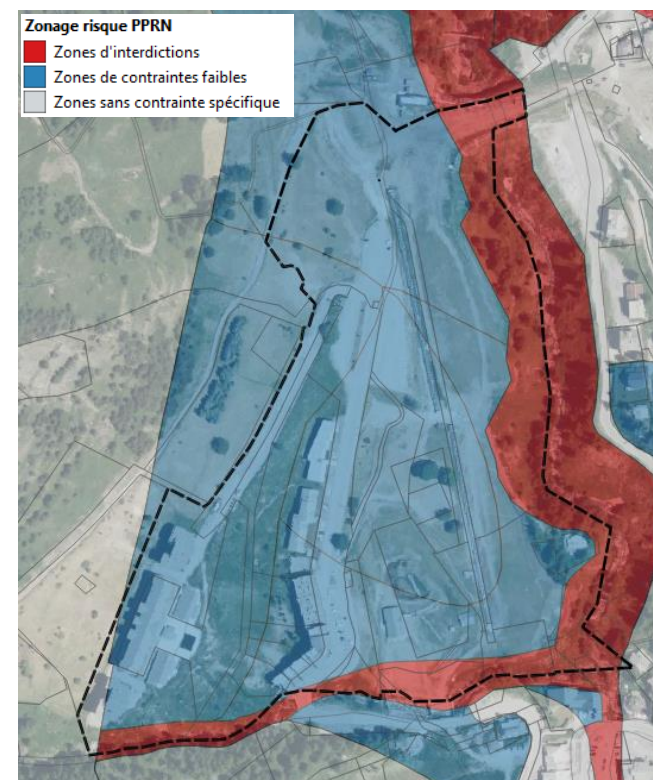
Le secteur d'OAP « Les Chauvets » est proche de l'ensemble des Chauvets composé d'hébergements touristiques. Le site est marqué par une topographie nord/sud. Il est accessible depuis la route Adrech de Chauvet.

Le site comporte des équipements sportifs structurants pour la Foux d'Allos. Il correspond au front de neige à l'Ouest de la portion du Verdon situé secteur « Les Rousses ». Ce secteur concentre plusieurs équipements tels que l'école de ski française, pistes de ski débutant, ... Le secteur s'inscrit dans une zone d'aléa du PPRN soumise à des règles de constructibilité. Le secteur est concerné par des zones constructibles sous conditions (zone bleue) et d'une zone inconstructible (zone rouge), dont les règles permettent la réalisation du projet. Ce secteur couvre une superficie de 11,6 ha.

Les enjeux à prendre en compte sont :

- Développer les équipements et infrastructures liées aux loisirs et sports pour le tourisme 4 saisons
- Renforcer l'attractivité du front de neige
- Améliorer les infrastructures existantes
- Développer les modes doux et les espaces de convivialité
- Compléter l'offre en hébergement touristique en lit chaud et de gamme supérieure
- Intégrer les nouvelles constructions dans le contexte paysager

Localisation du secteur



Un projet soumis aux seuils d'Unité Touristique Nouvelle (UTN) locale

Le secteur est localisé en discontinuité de l'urbanisation existante et prévoit une surface de plancher de plus de 500 m² au total. Ces deux éléments permettent de justifier l'unité touristique nouvelle (UTN).

Le projet s'inscrit dans le cadre du master plan de l'Espace Lumière visant à développer le tourisme quatre saisons ainsi que le renforcement des activités touristiques déjà présentes. Le master plan de l'Espace Lumière est un projet d'envergure pour le territoire afin de pérenniser l'activité touristique de ces montagnes.

Un projet qui renforce le tourisme 4 saisons et la proximité

La situation géographique du secteur en fait une zone stratégique pour l'attractivité touristique. Le site s'inscrit dans une réflexion globale de repositionnement du produit touristique de la commune. Il s'agit de développer l'attractivité de la station de la Foux sur les 4 saisons. Le projet prévoit des aménagements de loisirs et sportifs répondant à la fois à une volonté de diversification de l'offre hivernale mais aussi du renforcement de l'offre en saison estivale. Cette organisation d'un front de neige multifonctionnel permet de réduire les déplacements voitures sur la station et privilégie la proximité avec le cœur de station en mobilités douces.

Un projet soucieux de l'environnement naturel et paysager

Les enjeux d'intégration urbaine des constructions ainsi que des équipements programmés répondent à la logique de requalification paysagère du front de neige, dans le secteur Chauvet. L'unité paysagère est un enjeu à développer sur le secteur de l'OAP. Celle-ci jouant le rôle de porte d'entrée des stations de la Foux d'Allos.

De plus, le projet s'inscrit dans une logique d'extension de l'urbanisation. Il a pour ambition de porter une image forte en termes de qualité architecturale exemplaire. Le projet devra respecter les caractéristiques paysagères, topographiques. Il s'agit également de concevoir un lieu d'hébergement accueillant mettant en valeur les grands paysages de montagne de la station d'Allos. Une attention particulière sera portée sur l'architecture et la perception du paysage par rapport à l'aménagement de cet espace. Cela permettra de répondre à l'enjeu ciblé par l'Espace Lumière d'améliorer le parcours client en travaillant sur des ambiances urbaines plus chaleureuses et qualitatives.

Un projet qui renforce la capacité d'accueil

Le développement du secteur s'inscrit dans une réflexion globale de repositionnement de l'offre en hébergement de la station. Il s'agit de répondre aux besoins de lits chauds sur la station, d'améliorer l'offre en hébergement en gamme supérieure, de maintenir une offre en hébergement touristique diversifiée et de garantir un taux de remplissage. Le projet prévoit des hébergements touristiques adaptés pour les courts et moyens séjours et répondant aux besoins pour les 4 saisons. Le projet répond à plusieurs problématiques ciblées dans les enjeux du master plan de l'Espace Lumière. En effet, la nécessité d'accompagner la rénovation et la de montée en gamme de l'offre marchande actuelle du territoire se traduit inévitablement par la restructuration de l'offre d'hébergement. De plus, le projet répond aussi à l'enjeu d'implanter de nouvelles offres marchandes durables répondant au défi d'attractivité. Enfin, la proximité de ces hébergements avec les futurs équipements sportifs et de loisirs permet de privilégier le développement d'espace de proximité limitant l'impact environnemental dû aux déplacements.

Prescriptions, recommandations et orientations

Programmation, vocation

Le secteur a vocation à accueillir des équipements sportifs et des activités liées à l'activité touristique, ainsi qu'un lieu multifonctionnel (salle hors sac, accueil, ...). Le projet permet également la réalisation d'environ 1000 lits touristiques. La création d'un restaurant et autre service recevant du public sont également prévus au sein de l'opération.

Trame viaire, stationnements, modes doux

Des cheminements doux seront aménagés afin de desservir et faciliter l'accès les équipements sportifs toute l'année. Ces voies permettront également de compléter la trame de mobilités douces à l'échelle de la Foux notamment par la création d'un passage piéton sur le Verdon. La couverture du ruisseau de l'Aiguille (au Sud du secteur) permettra de doubler la surface plane de front de neige et résoudre ainsi les problèmes actuels de flux et conflits d'usage. Ceci permettra également de rapprocher la zone du cœur de station et de rendre plus lisible son accès.

L'accessibilité à l'opération au Nord sera réalisée par la route « Adrech de Chauvet » longeant le site. Un carrefour sera aménagé pour une bonne sécurisation des déplacements. Une gestion avec l'entrée/sortie de l'aire de stationnement sera à prévoir.

La majorité des stationnements seront effectués en sous-sol autant que possible. Une attention particulière sera portée sur la conception des stationnements afin qu'ils n'occupent pas une place dominante. Le stationnement sera géré au sein de l'unité foncière.

Composition urbaine et architecturale, paysage

Pour une bonne intégration du projet dans le contexte urbain, les constructions auront une insertion harmonieuse dans le paysage. Les constructions à vocation d'hébergement seront de type collectif, et les autres constructions seront d'une superficie d'environ 300 m² de surface de plancher. Elles s'intégreront dans la topographie existante afin de limiter les mouvements de terre. L'ordonnancement et l'orientation des façades privilégiée est indiqué sur le schéma ci-après.

La hauteur maximale des constructions sera en R+3+C. Un épannelage sera privilégié pour s'intégrer dans la topographie.

Les aménagements de loisirs et sportifs permettront de répondre à une diversification de l'offre 4 saisons. Ils seront de type piste de luge, élargissement ski alpin, bob kart, VTT, pump track. Des aires de détente et de pic-nic, théâtre de verdure compléteront les équipements de la zone.



Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.). Les eaux pluviales dites "propres" pourront être réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. En cas de bassin de rétention, il fera l'objet d'un traitement naturel et paysager (sans grillages, plantations aquatiques, abords qualitatifs...) et non comme un ouvrage uniquement technique

Qualité environnementale (recommandations)

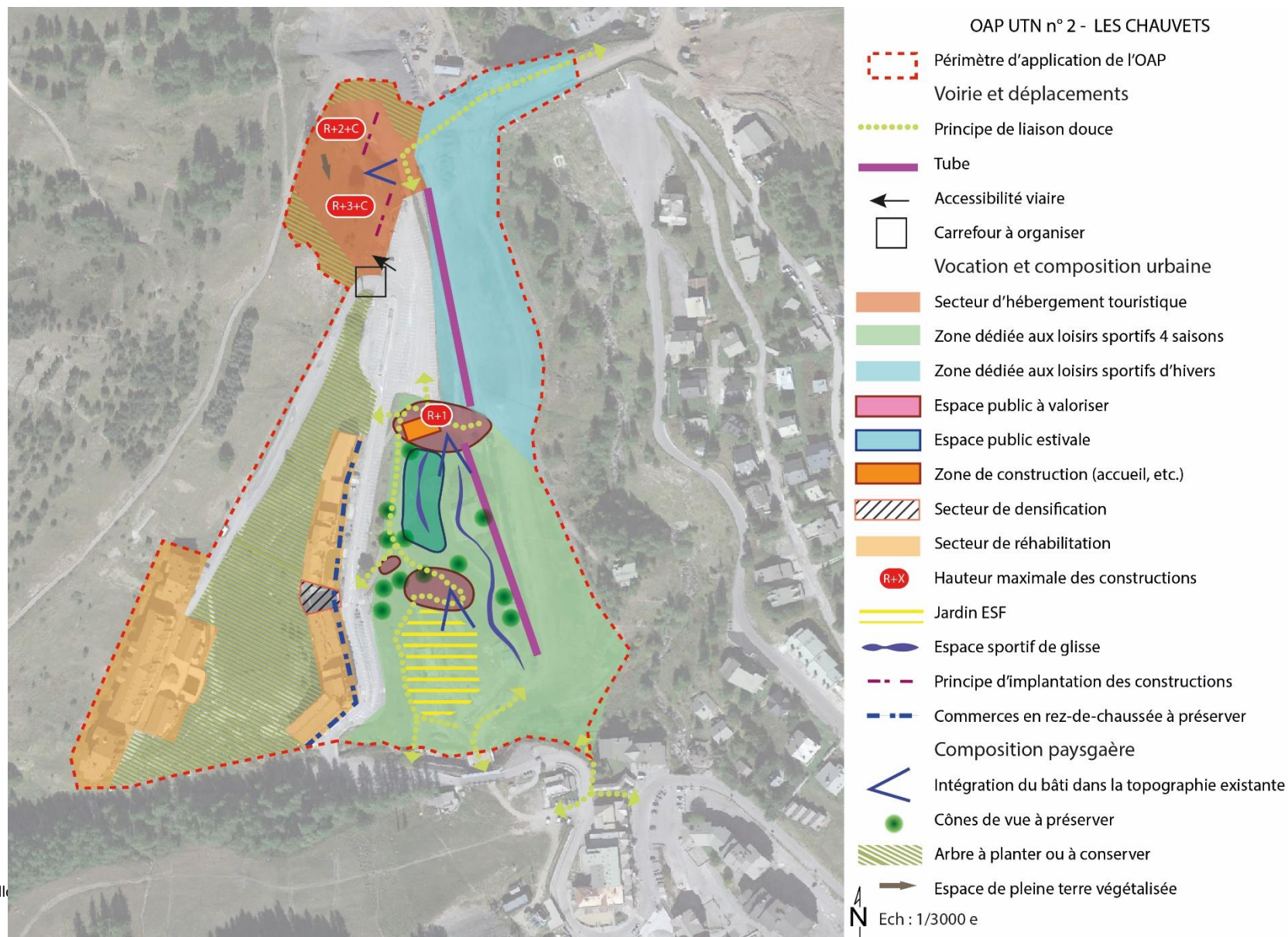
L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation sud ou est-ouest pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Principes de composition de l'OAP



OAP UTN n°3 – SECTEUR TÊTE NOIRE

Contexte et enjeux

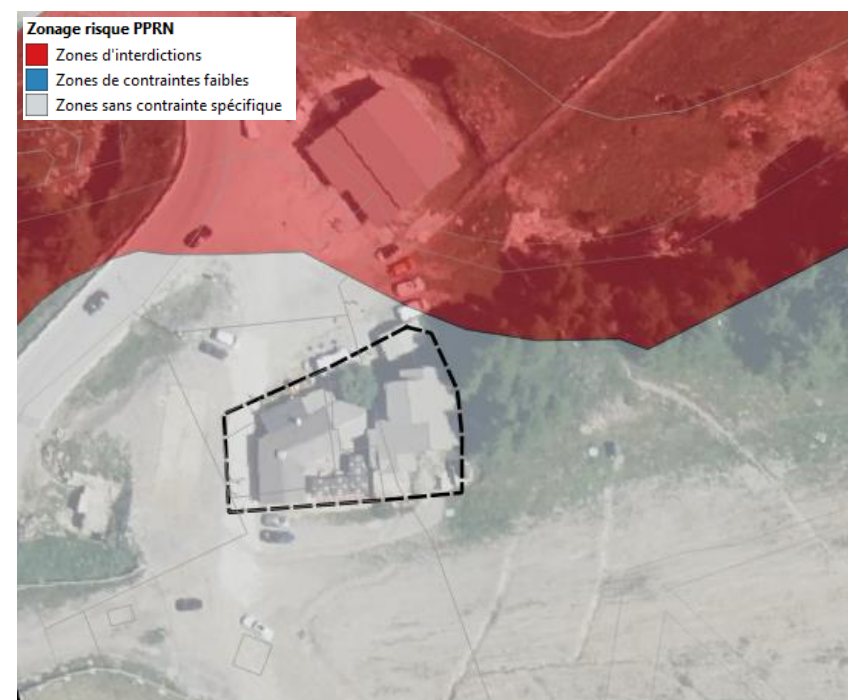
Le secteur d'OAP « Tête Noire » est localisé sur le domaine skiable en bas de piste de la Foux au lieu-dit Marin Pascal. Le secteur comprend un restaurant, snack. Le site est accessible depuis la D908 et la route des Rousses. Il s'agit d'un des 3 restaurants d'altitude localisés sur les pistes de la commune. Il comporte une capacité de 85 couverts. A proximité, se situe l'usine à neige et l'activité de luge sur rail.

Le site comporte plusieurs constructions érigées sans grande unité architecturale, avec des extensions successives depuis les années 80. L'ensemble a une emprise au sol de 224 m² et est élevé sur un niveau (rdc) sur la majorité de la surface. Les constructions sont implantées dans un environnement anthropisé : présence de remontées mécaniques (télésiège, téléski), proximité avec la luge sur rail. Malgré son emplacement de qualité, le restaurant est peu fonctionnel et mal adapté aux normes et à la demande de la clientèle.

Les enjeux à prendre en compte sont :

- Renforcer l'attractivité touristique et sa diversification d'activités
- Améliorer les constructions dans l'environnement paysager

Localisation du secteur



Insertion des constructions dans l'environnement

Un projet soumis aux seuils d'Unité Touristique Nouvelle (UTN) locale

Le secteur est localisé en discontinuité de l'urbanisation existante et prévoit une surface de plancher de 500 m² au total. Ces deux éléments permettent de justifier l'unité touristique nouvelle (UTN).

Le projet s'inscrit dans le cadre du master plan de l'Espace Lumière visant à développer le tourisme quatre saisons ainsi que le renforcement des activités touristiques déjà présentes. Le master plan de l'Espace Lumière est un projet d'envergure pour le territoire afin de pérenniser l'activité touristique de ces montagnes.

Un projet qui renforce l'offre

Le secteur est localisé à proximité du front de neige de la Foux et à proximité des remontées mécaniques. Dans le cadre du développement de l'Espace Lumière, le projet s'intègre dans les objectifs de tourisme 4 saisons

avec une offre plus performante. Le projet prévoit la création de locaux commerciaux, la réorganisation des surfaces liées à la restauration.

Un projet pour une meilleure insertion paysagère

Le projet s'inscrit dans une logique d'extension en hauteur. La construction existant étant peu qualitative, le projet permettra de constituer un bâtiment en adéquation avec l'architecture de montagne et mieux intégré au paysage. Une attention particulière sera portée sur l'architecture et la perception du paysage par rapport à l'aménagement de cet espace. Cela permettra de répondre à l'enjeu ciblé par l'Espace Lumière d'améliorer le parcours client en travaillant sur des ambiances plus chaleureuses et qualitatives.

Prescriptions, recommandations et orientations

Programmation, vocation

Le secteur a vocation à accueillir la restructuration d'un équipement de restauration afin d'accueillir en plus du restaurant : des locaux commerciaux en rez-de-chaussée et 3 logements de fonction à l'étage (pour permettre le logement du personnel saisonnier). Le projet a une surface de plancher totale de 500 m² environ. L'augmentation de la surface de plancher sera réalisée par densification par le haut. Il n'est pas autorisé d'extension horizontale de la construction.

Trame viaire, stationnements, modes doux

L'accessibilité de l'opération restera inchangée. L'accès depuis les pistes sera conforté ainsi que celui depuis la D908. Aucune place de stationnement est autorisé.

Composition urbaine, architecturale et paysagère

L'ordonnancement et l'orientation des façades privilégiée est indiqué sur le schéma ci-après. Les constructions devront s'intégrer dans la topographie existante afin de limiter les mouvements de terre.

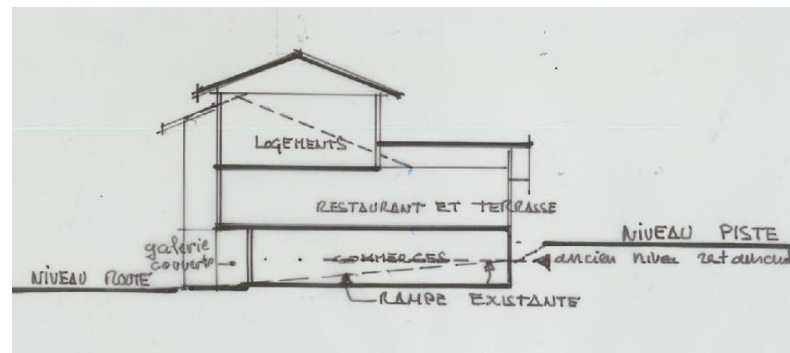
Les volumes des constructions seront réalisés en harmonie avec le contexte paysager.

La hauteur maximale des constructions sera en R+2 depuis la route.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.). Les eaux pluviales dites "propres" pourront être réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. En cas de bassin de rétention, il fera l'objet d'un traitement



naturel et paysager (sans grillages, plantations aquatiques, abords qualitatifs...) et non comme un ouvrage uniquement technique

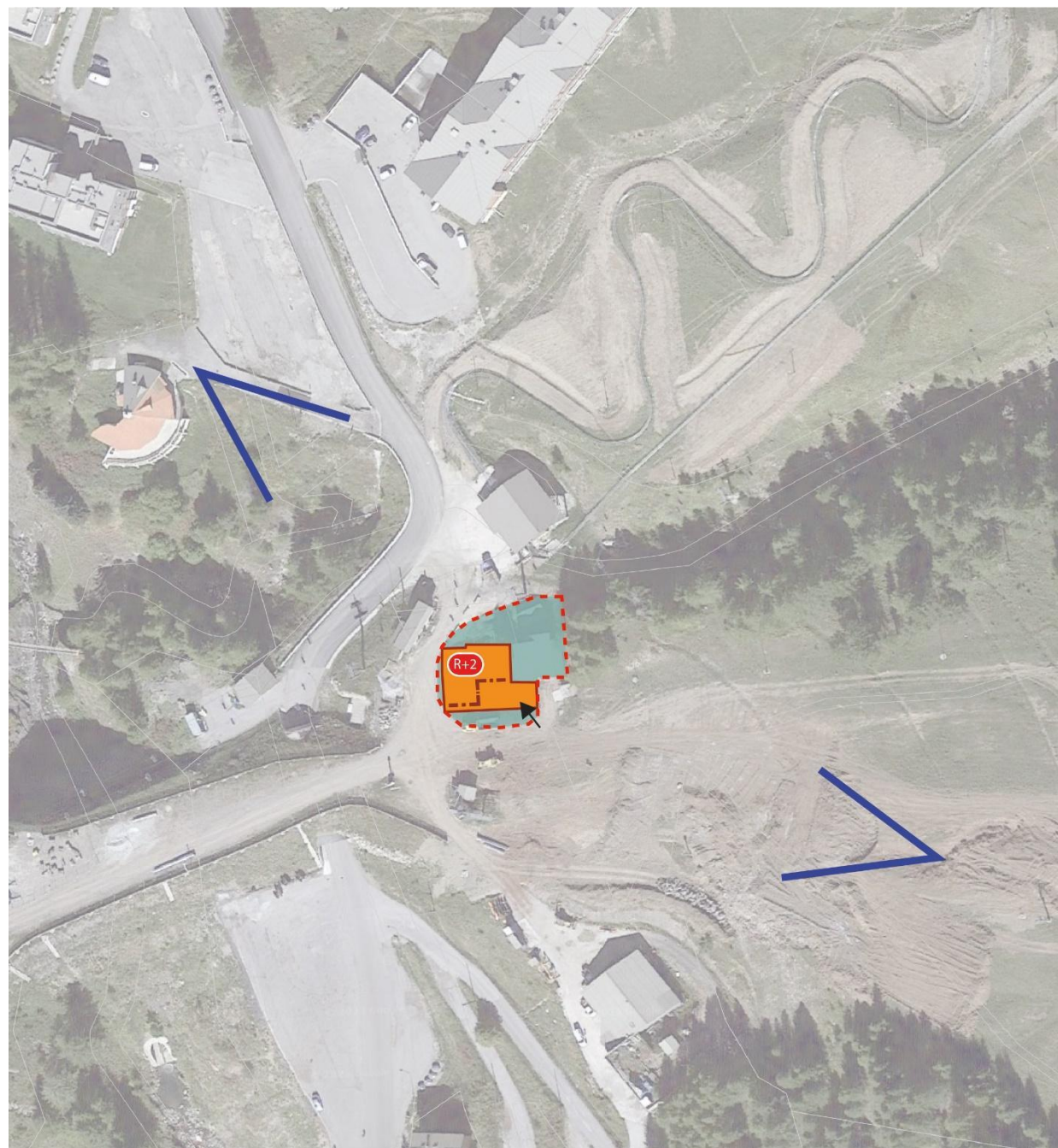


Illustration, coupe de principe de la volumétrie

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur d'OAP est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour garantir la cohérence du projet.

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