



# PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES P.A.D.D.

PLU arrêté par délibération du Conseil Communautaire du: 20 février 2024

PLU approuvé par délibération du Conseil Communautaire du: 8 avril 2025

AUAD

AMENAGEMENT URBANISME ARCHITECTURE DESIGN - ATELIER PAYSAGES

AUAD LOICK GASSA URBANISME OPQU / ARCHITECTE DPLG - 5 RUE MONTE CRISTO, 13004 MARSEILLE - TEL : 04 91 48 17 05 - [contact@auad.fr](mailto:contact@auad.fr)

ATELIER PAYSAGES ELISABETH BRESLIN - EUROPE RÉSIDENCE 102, 4 AVENUE DU 8 MAI 13090 AIX EN PROVENCE - TEL : 04 42 95 20 20 -





# SOMMAIRE

|                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| Préambule.....                                                                   | 4  |
| Les choix d'aménagement et les perspectives de développement durable.....        | 5  |
| Des orientations pour un engagement commun .....                                 | 6  |
| 1- Permettre un développement équilibré.....                                     | 8  |
| 2- Promouvoir une croissance urbaine maîtrisée .....                             | 10 |
| 3- Préserver durablement l'environnement et la qualité de vie du territoire..... | 12 |
| Schéma des orientations de l'aménagement urbain.....                             | 14 |
| Schéma des orientations de protections agricoles, écologiques, paysagères .....  | 15 |
| Schéma des orientations Générales .....                                          | 16 |

*Version 3 du 8 avril 2025*

## Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables présente le projet communal pour les années à venir, d'ici 2032. Ainsi le projet communal est bâti à l'horizon d'une dizaine d'années, sur la période 2022-2032, illustrant une période de projets plutôt qu'un objectif temporel.

Il est le document cadre du PLU. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit (art. L.151-5 du code de l'urbanisme) :

« les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

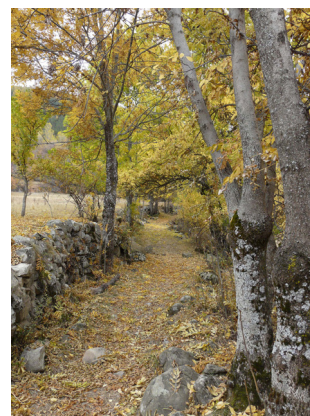
les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace, de lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols».

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.(...)

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles».

Le PLU de la commune de Colmars s'inscrit dans le prolongement des orientations prises par les documents de portée supérieure.





## Les choix d'aménagement et les perspectives du développement durable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) expose les orientations que la commune de Colmars a souhaité inscrire dans un projet urbain qui concilie l'équité sociale, le développement économique et la valorisation de l'environnement.

Les orientations générales ont pour objectif de réduire les inégalités urbaines et traduisent :

- **Une perspective démographique modérée, affirmant la place de Colmars dans le bassin de vie,**

basée sur une évolution annuelle moyenne de la population communale de 1,13% jusqu'en 2032, l'objectif démographique est d'atteindre environ 581 habitants en 2032 (soit 62 habitants supplémentaires). Cette hypothèse de développement implique une évolution du nombre de logements (soit un besoin de 66 logements) adaptée à la demande tant sur le plan quantitatif que qualitatif.

- **Un tissu urbain structuré, diversifié et attractif,**

à travers une restructuration des espaces publics, une nouvelle dynamique urbaine favorisant la mixité des fonctions urbaines afin de maintenir Colmars-les-Alpes comme bourg centre de la communauté de communes Alpes-Provence-Verdon.

- **Un paysage et un environnement valorisés,**

par des objectifs de préservation des espaces naturels ordinaires et inventoriés et de gestion de la qualité paysagère, qui devront être pris en compte dans tous les projets de développement et d'aménagement sur le territoire communal.

- **Une ambition qualitative forte,**

afin d'organiser le développement urbain autour du bourg, dans les différents quartiers et hameaux selon une structure urbaine adaptée aux usages (habitats, activités...) à travers une qualité paysagère préservée, symbole de la qualité du cadre de vie colmarsien.

- **Un projet de transition urbaine,**

Le projet vise à faire de Colmars un lieu de vie et de développement en cohérence avec la transition énergétique et les enjeux de préservation des espaces naturels et agricoles :

- développer un projet bâti sur la sobriété foncière, qui prévoit une réduction de 50% de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers constatée sur les 10 dernières années,
- inscrire le projet dans une démarche de transition écologique et énergétique, afin de permettre une réduction des émissions de gaz à effet de serre, de préserver la biodiversité présente sur le territoire, et de valoriser les ressources locales.

*Colmars correspond à :*

*Une identité villageoise, une tradition d'accueil,*

*Un pôle de services et d'équipements,*

*Un patrimoine exceptionnel,*

*Des silhouettes marquées,*

*Un important étalement de la fonction résidentielle,*

*Des paysages structurés par l'agriculture et les espaces forestiers,*

*Un axe routier vers les stations de sports d'hiver,*

*Des ressources économiques variées.*

## Des orientations pour un engagement commun, le principe d'équilibre étant la clé de voûte des objectifs du PADD

La situation géographique de Colmars, le passage de la RD 908 et l'importance et la proximité des espaces naturels ont favorisé le développement d'une urbanisation diffuse, notamment dans les secteurs agricoles et naturels.

Ce mode de développement, à l'origine d'un certain mitage du territoire communal, est, grâce à l'élaboration du PLU, redéfini pour structurer à l'avenir une armature urbaine de façon plus cohérente et moins consommatrice d'espaces.

Les objectifs de développement démographique de la commune sont envisagés en cohérence avec les capacités des équipements publics et l'attractivité de la commune. Afin de maintenir les conditions de fonctionnement des équipements publics et en particulier les équipements scolaires, une croissance progressive et régulière de l'ordre de 1,13% par an est souhaitable.

Le PLU s'attache à contenir le potentiel d'urbanisation dans le centre bourg et les espaces urbains de proximité. Dans cette optique seuls les secteurs permettant de répondre aux besoins de développement démographique de la commune à l'échéance 2032 sont retenus comme urbanisables ou à urbaniser.

Pour prendre en compte les nouvelles tendances démographiques, le PLU se donne comme objectif de diversifier l'offre de logements afin de garantir la mixité sociale et intergénérationnelle qui participe à la vitalité de la commune:

- Poursuivre l'offre de logements en locatif au sein de l'enceinte historique,
- Développer une offre alternative à la maison individuelle de type logement intermédiaire et collectif reprenant les volumes des constructions traditionnelles du milieu montagnard, en périphérie du bourg
- Favoriser les logements permanents via des projets initiés ou sous contrôle de la commune.

Le PLU fait le choix des orientations générales suivantes:

### **Promouvoir une croissance urbaine maîtrisée,**

Pour un développement raisonné durable et cohérent, en maîtrisant l'étalement de la fonction résidentielle et en organisant le développement dans une logique de durabilité

### **Permettre un développement équilibré,**

Pour une mise en valeur et une complémentarité des compétences locales, et une inscription de l'économie dans une logique de développement durable.

### **Préserver durablement l'environnement et la qualité de vie du territoire**

Pour veiller à un équilibre entre développement urbain, valorisation paysagère, préservation des ressources naturelles et gestion des risques.

Les trois orientations définies par la collectivité se veulent transversales et tendent vers un développement durable équilibré prenant en considération la complémentarité des richesses locales, une gestion économe du sol et la préservation de la biodiversité.







# 1 - Promouvoir une croissance urbaine maîtrisée en organisant un développement dans une logique de durabilité

La commune de Colmars entend respecter son image villageoise et poursuivre son développement urbain afin de permettre l'accueil de population et de conforter ses activités. Cette volonté repose sur sa vocation de bourg centre et sur les volontés locales d'affirmer ce statut. Dans une logique de développement durable, la **croissance urbaine** de la commune se fera à un **rythme raisonné** en lien avec des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Pour aller vers un développement raisonné, durable et cohérent, la collectivité fait le choix de :

## Objectif 1 : Conforter l'image villageoise de Colmars

- **Programmer un développement démographique modéré**

La commune a fait le choix de définir une croissance démographique modérée respectant les objectifs du SCoT de la Communauté de Communes Alpes-Provence-Verdon. La commune de Colmars se fixe pour objectif d'accueillir 581 habitants à l'horizon 2032, correspondant à un taux annuel moyen de 1,13%, en cohérence avec son rôle de pôle intermédiaire au sein de l'armature territoriale.

L'accueil de 62 habitants supplémentaires correspond à un total de 66 logements à produire d'ici 2032, soit 6 à 7 logements en rythme annuel.

En terme de réhabilitation, la collectivité fixe un objectif de 7 logements rénovés d'ici 2032, dont certains dans l'enceinte historique.

Le besoin en logements comprend une part de résidences secondaires (soit 18 logements) afin de maintenir le caractère de villégiature de la commune.

- **Réinvestir le centre historique et l'enveloppe urbaine existante: vacance, densification**

Afin d'accompagner cet objectif démographique, la commune souhaite planifier un développement urbain maîtrisé dans le respect des dispositions du SCoT et en cohérence avec les caractéristiques rurales du territoire. A cette fin, la Commune opère les choix suivants:

- \* Densifier le centre bourg et sa périphérie immédiate, par le renouvellement urbain et le réinvestissement des logements vacants, et dans les espaces interstitiels (dents creuses et potentielles divisions parcellaires),
- \* Concentrer l'urbanisation nouvelle au sein de l'enveloppe urbaine actuelle, et en continuité immédiate de celle-ci.

La répartition des logements se fait en compatibilité avec les orientations du SCoT tout en étant adapté à la situation communale: mobilisation des vacants (11%), densification, mutation et division (45%), extension (44%).

Ces dispositions respectent la loi ALUR qui impose une urbanisation prioritaire des espaces interstitiels puis des extensions urbaines si le besoin en logement n'est pas couvert.



- **Poursuivre une stratégie foncière de modération de la consommation d'espace**

Pour l'urbanisation à destination de l'habitat, la consommation foncière en extension urbaine sera faible. Dans une optique de lutte contre l'étalement urbain, le PLU identifie un potentiel foncier de moins de 3 ha en dents creuses pour une densification au sein de l'enveloppe urbaine.

Pour l'urbanisation à vocation d'activités, la zone économique existante n'est pas modifiée, elle est maintenue dans une enveloppe urbaine délimitée pour la mise en sécurité des personnes et des biens.

La consommation des espaces agricoles et naturels pour le développement de Colmars est estimée à un peu moins de 2 hectares, dans le respect des objectifs du SCoT.

Ces dispositions respectent les objectifs de réduction de l'artificialisation prescrits par la loi « Climat et résilience » qui fixe pour objectif une division par deux du rythme de consommation d'espaces sur les dix prochaines années, en plus de l'objectif d'atteinte du ZAN (zéro artificialisation nette) à l'horizon 2050.





# 1 - Promouvoir une croissance urbaine maîtrisée en organisant un développement dans une logique de durabilité

- **Définir la densification des zones urbaines et à urbaniser**

Afin de conserver son image de village bâti au sein d'une enveloppe paysagère et patrimoniale remarquable, Colmars ambitionne un développement urbain maîtrisé en évitant le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers. Les élus ont envisagé pour l'urbanisation future, une construction répondant à une diversité bâtie, plus ou moins dense et adaptée à la silhouette ambiante.

Les formes urbaines et les densités devraient permettre de répondre à toutes les catégories de population, en reprenant les typologies présentes sur la commune: notamment maisons accolées, maisons de village, afin de favoriser la densification de l'urbanisation.

Le niveau de densification tiendra compte des spécificités locales avec des précautions d'intégration paysagères: hauteur, maintien de la silhouette, rapport entre trame bâtie et végétal, ...



## Objectif 2 : Permettre un habitat adapté

- **Privilégier un habitat adapté à son environnement**

La commune souhaite conserver un caractère rural aux secteurs d'urbanisation nouvelle, tout en permettant de diversifier la typologie du bâti. Face à un développement dominant du parc de résidences individuelles, la commune souhaite privilégier en périphérie du centre bourg un type d'habitat collectif, proche de la maison de village. Le PLU définit un projet d'habitat à proximité des services et commerces, de type bâtisse ancienne comprenant plusieurs logements. S'insérant dans le paysage et les silhouettes urbaines locales, ce projet répond aux besoins de l'ensemble de la population (famille et personnes isolées) en permettant d'offrir des logements de taille variable.

- **Diversifier son parc de logements**

L'offre de logements de type individuel, caractéristique dominante du milieu rural, sera maîtrisée dans les espaces périphériques du centre bourg, notamment à proximité des espaces urbanisés regroupant ce type d'habitat ; ces extensions seront strictement limitées mais seront en capacité d'offrir un type d'habitat recherché en milieu rural.

- **Préserver des espaces de transition entre les espaces urbains et naturels ou agricoles**

Une attention particulière sera portée au traitement des surfaces situées en interfaces des espaces agricoles et naturels et des espaces urbains. Afin de garantir une inconstructibilité de ces secteurs, et une requalification de ces franges urbaines, sont définies des zones « jardin » dans le PLU. Il s'agit de garantir une meilleure insertion dans le cadre de vie et de réduire l'impact visuel de la zone dans le paysage local.

## Objectif 3 : Assurer un maillage cohérent du territoire

- **Développer un linéaire de piste cyclable entre Colmars, Villars-Colmars et Beauvezer**

- **Repenser l'organisation du stationnement**

Il s'agit de valoriser l'entrée de ville Ouest tout en organisant des espaces de stationnement pour libérer le centre bourg de la présence des véhicules notamment liée au tourisme, d'offrir du stationnement aux résidents du centre historique et favoriser ainsi un meilleur partage de l'espace public dans le bourg.

- **Développer une mobilité maîtrisée**

Il s'agit de mettre en œuvre une trame piétonne confortable et sécurisée par le développement de liaisons douces, reliant les points de stationnement au centre bourg et les quartiers périphériques au bourg, répondant aux exigences de l'accessibilité aux PMR.

## 2 - Permettre un développement équilibré, en organisant les activités du territoire dans une logique de complémentarité et de durabilité

Si un développement doit être équilibré, il doit également s'inscrire dans une vision prospective du développement communal. Dans ce sens, cette dynamique doit reposer sur une mise en synergie des potentialités locales en terme de compétences développées sur le territoire en lien avec les secteurs du commerce, de l'artisanat, du tourisme, de la culture, du sport mais également de l'agriculture. Cette dimension permet de créer une véritable dynamique avec les acteurs locaux.

### Objectif 1 : Renforcer la complémentarité des richesses locales

#### • Maintenir et protéger le potentiel des terres agricoles

La commune fixe pour objectif le maintien des exploitations sur son territoire, en tant qu'activité économique et en tant qu'activité assurant l'entretien d'un paysage de qualité, favorable au développement de la biodiversité et du pastoralisme.

A ce titre, la commune se fixe comme objectif de :

- \* Affirmer les limites du développement urbain, afin de rendre lisible la vocation agricole des terres, en réduisant le périmètre des zones anciennement prévues pour être ouvertes à l'urbanisation, et favoriser la stabilité des vocations agricoles ;
- \* Affirmer le principe de protéger les terres agricoles en tenant compte des besoins de développement notamment en contenant l'urbanisation dans une enveloppe urbaine restreinte ;

#### • Renforcer la vocation touristique de la commune

La commune possède un potentiel important en matière de développement touristique en lien avec son patrimoine historique et architectural, et son caractère climatique et paysager.

A ce titre, elle souhaite porter les actions suivantes en accompagnement d'un développement touristique :

- \* Poursuivre la requalification du patrimoine bâti historique et des espaces publics dans le centre ancien ;
- \* Valoriser les chalets d'alpage et permettre leur entretien sans changement de destination ;
- \* Conforter le domaine Ratery et permettre son développement

#### • Permettre un développement encadré des énergies renouvelables

La commune souhaite poursuivre son engagement dans la transition énergétique de son territoire. En ce sens, le PLU fixe les objectifs suivants :

- \* Inciter à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes, et encourager l'utilisation des énergies renouvelables pour la lutte contre la précarité énergétique dans les nouvelles constructions, au regard des évolutions climatiques et des potentialités du territoire ;

- \* Permettre l'implantation de systèmes de production photovoltaïques sur les toitures des bâtiments agricoles, les installations agri voltaïques et les ombrières photovoltaïques sur les parcs de stationnement, dans le respect des enjeux inhérents au secteur d'implantation (enjeux patrimoniaux, agricoles, écologiques, paysagers ...).



### Objectif 2 : Soutenir les activités économiques existantes

#### • Soutenir le développement des commerces et des services dans le centre bourg

La commune conforte le développement des commerces et services dans le périmètre du centre bourg afin de maintenir son rôle de pôle intermédiaire au sein du bassin de vie. Le PLU programme de :

- \* Conforter une mixité de fonctions dans ce secteur de centralités; créer un théâtre de verdure en périphérie de l'enceinte historique pour soutenir l'attractivité du centre bourg;
- \* Faciliter l'accès aux commerces et services par la requalification des espaces publics et la valorisation des modes actifs (piétons/cycles).



## 2 - Permettre un développement équilibré, en organisant les activités du territoire dans une logique de complémentarité et de durabilité

- **Maintenir les espaces économiques existants**

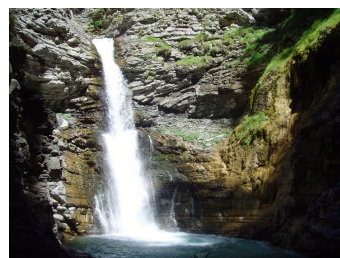
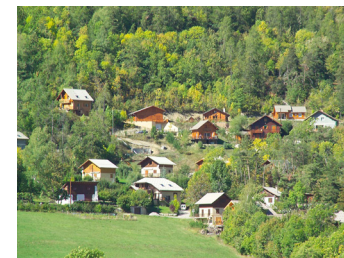
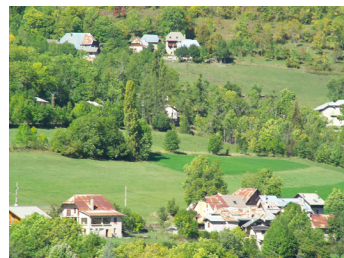
Le PLU contribue au maintien et au confortement des activités économiques implantées à Colmars tout en favorisant la rationalisation du foncier.

- \* Maintenir les campings et conforter les hébergements marchands;
- \* Permettre aux entreprises de se développer.

- **Favoriser le développement des communications numériques**

Le développement de cette desserte contribue à soutenir les activités économiques et les liaisons à distances quotidiennes aujourd'hui utilisées notamment dans le monde du travail et le domaine de la santé. La commune souhaite :

- \* Mettre à disposition, sur le long terme, un lieu de travail partagé en centre bourg, permettant d'offrir un ensemble de services aux usagers : notamment un espace de bureau connecté, le maintien d'une offre de services publics à distance, ... etc. Cette offre contribue également à une logique de réduction des déplacements et favorise le maintien des emplois et des actifs sur le territoire;
- \* Que les opérations nouvelles d'aménagement à proximité du centre bourg, prévoient le développement du numérique et l'enfouissement des réseaux pour une qualité urbaine.





### 3 - Préserver durablement l'environnement et la qualité de vie du territoire en confortant la grande qualité paysagère de Colmars les Alpes

La préservation de l'environnement naturel de Colmars les Alpes passe par le **maintien de l'équilibre entre espaces bâtis, naturels et agricoles** et la préservation de la biodiversité. Le renforcement de la trame verte et bleue permettra ainsi la préservation de la diversité des écosystèmes et de la qualité biologique existante dans ses espaces de nature d'exception. Également riche d'un patrimoine bâti, Colmars envisage la mise en valeur des richesses paysagères pour renforcer l'image identitaire des lieux.

#### Objectif 1 : Conforter la qualité paysagère

Afin de préserver et valoriser la qualité paysagère, les richesses patrimoniales et écologiques du territoire, la commune souhaite :

- **Préserver et conforter les éléments de la trame verte** : trame végétale en espace urbain, trame boisée, alignements d'arbres...
- **Préserver les éléments structurants de la trame bleue**: ripisylves, berges du Verdon, ...
- **Préserver et maintenir les espaces agricoles et forestiers**, pour leurs caractéristiques paysagères et la biodiversité qu'ils participent à entretenir;
- **Conforter les structures paysagères en frange** des espaces futurs d'aménagement, aux abords du village et des hameaux

#### Objectif 2 : Gérer les risques et les nuisances

Afin de protéger les personnes et les biens sur son territoire, la commune souhaite réduire leur exposition aux risques naturels. Pour cela, le PLU oriente un développement urbain au sein des espaces préservés de tout risque :

- **Proscrire le développement urbain dans les secteurs soumis aux risques naturels**, risques inondation, mouvements de terrain et feu de forêt;
- **Prendre en considération les nuisances** dans l'aménagement urbain du territoire.

#### Objectif 3 : Préserver et valoriser le capital environnemental

Au-delà de protéger les espaces naturels les plus emblématiques, la commune entend maintenir les grands espaces qui composent le paysage. Afin d'assurer la diversité, la continuité des milieux et la qualité des paysages, le PLU fixe les objectifs suivants :

- **Identifier et préserver les grands espaces naturels et les continuités écologiques** : réservoirs de biodiversité, espaces pastoraux et naturels constituant les espaces ordinaires, espace rivière du Verdon.
- **Garantir la ressource en eau et optimiser sa gestion**

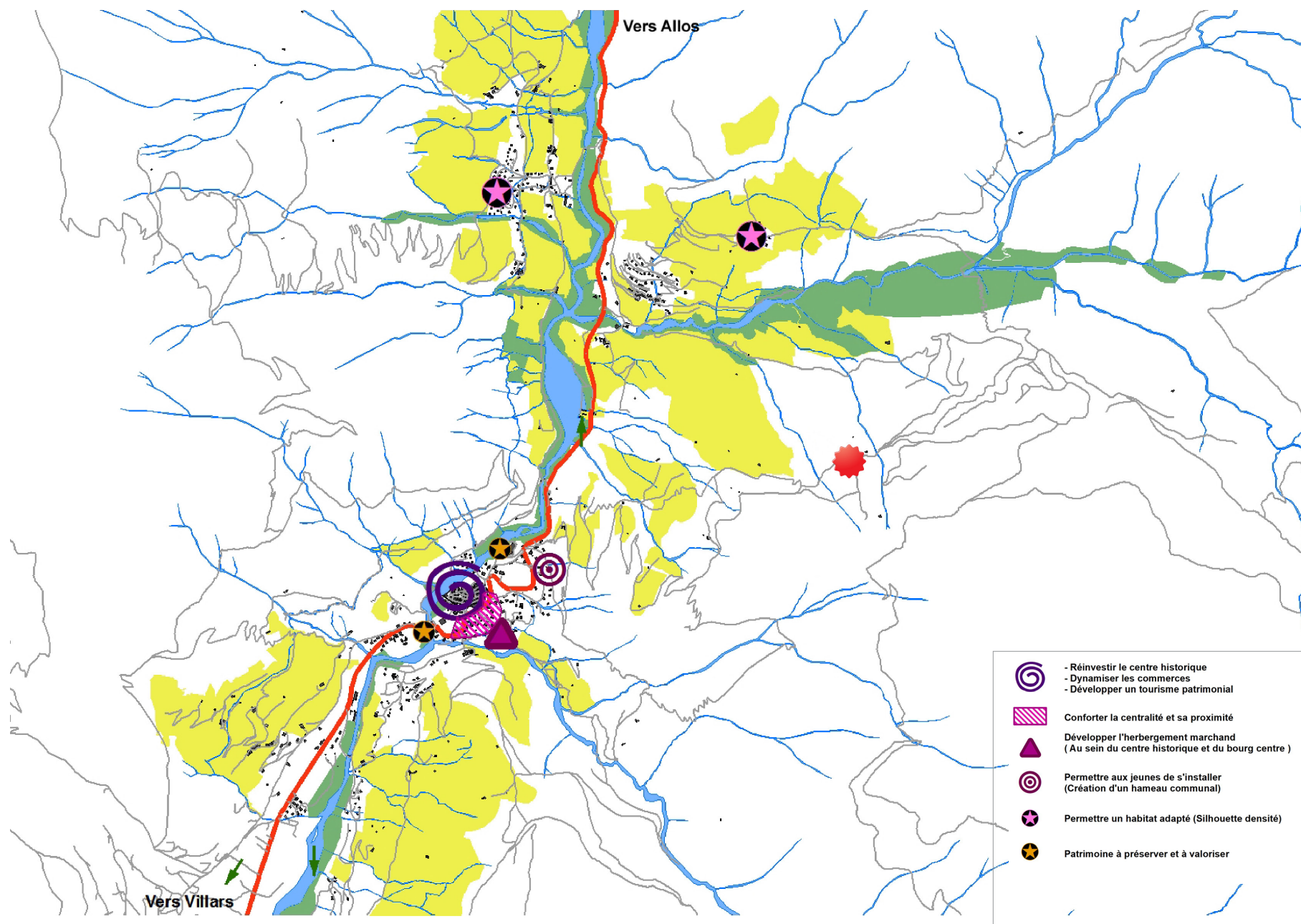
La commune assure la mise en œuvre d'une gestion durable de la ressource en eau, des effluents et des déchets. Pour cela, le PLU affirme :

- \* Assurer l'adéquation des projets de développements avec les capacités de la ressource en eau potable et les capacités d'épuration du territoire;
- \* Poursuivre les efforts engagés en matière de tri et de valorisation des déchets en partenariat avec la Communauté de Commune;
- \* Assurer le suivi de la bonne gestion des installations existantes en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement et s'assurer de leur qualité et performance (protection des captages en cours).



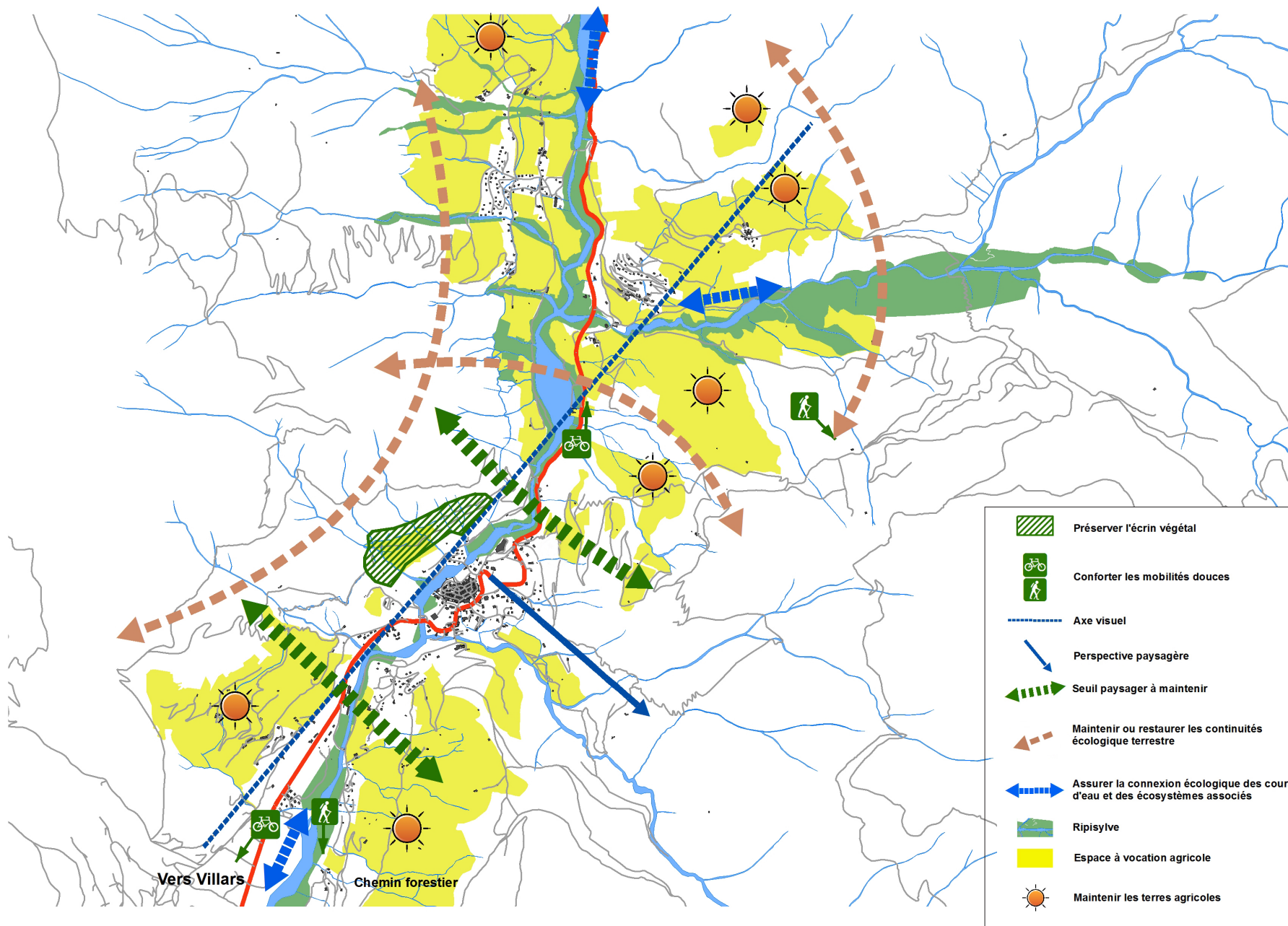


## Schéma des orientations de l'aménagement urbain du PADD





# Schéma des orientations de protections agricoles, écologiques, paysagères du PADD



# Schéma des orientations générales du PADD

