



04370-Colmars



PLAN LOCAL D'URBANISME

***Rapport de présentation - Livre II
Justifications des choix retenus***

PLU arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 20 février 2024
PLU approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 8 avril 2025

AMENAGEMENT URBANISME ARCHITECTURE DESIGN // ECOVIA

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

ECOVIA - AVENUE LOUIS PHILIBERT 13290 AIX EN PROVENCE - TEL : 04 42 15 53 31 -



Remarques

Sauf indication contraire, les cartes sont orientées au Nord et sont réalisées par AUAD.

Dans le document du PLU, la commune de Colmars est également évoquée sous le terme Colmars-les-Alpes. Elle est dénommée localement «Colmars-les-Alpes».

L'Insee la dénomme «Colmars» identifiée sous le code 04061.

Suite à l'enquête publique, pour répondre à la demande des Personnes Publiques Associées et aux conclusions motivées du Commissaire enquêteur, plusieurs modifications ont été apportées au projet de PLU sans en modifier l'économie générale et dans le respect des orientations du PADD.

Le présent document de justification des choix est donc complété pour l'approbation du PLU afin de mettre l'ensemble des pièces du dossier en cohérence.

Ci-après les modifications essentielles :

- Les changements de destination des cabanes pastorales situées en zone A et zone N sont abandonnés.
- Les emplacements réservés ont été révisés et certains sont abandonnés ou voient leur emprise réduite.
- Concernant les OAP:
 - Les secteurs d'OAP des Condamines et de la Buissière ont été modifiés.
 - Le secteur d'OAP des Condamines devient une zone d'urbanisation future fermée pour une période de 3 ans, nécessitant une modification ou révision du PLU pour son ouverture à l'urbanisation.
 - Une OAP T3 «Continuités écologiques» a été créée afin d'améliorer la préservation des espaces de biodiversité.
 - L'OAP thématique T2 «Renforcement du stationnement et des modes doux» est complété afin de préciser la qualité attendue concernant les aménagements.
 - Le zonage et le règlement sont également ajustés en conséquence.

PARTIE II - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PLU	6	I.4. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	35
Les fondements, introduction au PADD	7	I.5. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AUX RÉSEAUX DE DISTRIBUTION ET DE COLLECTE	36
TITRE 1. Choix retenus pour établir le PADD	8	I.6. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ACCÈS ET AUX VOIES	36
PRÉAMBULE	9	I.7. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT	36
Chapitre I. JUSTIFICATIONS DU CHOIX RETENU EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT AU REGARD DU SRADDET ET DU SCOT	9	I.8. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AUX PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	37
I.1. RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAUTAIRE	9	Chapitre II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	38
I.1.1. Ce qui se passe à l'échelon de la communauté de communes	10	II.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAp	38
I.1.2. Les orientations stratégiques du territoire au sein du SRADDET	12	II.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB, UBr	39
I.2. JUSTIFICATIONS DES CHOIX EN MATIÈRE D'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE À COLMARS	12	II.3. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC, UD	41
I.2.1. Le PLU et les objectifs du SRADDET	12	II.4. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEI	44
I.2.2. Le PLU de Colmars, des objectifs en cohérence avec le SCoT APV	14	II.5. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH	44
Chapitre II. CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	17	Chapitre III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	46
II.1. ORIENTATION 1- PROMOUVOIR UNE CROISSANCE MAÎTRISÉE	17	III.1. JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE DES ZONES À L'URBANISATION	46
II.2. ORIENTATION 2- PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ	19	III.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AU _s .B	47
II.3. ORIENTATION 3- PRÉSERVER DURABLEMENT L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITÉ DE VIE DU TERRITOIRE	20	III.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AU _c .D	48
TITRE 2. Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD	21	Chapitre IV. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	51
Chapitre I. JUSTIFICATION DES CHOIX POUR LES OAP THÉMATIQUES	22	IV.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	51
Chapitre II. JUSTIFICATION DES CHOIX POUR LES OAP SECTORIELLES	24	Chapitre V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	53
II.1. JUSTIFICATION DU CHOIX DES SECTEURS	25	V.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, Ns, Ntc	53
II.2. LE CONTENU DES OAP SECTORIELLES	26	V.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Nj, Np, Npr, Npe	54
TITRE 3. Justification de la délimitation des zones et des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP	29	Chapitre VI. JUSTIFICATION DE L'EXTENSION LIMITÉE DES CABANES PASTORALES	56
Chapitre I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES	31	VI.1 ENTRETIEN ET PRÉSERVATION DES CABANES PASTORALES	56
I.1. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES GRAPHIQUES	31	VI.2 POUR LA RÉHABILITATION DE L'HABITAT TRADITIONNEL MONTAGNARD	56
I.2. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES GÉNÉRALES	33	Chapitre VII. DÉLIMITATION DES ZONES	58
I.3. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLÔTURES	34	VII.1 TABLEAU DE SYNTHÈSE DES SURFACES	58
		VII.2 DÉLIMITATION DES DIFFÉRENTES ZONES	59
		VII.3 DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES PORTÉES AU PLAN GRAPHIQUE	64

TITRE 4. Justification des dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers	67	III. LES CRITÈRES À RETENIR POUR DÉFINIR LA CONTINUITÉ	82
Chapitre I. LES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS EXISTANTS	68	IV. LA RÈGLE DE CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE	83
I. BILAN DES ZONES CONSTRUCTIBLES ET TACHE URBAINE	68	V. DÉFINITION DE LA TACHE URBAINE	83
II. LA MOBILISATION DU FONCIER	69	Chapitre II. PRINCIPE DE CONTINUITÉ URBAINE	85
Chapitre II. DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	72	I. DÉLIMITATION DE LA ZONE URBANISÉE	86
TITRE 5. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	73	II. JUSTIFICATION DE LA CONTINUITÉ URBAINE DES ESPACES D'EXTENSION	86
Chapitre I. LES OBJECTIFS DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES 10 DERNIÈRES ANNÉES	74	III. DISPOSITIONS COMMUNES À TOUS LES SECTEURS	90
I. CALCUL DE L'OBJECTIF DE CONSOMMATION D'ESPACE 2022-2032	74	Chapitre III. LA CAPACITÉ D'ACCUEIL	93
II. LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES SUR LE TERRITOIRE	75	TITRE 7. COMPATIBILITÉ DU PLAN AVEC LE SRADDET SUD ET AVEC LE SCOT ALPES PROVENCE VERDON	94
III. LES OBJECTIFS DE CONSOMMATION D'ESPACE DU SCOT ALPES PROVENCE VERDON	75	Chapitre I. LE SRADDET: CONTENU ET OBJECTIFS	95
Chapitre II. MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	77	Chapitre II. LE SCOT: CONTENU ET OBJECTIFS	100
I. LA CONSOMMATION ENAF SUR LA PÉRIODE DU PLU	77		
II. CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES	78		
III. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET FORESTIERS	79		
TITRE 6. Articulation du plan avec les dispositions de la loi Montagne	80		
PRÉAMBULE	81		
Chapitre I. APPROCHE RÉGLEMENTAIRE	82		
I. PRINCIPE DE L'URBANISATION LIMITÉE EN L'ABSENCE DE SCOT ET DÉROGATION PRÉ-FACTORALE DANS LES TERRITOIRES SOUMIS AU RNU	82		
II. APPROCHE RÉGLEMENTAIRE DU TERRITOIRE DE MONTAGNE	82		

PARTIE II

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.L.U.

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.

Les fondements, introduction au PADD

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 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.

TITRE 1. Choix retenus pour établir le PADD

PRÉAMBULE

Depuis les lois Grenelle 1 et 2 et ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014, les PLU doivent œuvrer pour la prise en compte de l'environnement, en faveur de la densification, de la protection des espaces naturels et agricoles, de la mutualisation des stationnements et de la nature en ville...

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est un document d'orientations pour guider le développement futur de la commune à court, moyen et long termes sur les 10 prochaines années, soit à l'horizon 2032.

Il se fonde sur les réflexions locales relatives au devenir possible du territoire communal et sur les choix stratégiques des élu.e.s pour assurer un développement adapté à ses ressources et ambitions.

Le PADD s'appuie sur les orientations définies à l'échelon supra-communal, notamment les orientations du SCoT de la Communauté de Communes Alpes-Provence-Verdon approuvé le 20 février 2024 (date de l'arrêt du présent PLU de Colmars), du SRADDET Sud PACA et autres plans et programmes.

Le PADD constitue le cadre de référence du PLU, pièce maîtresse avec laquelle les autres documents du PLU doivent être cohérents.

En application de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD définit :

« 1°- 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.

« 2°- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols, en cohérence avec le diagnostic établi, «il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain» au titre de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme.

«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. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du PLU et l'analyse prévue à l'article L.153-27. »

En application de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation:

- Explique les choix retenus pour établir les orientations générales du PADD, en réponse aux enjeux identifiés dans le diagnostic et en cohérence avec les documents de planification d'ordre supérieur et en particulier le SCOT Alpes-Provence-Verdon;
- Justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, au regard des objectifs de consommation de l'espace fixé par le SCoT et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Le PADD du PLU de Colmars se compose de 3 axes qui déroulent les différents objectifs du projet communal. L'ensemble des orientations répond aux enjeux dégagés à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.

Les orientations sont détaillées en objectifs précis, ensuite traduits dans les pièces réglementaires (zonage, règlement et OAP).

Cette partie vise à expliquer les choix retenus au sein du PADD sans rappeler les enjeux figurant en partie finale du Diagnostic territorial (Livre I).

Toutefois, en préalable à la justification de chaque orientation du PADD, sont justifiés les choix retenus pour le PADD en matière de développement du territoire de Colmars (notamment démographie et logements) au regard du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des territoires (SRADDET de la région PACA) et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT Alpes-Provence-Verdon).

CHAPITRE I. JUSTIFICATIONS DU CHOIX RETENU EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT AU REGARD DU SRADDET ET DU SCOT

I.1. RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAUTAIRE

La commune de Colmars-les-Alpes est un territoire de montagne, riche d'un patrimoine historique qui fonde son attractivité sur ses paysages, son architecture et sa situation géographique. Proche du Mercantour et de la frontière franco-italienne, il est un lieu de fréquentation touristique en période hivernale et touristique et un lieu de migration résidentielle. Le territoire communal est couvert par le Parc Naturel du Mercantour, fort de son remarquable patrimoine naturel.

Le territoire de Colmars concentre de nombreux enjeux : urbains, économiques, environnementaux, patrimoniaux et paysagers. La prise en compte de ces enjeux constitue le fondement de la définition des objectifs de développement et de la mise en cohérence du projet d'aménagement avec le territoire dans ses composantes humaines et géographiques.

I.1.1. CE QUI SE PASSE À L'ÉCHELON DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Colmars appartient à la Communauté de Communes Alpes Provence Verdon (CCAPV) qui rassemble 41 communes représentant plus du ¼ du département, et porte une dynamique démographique forte.

La communauté de communes a engagé l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, PLUi du Moyen Verdon en cours d'élaboration, sur une partie de son territoire (20 communes). Colmars ne fait pas partie de ce périmètre, et appartient au reste du territoire de la Communauté de Communes lequel territoire rassemble les 5 anciennes intercommunalités.

- **Les engagements pour le développement du territoire depuis 2015**

Le Pays A3V « Asses, Verdon, Vaïre, Var » couvre le périmètre de la CCAPV. En 2016, le Pays A3V est partenaire du premier Contrat de ruralité de la région PACA avec le Conseil Départemental qui couvre la période 2017-2020, puis conclu pour une durée de 6 ans. Les contrats de ruralité permettent de mobiliser l'ensemble des acteurs locaux autour d'un projet de territoire à l'échelle du bassin de vie concerné.

Cet espace de vie est décrit comme un vaste territoire avant tout rural. « Il est marqué par l'absence de pôle urbain structurant, la faiblesse de son offre d'équipements et de services, des caractéristiques physiques et naturelles remarquables, à l'origine de son attractivité et de la qualité de son cadre de vie, mais aussi de son enclavement et de sa difficulté d'accès ». (Extrait du Contrat de ruralité Pays A3V, 2017).

La CCAPV est engagée dans différents projets pour l'aménagement et le développement de son territoire, définis à des échelles variables, mais qui doivent tous converger de façon cohérente vers un développement durable et local, en adéquation avec les capacités et nécessités du territoire alpin. Il s'agit :

- Du programme Espace Valléen, pour une valorisation des patrimoines et savoir-faire locaux, le développement de sports de pleine nature, la réalisation d'aménagement structurants (routes touristiques, équipements et belvédère, etc...) Le territoire de Colmars qui accueille un espace de ski nordique sur le domaine de Ratery, devrait voir la réhabilitation de ce centre d'accueil multi-activités dans le cadre de ce projet de territoire. Une stratégie de développement et de diversification touristique a été engagée sur la période 2015-2020.
- Du contrat de ruralité pour mettre en œuvre la stratégie de la CCAPV qui se fixe pour objectif :
 - Le développement et la diversification du tourisme,
 - L'optimisation des secteurs économiques et la diversification des activités,
 - La mise en œuvre de la transition écologique et énergétique,
 - L'optimisation et le renforcement de la mobilité douce, collective et alternative,
 - L'aménagement du territoire et un urbanisme durable,
 - Le renforcement des solidarités et de la sociabilité.

- Le PLUi du Moyen Verdon, qui couvre une partie du territoire, et se donne pour orientation transversale de développement « s'appuyer sur les équilibres géographiques du Moyen Verdon, pour assurer un développement durable du territoire, respectueux des cadres de vie ruraux locaux ».

- Le SCoT Alpes-Provence-Verdon, dont le périmètre coïncide avec celui de la communauté de communes Alpes Provence Verdon, qui couvre une période de 20 ans (2023-2043) et qui définit des objectifs en référence à l'année 2018. Les objectifs suivants sont retenus **à l'échelle globale du SCoT** :

- Une perspective de croissance démographique moyenne de 0,64% par an, soit environ 1600 habitants supplémentaires, de 2023 à 2043, inscrite dans la poursuite de la dynamique constatée entre 2008 et 2018 ;
- Un maintien de la taille moyenne des ménages à 1,94 personnes par ménage (valeur 2018) ;
- La création annuelle d'environ 58 logements par an à l'horizon de 20 ans, pour répondre aux besoins liés à l'accueil de la population, au desserrement des ménages et à l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants.
- Un besoin brut estimé pour les 20 prochaines années d'environ 1160 logements, à remobiliser ou à construire.

Le PLU de la commune de Colmars prend en considération l'ensemble des orientations et des stratégies exprimées à l'échelle de la Communauté de Communes pour s'inscrire de façon cohérente dans ce vaste projet de développement et d'aménagement qui se construit aux échelons locaux communautaires.

- **Les développements démographiques récents**

Colmars connaît une croissance démographique annuelle moyenne de 3,4% au cours de la période 2011-2016. Sur cette période la CCAPV augmente de 272 habitants. Plus du quart de cette croissance (26,5%) est porté par la commune de Colmars qui accueille 72 nouveaux habitants.

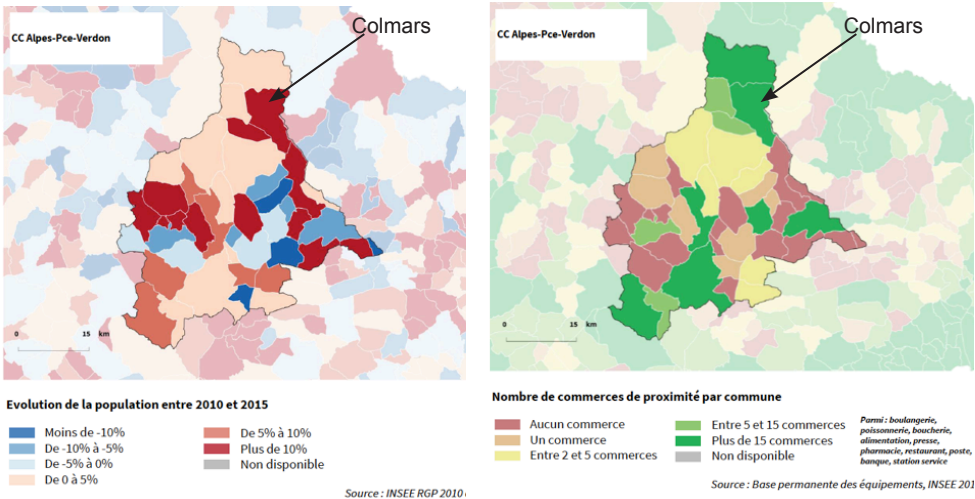
À l'échelle de la CCAPV, la population enregistre une croissance moyenne de 1,7% entre 2009 et 2015, qui se réalise essentiellement en fin de période (+1,3% entre 2014 et 2015) et se poursuit en 2016 au même rythme (+1,2%). La population arrivant sur ce territoire est relativement plus jeune que la population en place : 54% ont entre 15 et 54 ans contre 41% des résidents. Cette dynamique connaît un ralentissement et chute à +0,2% de 2015 à 2021.

Sur la période, les évolutions démographiques les plus fortes (>10%) se font à l'Est du territoire (Colmars, Beauvezer, Castellet-les-Sausses, St Benoit et la Rochette) et à l'Ouest (Clumanc, Chaudon-Norante, St Jacques, St Lions, Moriez). Inversement, des communes (12 sur 41) sont en perte de population. Colmars poursuit sa croissance avec un taux à +2,9% de 2015 à 2021.

Colmars est confrontée à un enjeu de renouvellement démographique, avec une part importante de personnes de plus de 75 ans dans sa population et de jeunes adolescents en moindre nombre au cours du temps.

Les commerces de proximité sont bien implantés au Nord du territoire communautaire (Colmars et Allos) et dans le Sud (Castellane, St André les Alpes, Entrevaux, Annot).

La position sociale et économique de Colmars, et sa position géographique à proximité et au pied du Val d'Allos, font de ce bourg un territoire de proximité pour les communes plus au Sud. Cet espace d'attractivité touristique est desservi par la gare de Thorame qui sert surtout à la desserte de touristes en direction du Val d'Allos pour les sports d'hiver et en été pour des excursions. Plusieurs départs de randonnées sont indiqués autour de la gare et de la halte de Peyresq qui révèlent cette prédominance d'un usage touristique.



• Les projections démographiques de l'INSEE à l'horizon 2030

Selon les analyses de l'Insee, si les tendances actuelles se maintenaient, la Région PACA gagnerait 12 500 habitants en moyenne par an d'ici 2030. La croissance démographique serait très variable d'un territoire à l'autre : la population du système alpin augmenterait trois fois plus vite que celle de l'azuréen. La croissance du système alpin, portée par les migrations, serait en plus forte croissance (+0,5% soit +1400 habitants par an) et serait le seul à être plus dynamique que le niveau national¹.

Les projections de population sur la période 2013 à 2030, pour le territoire regroupant la communauté d'agglomération « Provence-Alpes-Agglomération » et la communauté de communes « Alpes-Provence-Verdon », indiquent une augmentation de 2 722 habitants, soit une moyenne annuelle de +160 habitants correspondant à +0,3% en moyenne annuelle².

A partir de ces constats, les évolutions démographiques d'ici 2032 sont projetées pour Colmars.

¹ Population dans les territoires- Croissance contrastée et vieillissement généralisé à l'horizon 2030, Insee Analyses n°55, novembre 2017

² Population dans les territoires PACA à l'horizon 2030-2050 ; Fiches chiffres détaillées, Projections Omphale -Insee novembre 2017 – (p.152 Provence-Alpes Agglomération, Alpes-Provence-Verdon)

• Quel scénario de développement pour le PLU de Colmars ?

Rappel de la population en historique depuis 1968

Recensement INSEE	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2011	2016	2018	2021
Population municipale	360	311	314	367	378	384	391	463	490	513

Sur la période courte 2018-2021 du recensement produit par l'Insee, on note une croissance de 1,54%. Sur les dix dernières années (2011-2021), la population croît au taux de 2,75% par an.

Recensement INSEE	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2018	2008-2020
Taux annuel de variation (%)	-2,1	0,1	2,0	0,3	0,2	2,5	1,9
Due au solde migratoire (%)	-2,5	0,8	1,8	-0,1	-0,1	2,7	2,2
Due au solde naturel (%)	0,4	-0,7	0,2	0,4	0,3	-0,2	-0,3

A compter de 2008, les évolutions sont plus fortes et relatent un dynamisme de l'attractivité pour vivre à Colmars.

La prospective devra tenir compte de ce mouvement, tout en se référant à des périodes longues pour lisser les phénomènes ponctuels de variation.

Variation sur longue période	1990-2018	1999-2018	2008-2018	1999-2020	1999-2021
Taux annuel moyen de variation (%)	1,04	1,37	2,46	1,13	1,40

Les évolutions sont analysées sur longues périodes (près de 30 ans, 20 ans, 10 ans) en référence à l'année 2018 qui est celle retenue par le SCoT. Les hypothèses de croissance sont calculées sur la base du taux d'évolution constaté sur chacune des périodes.

Scénarios d'évolution et choix d'une prospective pour Colmars à l'horizon 2032

Trois scénarios de développement sont projetés qui tiennent compte des évolutions démographiques passées pour définir une hypothèse dynamique maîtrisée pour l'avenir de Colmars.

L'hypothèse retenue pour projeter la population à l'horizon 2032 (Dynamique maîtrisée) est développée à partir d'un choix de taux d'évolution calqué sur la période 1999-2020, soit le taux d'une période de 20 ans. Ce taux est calculé sur la base du dernier recensement de l'INSEE connu afin de tenir compte des derniers mouvements de population, soit 513 habitants en 2021.

Référence population 2021 = 513 hbt Période = 10 ans	Hypothèse basse	Hypothèse Haute	Hypothèse Dynamique Maîtrisée
Période de référence du taux de croissance	1990-2018	2008-2018	1999-2020
Taux annuel de croissance (%)	1,04	2,46	1,13
Population projection 2032	575	674	581
Ecart 2022-2032	57	145	62

Les élus.es font le choix de réduire le taux de croissance démographique par rapport aux dernières évolutions et de retenir un taux de croissance de 1,13% par an, de façon à tenir compte de la prescription légale visant à réduire la consommation foncière en matière d'espaces agricoles et naturels à l'horizon 2032.

Selon l'hypothèse retenue, Colmars accueillera 62 habitants sur la durée du PLU, soit 6 habitants par an entre le 01/01/2022 et 01/01/2032, période du PLU.

I.1.2. LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DU TERRITOIRE AU SEIN DU SRADDET

Le PLU de Colmars doit accompagner le développement du territoire communal, aujourd'hui soumis au Règlement National d'Urbanisme suite à la caducité du POS, et permettre un développement maîtrisé et adapté à l'ambition de ce territoire de montagne.

Avec le SRADDET, la Région a souhaité proposer un modèle de développement prenant en considération des enjeux transversaux et propres aux 4 espaces qui composent le territoire régional.

Colmars appartient à l'espace alpin, pour lequel sont identifiés des enjeux se situant entre responsabilité environnementale et complémentarités à conforter :

- Repenser le rôle de l'espace alpin dans le positionnement interrégional
- Favoriser une stratégie de rééquilibrage territorial centrée sur les pôles de services et d'équipements
- Accélérer le désenclavement physique et numérique de l'espace alpin
- Revitaliser l'agriculture et réinventer de nouveaux circuits courts
- Imaginer le tourisme de demain
- Soutenir et structurer le développement de filières innovantes autour de l'énergie et des ressources naturelles

Pour cela, le PLU se met en cohérence avec la réalité de son territoire et en compatibilité avec les orientations et stratégie régionales pour l'aménagement durable du territoire à moyen et long terme, que porte le SRADDET.

• Croissance démographique et armature urbaine concernant l'espace alpin

Pour l'espace alpin, il est attendu au moins 33 000 habitants supplémentaires en 2030, calculé sur la base d'un taux de référence de 0,6%.

Outre des objectifs chiffrés, le SRADDET définit des objectifs pour un développement équilibré du territoire régional.

Concernant l'espace alpin, le rapport souligne un enjeu lié aux flux résidentiels des populations qui le caractérise. « *L'attractivité du territoire s'exerce notamment auprès d'un public de retraités venant s'installer, tandis que les départs des jeunes, entre autres pour leurs études, appelle à anticiper les équilibres générationnels* ». (p.69, Rapport du SRADDET).

Pour maintenir les jeunes en milieu rural, les territoires d'accueil doivent pouvoir répondre aux besoins de ces générations en terme de logement, d'équipements, de commerce et services de proximité, d'emploi, de transport. Les lieux de centralité sont considérés propices à l'accueil de nouvelles populations.

Plusieurs objectifs ont trait au rayonnement et à la dynamique des centralités, selon le niveau d'armature urbaine de la région (métropoles, urbaines, locales et de proximité). L'espace alpin est davantage concerné par les centralités locales et de proximité.

Objectif 29 : soutenir les fonctions d'équilibre des centralités locales et de proximité

« *Les centres locaux et de proximité situés dans les espaces à dominante rurale et naturelle sont parfois situés en fond de vallée sur les territoires difficiles d'accès. Ils jouent un rôle majeur pour maintenir la vitalité des territoires ruraux, et/ou l'habitabilité de certaines zones de montagne. Pour cela ils ont vocation à soutenir et animer le bassin de vie, avec une priorité au maintien de l'accès aux services de première nécessité et aux commerces.* » (p. 215, Rapport du SRADDET)

La règle LD2-Obj27 précise : « *d'autres niveaux de centralités peuvent être identifiés en complément dans l'armature locale, notamment pour identifier les stations touristiques de l'espace alpin* ».

Colmars se situe à équidistance des centres locaux et de proximité suivants, désignés dans le cadre de la stratégie régionale : Barcelonnette au Nord-Est, Seyne au Nord-Ouest, St André les Alpes au Sud.

Seyne et Barcelonnette font parties des espaces d'équilibre régional qui doivent « promouvoir un développement harmonieux, autour de bassins de vie singuliers, offrant qualité de vie et proximité ».

Bien que la commune de Colmars ne soit pas désignée lieu de centralité par la stratégie régionale de développement, plusieurs facteurs convergent pour que l'on puisse la considérer comme tel au niveau local, sans être cependant en discordance avec les objectifs du SRADDET. Cette situation est à prendre en considération pour définir le projet de territoire communal pour le futur PLU.

I.2. JUSTIFICATION DES CHOIX EN MATIÈRE D'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE À COLMARS

I.2.1. LE PLU ET LES OBJECTIFS DU SRADDET

Considérer Colmars comme un lieu de proximité, consiste à élaborer une armature locale compatible avec le classement en trois niveaux de centralités régionales et à définir des objectifs compatibles avec les règles du SRADDET.

En 2016, le territoire regroupant la CA « Provence Alpes Agglomération » (CAPAA) et la CC « Alpes Provence Verdon » (CCAPV) accueille 59 000 habitants, et la CCAPV en représente 19% avec 11 400 habitants. Selon les projections d'évolution démographique de l'Insee pour la période 2013-2030, le « scénario haut » considère une croissance annuelle de 160 habitants par an d'ici 2030 pour ce territoire alpin. Cela correspond pour la seule CC « Alpes Provence Verdon » à un accueil de 30 habitants par an.

Entre 2009 et 2018, l'évolution démographique de la CCAPV a été de 387 habitants, soit 43 habitants par an. Sur cette même période, Colmars a contribué à cette évolution par un apport total de 105 habitants, soit 11,5 nouveaux résidents par an, ce qui correspond à une croissance moyenne annuelle de 2,7%. Ainsi, la commune participe pour 27% à la croissance de la communauté de communes qui couvre un périmètre de 41 communes.

Consciente du poids qu'elle porte dans l'évolution démographique locale, pour l'avenir, Colmars fait cependant le choix de considérer une diminution de son attractivité et projette un taux annuel de croissance de 1,13% à l'horizon 2032.

Ce taux de 1,13% correspond à la croissance démographique de la commune sur la période longue de 1999 à 2020. Il répond à une ambition d'accueillir aussi une population jeune, de diversifier le tourisme et poursuivre une dynamique de développement rural. Les actifs permanents et les travailleurs saisonniers des stations de montagne sont souvent conduits à habiter plus bas dans la vallée, alors qu'ils pourraient être accueillis plus proche de la station.

En faisant ce choix, la commune de Colmars s'inscrit dans les objectifs d'évolution démographique projetés par l'INSEE et respecte les objectifs du SRADET. Le taux de croissance annuel de 1,13% correspond à une prospective de 83 nouveaux habitants d'ici 2032, soit une moyenne de 8 habitants par an sur la période 10 ans. Entre 2008 et 2018, Colmars a accueilli une moyenne de 11 habitants par an. La projection démographique retenue se situe donc en deçà de la dynamique d'accueil connue à Colmars.

Si l'on projette les évolutions démographiques tel que l'Insee ou le SRADET le prévoit sur la CCAPV, en considérant que Colmars représente un apport de 27%, on obtient les résultats suivants :

	CCAPV	Colmars (27%)	Colmars par an
Population 2016 (base de calcul)	11 403		
	<i>Hypothèse haute de l'INSEE taux annuel : +0,3% par an</i>		
Apport de population entre 2016 et 2030	490	132	9
	<i>Hypothèse du SRADET pour l'espace alpin : +0,6% par an</i>		
Apport de population entre 2016 et 2030	996	269	19

Ainsi, en faisant le choix d'une évolution moyenne annuelle de 1,13%, correspondant à une croissance de 6 nouveaux résidents par an, la Commune s'inscrit dans les orientations stratégiques définies à l'échelon régional pour l'espace alpin et considère que les autres communes vont également participer à la dynamique de développement projeté pour le territoire.

Cette stratégie démographique se justifie par les caractéristiques de la commune de Colmars, et tient compte des efforts à poursuivre en matière de mobilité sur le territoire, des efforts engagés par la collectivité en matière d'équipements et de diversification du tourisme sur la commune, des activités et des réhabilitations patrimoniales en cours dans le centre bourg.

• Colmars joue un rôle de proximité intermédiaire

Le SRADET considère que Colmars appartient aux espaces à dominante rurale ou naturelle qui ont pour objectif de « porter un modèle de développement rural régional » : préserver la qualité des espaces ruraux et naturels, réduire le rythme de consommation d'espace, favoriser l'accès aux services dans les centralités, organiser un développement cohérent au sein des bassins de vie.

LD3-Obj52 : *Contribuer à l'ambition démographique régionale en priorisant l'accueil de la croissance démographique dans les trois niveaux de centralité définis par le SRADET, en cohérence avec les objectifs démographiques par espace.*

Espaces ruraux et naturels : pour les territoires non concernés par les trois niveaux de centralités de la stratégie urbaine régionale, prioriser l'accueil de la croissance démographique dans les plus hauts niveaux de polarités identifiés au sein de l'armature urbaine locale.

LD2-Obj27 : *Décliner la stratégie urbaine régionale dans l'armature locale des documents d'urbanisme et formaliser à ce titre des objectifs différenciés par niveaux de centralité.*

Ces centralités sont nécessaires à l'équilibre du territoire régional et au maintien d'une proximité cruciale pour les habitants. C'est le cas de Seyne, Barcelonnette et St André les Alpes qui ont pour objectif d'être des polarités d'équipements et de services, structurantes pour leur bassin de vie et mailler le territoire d'une offre de proximité. Elles jouent un rôle majeur pour le maintien de la vitalité des territoires difficiles d'accès.

- Distance Colmars-Barcelonnette : 1h pour 43 km
- Distance Colmars-Seyne : 1h37 pour 111 km
- Distance Colmars-St André les Alpes : 25 mn pour 29 km

Compte tenu de l'éloignement des petites communes par rapport à ces centralités identifiées sur le territoire du Haut Verdon Val d'Allos, la présence des commerces à Colmars apporte un service de proximité quotidien à la population locale qui réside dans les communes proches, faiblement équipées en commerces et services. De plus les conditions climatiques en hiver, la fermeture des cols, rendent encore plus longs les temps d'accès. De ce fait, le soutien pour le maintien et le développement des activités de proximité à Colmars répond à l'objectif 29 du SRADET : « soutenir les fonctions d'équilibre des centralités locales et de proximité ». **De ce fait, Colmars fait office de centralité locale de proximité intermédiaire.**

• Les mobilités à Colmars

LD2-Obj35 : *Privilégier l'intensification urbaine autour des dessertes en TC, gares, pôles d'échanges.*

LD2-Obj45 : *Prendre en compte le Schéma des itinéraires d'intérêt régional (SIIR) : Colmars est desservie et traversée par un itinéraire de fond de vallée (RD908) qui fait partie des itinéraires d'intérêt régional, sur lequel il convient de favoriser le recours aux TC et au covoiturage en soutenant la mise en œuvre de voies réservées sur les axes routiers congestionnés et desservant les principales centralités urbaines. Les itinéraires de fond de vallée desservent les secteurs touristiques et enclavés des vallées montagneuses (RD908-Val d'Allos).*

La présence de la gare de Thorame peut être un levier dans l'amélioration des mobilités sur cette partie du territoire, et agir pour la réduction des gaz à effet de serre liés aux transports pour le tourisme et la vie locale. Même si actuellement, la gare de Thorame sert surtout à la desserte de touristes en direction du Val d'Allos pour les sports d'hiver et en été pour des excursions. Plusieurs départs de randonnées sont indiqués autour de la gare et de la halte de Peyresq. **Cette potentialité d'amélioration des mobilités et de promotion d'un tourisme diversifié est en cohérence avec les objectifs énoncés par le SRADET.**

• Le maintien des jeunes à Colmars

La Région PACA se donne pour objectif d'atteindre un taux moyen de croissance démographique de 0,4% (supérieur aux prévisions de l'Insee), axé de manière privilégiée sur le maintien des jeunes sur le territoire et l'accueil d'une nouvelle population en âge de travailler, pour atténuer le phénomène de vieillissement. Privilégier l'accueil de la croissance démographique au sein des centralités plutôt que dans les couronnes, en s'assurant de l'adéquation entre capacités d'assainissement et ambition démographique.

La commune de Colmars a engagé des actions d'acquisition de foncier dans le centre bourg et sa périphérie immédiate avec l'objectif de développer une offre en locatif, pour du commerce ou des activités artisanales installées en rez-de-chaussée, et pour du logement à destination de jeunes ménages. Elle porte également un projet de création d'un équipement scolaire pour l'enfance et la petite enfance, localisé dans un cadre apaisé, éloigné des voies de circulation. L'ancienne école, proche des lieux de circulation, devrait être transformée pour l'accueil d'activités commerciales et de services, et pourrait également recevoir un espace de travail partagé pour les professions libérales ou le télétravail. Un parc de loisirs à la taille du territoire devrait compléter ces aménagements à proximité de la nouvelle école. Le site nordique de Ratery devrait évoluer vers une diversification des activités de sports et de loisirs.

L'ambition démographique pour Colmars va dans le sens de l'aménagement de lieux de vie multi-générationnels en soutenant un développement urbain de proximité.

Cet accueil démographique se fera dans le respect des objectifs de préservation des espaces naturels et ruraux, de densification des espaces urbanisés, de valorisation du patrimoine historique et architectural, de confortement de la centralité existante du centre bourg, afin de limiter la consommation foncière et de lutter contre l'étalement urbain. Le développement du territoire communal est en cohérence avec les objectifs du SRADET.

Objectif 34 : *préserver la qualité des espaces ruraux et naturels et l'accès aux services dans les centres locaux et de proximité ;*

- *En réduisant le rythme de consommation de l'espace*
- *En privilégiant l'accueil de nouveaux habitants au sein des centralités, qu'elles soient identifiées dans le SRADET ou par des documents de planification infrarégionaux.*

Objectif 54 : *le modèle de développement rural régional*

- *Les parcs naturels régionaux et les parcs nationaux, une colonne vertébrale rurale pour l'équilibre régional*
- *L'accessibilité aux services publics, préalable indispensable*
- *Valorisation des atouts naturels et patrimoniaux*
- *Télétravail et relocalisation d'activités : vers une ruralité réinventée*
- *Des modes de gouvernance à développer.*

La commune de Colmars maintient ses espaces agricoles, de culture et de pâturage. Elle préserve ses espaces naturels, et son patrimoine paysager et architectural. Le PLU définit des OAP sur le centre bourg afin d'établir des guides pour l'aménagement futur des espaces dans la ville : création d'un cimetière paysager, d'un site pour l'accueil des camping-cars, d'un parking de covoiturage. La commune s'organise pour favoriser l'alternative à la voiture individuelle et la réduction des gaz à effet de serre.

Membre du Parc naturel régional du Mercantour, Colmars participe à la mise en application de la Charte du Parc sur son territoire. Son développement se fait dans l'optique d'une ruralité réinventée, afin de mettre à disposition de sa population et des saisonniers, des aménagements de qualité porteurs de nouveaux modes de vie respectueux de l'environnement.

Le projet de PLU de Colmars contribue à la stratégie régionale pour l'espace alpin, par la définition des orientations d'aménagement et des règles d'utilisation du sol sur son territoire.

I.2.2. LE PLU DE COLMARS. DES OBJECTIFS EN COHÉRENCE AVEC LE SCOT ALPES-PROVENCE-VERDON

Le SCoT définit une armature territoriale composée en 3 niveaux structurants : les pôles majeurs, les pôles intermédiaires et les pôles villageois. Allos fait l'objet d'un classement spécifique de commune touristique. Colmars se situe parmi les pôles intermédiaires, pour lesquels une croissance démographique de 0,75 % est projetée à l'horizon 2032.

Les objectifs globaux du SCoT et au sein de l'armature territoriale

Objectifs du SCoT	Population 2018	Population estimée à 20 ans		Ecart sur 20 ans	Taux annuel moyen	Population estimée à 10 ans <i>Extrapolation</i>	Logement / Besoins estimés à 20 ans	Logement / Besoins estimés à 10 ans	
		Nbre	%					Nb	%
Pôles principaux (3 communes)	3540	4457	33	917	0,89	3999	460	230	40
Pôles intermédiaires (4 communes)	2098	2548	19	450	0,75	2323	280	140	24
Allos	811	985	7	174	0,75	898	200	100	17
Pôles villageois (33 communes)	4994	5526	41	532	0,39	5260	220	110	19
Total SCoT (41 communes)	11443	13478	100	2035	0,64	12480	1160	580	100

Extrapolation : on considère de façon arbitraire que la moitié de l'écart ou des besoins estimés sur 20 ans se réalise sur 10 ans.

• La démographie au sein des pôles intermédiaires selon les objectifs du SCoT

Colmars, Entrevaux, Barrême et La Palud sur Verdon, doivent évoluer pour atteindre globalement cette croissance établie à 0,75% par an, sachant que la répartition des objectifs dans l'armature territoriale doit se faire en prenant en compte les critères suivants :

- Le poids relatif de la population de la commune dans le niveau d'armature
- Le poids relatif en logements de chaque commune dans le niveau d'armature
- La dynamique démographique des communes
- Les besoins en équipements structurants
- La proximité avec les commerces et services
- La capacité des réseaux et des équipements de traitement des eaux usées.

Evolution démographique constatée au sein de l'armature «Pôle intermédiaire»

Au cours du temps, depuis 2008, les évolutions démographiques de Colmars et La Palud sur Verdon compensent les pertes de population des communes d'Entrevaux et Barrême. Colmars intervient à hauteur de 72% (entre 2008 et 2018) et 85% (entre 2014 et 2020) de cette compensation. La population du pôle intermédiaire reste stationnaire sur la dernière période.

Démographie, source INSEE	2008	2018	2008-2018	Taux annuel %	2014	2020	2014-2020	Taux annuel %
Colmars	384	490	106	2,47	398	479	81	3,14
Entrevaux	925	834	-91	-1,03	880	810	-70	-1,37
Barrême	481	424	-57	-1,25	435	410	-25	-0,98
La Palud s/Verdon	313	350	37	1,12	337	351	14	0,68
Pôle Intermédiaire	2103	2098	-5	-0,024	2050	2050	0	0,00

Ainsi pour atteindre une croissance annuelle projetée de 0,75% à l'échelle du pôle intermédiaire tel que le prévoit le SCoT, il faudra un effort partagé en matière d'attractivité. Retenir le taux de 1,13%, qui est le taux de croissance qu'a connu Colmars au cours des 20 dernières années (1999-2020), permet de répondre aux objectifs du SCoT pour l'armature « pôle intermédiaire », en considérant une projection démographique positive pour les communes d'Entrevaux et Barrême.

Dans ce cas, Colmars connaîtra une diminution de son attractivité par rapport aux évolutions constatées, puisque l'on projette une croissance démographique annuelle moyenne de 1,13% alors que la commune connaît sur la période 2014-2020 un taux annuel de croissance de 3,14%. Au taux de croissance retenu de 1,13% pour Colmars, le taux de 0,75% de croissance à l'échelle de l'armature envisagé par le SCoT ne pourra être tenu que si les autres communes connaissent des évolutions positives sur la période future.

Répartition des objectifs démographiques au sein de l'armature «Pôle intermédiaire»

Les élus.es font le choix de réduire le taux de croissance démographique et de retenir un taux de croissance de 1,13% par an de façon à tenir compte de la prescription légale visant à réduire la consommation foncière en matière d'espaces agricoles et naturels à l'horizon 2032. Il participe ainsi aux objectifs du SCoT et à un développement équilibré au sein de l'armature territoriale.

Toutefois, si les taux de croissance affectés aux autres communes de l'armature du niveau «pôle intermédiaire» ne pouvaient être tenus dans le temps, il faudra effectuer un rééquilibrage en faveur des territoires les plus propices à accueillir la population future, dont Colmars au regard des évolutions passées.

Hypothèse retenue selon les Objectifs SCoT	Evolution passée			Hypothèse d'évolution		
	1999	2020	Taux annuel %	2018	2032	Taux annuel %
Colmars	378	479	1,13	490	573	1,13
Entrevaux	742	810	0,42	834	893	0,49
Barrême	433	410	-0,26	424	454	0,49
La Palud s/Verdon	297	351	0,80	350	409	1,12
Pôle Intermédiaire	1850	2050	0,49	2098	2329	0,75

Selon l'hypothèse d'évolution retenue d'une croissance annuelle moyenne de 1,13%, Colmars accueillerait 83 habitants sur la période 2018-2032, soit 36% des 231 habitants des pôles intermédiaires sur la même période. Entre 2022 et 2032, le PLU projette un accueil de 62 habitants à Colmars et s'inscrit dans les prévisions du SCoT.

• Les logements au sein des pôles intermédiaires selon les objectifs du SCoT

Au sein des pôles intermédiaires, le SCoT prévoit la production de 280 logements sur 20 ans, soit pour 10 ans (correspondant à la période 2022-2032) une production de 140 logements.

Cette production doit tenir compte d'une remobilisation des logements vacants de l'ordre de 20%, d'un objectif de densification de 40% et d'extension du tissu urbain de 40%. Les élus.es souhaitent une maîtrise de la production de résidences secondaires qui à l'échelle du SCoT représentent 63,1% du parc de logements.

Les logements au sein de l'armature «Pôle intermédiaire»

A Colmars, la part des résidences secondaires (RS) est de 64,5%, avec un taux de vacance des logements de 3,8%. Respectivement, à l'échelle du pôle intermédiaire ces taux sont de 44,6% et 9,8%.

Colmars se caractérise par une forte présence d'accueil touristique et occasionnel privé et un faible taux de vacance de son parc de logements.

Logements, INSEE 2018	Catégorie de logements en 2018						Période d'achèvement du parc				
	RP	RS	%	Vacants	%	Total Parc	Avant 1990	1991-2005	%	2006-2015	%
Colmars	256	521	64,5	31	3,8	808	196	34	13,5	22	8,6
Entrevaux	412	225	29,2	133	17,3	770	330	42	10,4	32	7,9
Barrême	216	168	41,0	26	6,3	410	175	23	11,0	15	7,2
La Palud s/Verdon	182	132	37,2	41	11,5	355	128	35	19,4	17	9,5
Pôle Intermédiaire	1066	1046	44,6	231	9,8	2343	829	134	12,8	86	8,2

A noter sur ce niveau d'armature territoriale, que dans les communes de faible croissance démographique, voire de croissance négative (Entrevaux et Barrême), les taux de construction entre 2006 et 2015 demeurent élevés.

Objectifs de production de logements du SCoT, au sein de l'armature «Pôle intermédiaire»

A l'échelle du SCoT, il est prévu de produire 1160 logements sur la période de 20 ans, soit 580 logements au cours des 10 premières années, dont 140 logements au sein des pôles intermédiaires (soit une moyenne de 14 logements par an).

La production de logements se fait par ordre de priorité :

- En réhabilitant les locaux et friches existants,
- En densifiant et divisant les parcelles,
- En extension de l'existant.

L'ambition de développement du parc de logements est la résultante de l'accroissement démographique, de la prise en compte des dynamiques des résidences secondaires et des tendances de vacance, mis en perspective par le SCoT.

Objectifs du SCoT	Logements Besoins 20 ans	Logements Besoins 10 ans		Vacants %	Densification, mutation, division		Extension	
		Nbre	%		%	Densité	%	Densité
Pôles principaux (3 communes)	460	230	40	20	70	19	10	30
Pôles intermédiaires (4 communes)	280	140	24	20	40	17	40	22
Allos	200	100	17	12	30	20	58	35
Pôles villageois (33 communes)	220	110	19	12	78	13	10	15
Total SCoT (41 communes)	1160	580	100	17	58		25	

Le SCoT fixe les objectifs suivants pour le territoire:

« L'un des enjeux majeurs est celui du maintien des dynamismes des bourgs centres avec en priorité ceux des bourgs centres de niveaux 1 et 2 (pôles principaux et intermédiaires).

Le maintien du dynamisme des bourgs passe le plus souvent par leur revitalisation et doit s'inscrire dans un projet de développement durable du territoire.

Un centre bourg revitalisé résulte d'un ensemble d'actions qui en renouvellent l'attractivité et fixent durablement les habitants. Ces actions doivent concerner la concentration des services à la population, la requalification des logements, leur rénovation thermique, le traitement des espaces publics, une réflexion sur la politique de stationnement et de circulation, etc, mais elles ne peuvent s'envisager sans des interventions visant à dynamiser l'économie locale (commerces de proximité, artisanat, ...) à créer des dynamiques collectives pérennes associant l'ensemble des acteurs, à structurer et pérenniser les solidarités à l'échelle des bassins de vie » (Extrait de la justification des choix du SCoT).

Objectifs de production de logements retenus à Colmars

Les données de référence sont de 2018. Les calculs sont réalisés sur la période 2018-2032, puis reportés sur la période de 10 ans du PLU.

(voir tableau page suivante)

Le tableau ci-dessous expose le calcul des besoins en logements sur la période 2022-2032:

Référence 2021 Population = 513 hbt Période = 10 ans		Résidences principales = 269 unités		Hypothèse Dynamique Maîtrisée	
Évolution de la population entre 2023 et 2032	Période concernée	2021-2022	2022-2032		
	Taux annuel de croissance (%)	1,13	1,13		
	Population projection	519	581		
	Population accueillie	6	62		
Besoins en logements entre 2023 et 2032	Effet démographique (TMM = 1,87) <i>TMM = taille moyenne des ménages</i>			33	
	Point mort			15	
	Résidence secondaire (RS) 3,4% des RS ₂₀₂₁			18	
	Besoins en logement total			66	
	Résidence principale (RP)			41	
	Réhabilitation vacance (12 vacants en 2021)			7	
	Nbre de logements à construire			59	
	Besoin logement annuel sur 10 ans			6	
	Nombre de résidences principales en 2032			311	

L'objectif de constructions neuves est de 59 logements, soit près de 6 par an.

Répartition des logements retenus au sein des pôles intermédiaires selon les objectifs du SCoT

Projection des objectifs du SCoT sur Colmars	Logements Besoins 10 ans 100%	Vacants 20%	Densification, mutation, division 40%		Extension 40%	
			Nbre	Densité	Nbre	Densité
Pôles intermédiaires (4 communes)	140	28	56	17	56	22
Colmars	73	15	29	17	29	22
Autres communes du pôle	67	13	27	17	27	22

Soit à Colmars, une moyenne annuelle de 5,8 logements à construire et de 1,5 logements vacants à remettre sur le marché immobilier, dans le cadre du projet de PLU et à l'horizon 2032.

Projection des objectifs du PLU sur Colmars entre 2022 et 2032	Logements Besoins 10 ans 100%	Vacants 11%	Densification, mutation, division 45%		Extension 44%	
			Nbre	Densité	Nbre	Densité
Colmars	66	7	30	17	29	22

TITRE 1. Choix retenus pour établir le PADD

CHAPITRE II. CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

Ce chapitre présente un rappel des orientations du PADD et expose les choix retenus pour les définir.

ORIENTATION 1 - PROMOUVOIR UNE CROISSANCE URBAINE MAÎTRISÉE, en organisant un développement dans une logique de durabilité

Objectif 1: Conforter l'image villageoise de Colmars

- Programmer un développement démographique modéré
- Réinvestir le centre historique et l'enveloppe urbaine existante: vacance, densification
- Poursuivre une stratégie foncière de modération de la consommation d'espace
- Définir la densification des zones urbaines et à urbaniser

Objectif 2: Permettre un habitat adapté

- Privilégier un habitat adapté à son environnement
- Diversifier son parc de logements
- Préserver des espaces de transition entre les espaces urbains et naturels ou agricoles

Objectif 3: Assurer un maillage cohérent du territoire

- Envisager de mieux mailler Colmars, Villars-Colmars et Beauvezer en mobilités douces
- Repenser l'organisation du stationnement
- Développer une mobilité maîtrisée

Cette orientation engage la poursuite et le renforcement de la dynamique du territoire par l'accueil de nouvelles populations actives tout en favorisant la diversité sociale et en apportant une réponse adaptée à l'ensemble des besoins observés sur la commune et selon les populations.

Qualifiée de pôle intermédiaire au sein de l'armature territoriale définie par le SCoT Alpes-Provence-Verdon et de centralité commerciale de proximité, Colmars doit «s'affirmer en complémentarité des pôles principaux». Par cette position, «elle doit assurer l'offre de services, d'équipements, commerces mais aussi un taux de population», afin de jouer un rôle moteur au sein du territoire pour mieux accueillir la population à l'année.

Elle doit se renforcer «*en s'appuyant sur ses rôles identitaires, patrimoniaux et touristiques, et se développer à la hauteur des capacités dont elle dispose*».

Le territoire de Colmars connaît une croissance démographique qui se poursuit sur le long terme, confirmée depuis le dernier recensement connu en 2024 (année de recensement 2021), soit une population de 513 habitants. A Colmars, le solde migratoire est supérieur à 2% par an, et vient compenser un solde naturel négatif.

A l'image de la tendance nationale, Colmars connaît:

- Un vieillissement de sa population (hausse des 60 ans et plus) accentué par une part déjà significative de retraités sur le territoire;
- Un desserrement des ménages (le nombre moyen d'occupants par résidence principale est en baisse).

L'objectif de Colmars est de poursuivre et conforter la tendance de croissance démographique observée ces dernières décennies et de s'appuyer sur la démographie connue au 1er janvier 2021, soit 513 habitants. Si l'accueil de jeunes retraités ou de personnes âgées dans une perspective de retraite s'est déjà affirmée depuis de nombreuses années sur le territoire, l'attractivité et la capacité à accueillir de jeunes ménages demeurent plus complexes. Le solde migratoire et le niveau d'accueil qu'offre Colmars en matière de cadre de vie et de développement économique permettent d'envisager un scénario démographique basé sur une variation annuelle de l'ordre de 1,13% par an. Ce taux reste en deçà des dernières observations, où la croissance démographique atteint un taux entre 1,5% et 2% annuel.

Ce taux de 1,13% est ambitieux par rapport à la perspective de croissance moyenne de population de 0,64% par an établie par le SCoT. Cependant, un rééquilibrage territorial est proposé selon une répartition en faveur des communes dotées d'équipements et services. Ainsi, ce rééquilibrage prévoit une croissance démographique future de 0,75 % par an pour les pôles intermédiaires. Au sein du pôle, *«chaque commune doit pouvoir se développer et envisager un développement cohérent et à la hauteur des capacités dont elle dispose*».

Le territoire de la CCAPV connaît une croissance démographique qui continue d'augmenter, et aucun indicateur ne laisse présager un ralentissement net démographique.

Ainsi, la croissance envisagée sur le territoire de Colmars (+1,13% par an) permet de tenir compte des évolutions négatives connues à Entrevaux et Barrême, et de compenser dans le futur la moindre attractivité de ces communes pour atteindre une croissance moyenne de 0,75% à l'échelle du pôle intermédiaire (voir tableau de répartition des objectifs démographiques en page 12 du présent document).

Les objectifs du PADD sont compatibles avec les objectifs du SCoT.

Colmars devrait accueillir environ 581 habitants en 2032, soit 62 habitants supplémentaires, nécessitant un besoin d'environ 66 logements, soit une moyenne de 7 logements/an sur 10 ans.

Cet objectif de production est le résultat de l'addition de l'estimation de l'évolution du point mort et des besoins générés par l'accueil de nouvelles populations. Plusieurs variables entrent en jeu: l'accueil de nouveaux habitants, la vacance des logements, l'évolution des résidences secondaires, le desserrement des ménages. Ces différents facteurs engendrent des besoins en logements explicités dans le tableau de la page 17.

Les tendances projetées pour estimer le point mort et les besoins en logements:

- L'accueil de nouveaux habitants: le PLU ambitionne une progression maîtrisée de la population, de l'ordre de 1,13% par an, soit environ 62 habitants supplémentaires entre 2022 et 2032;
- L'évolution de la taille des ménages: compte tenu de la situation de Colmars où le seuil des 2 personnes par ménage est déjà atteint dès 2006, avec un rythme ralenti depuis (1,907 en 2021), il est estimé que l'accueil des jeunes couples permettra un ralentissement de la diminution pour atteindre une valeur de 1,87 à l'horizon 2032;
- L'augmentation des résidences secondaires: compte tenu de la forte attractivité touristique et du cadre de vie offert par le territoire, l'évolution du parc des résidences secondaires suit un taux d'évolution stable de l'ordre de 3,4% pour la période des 10 ans à venir identique à la période passée 2006-2016;
- La résorption de la vacance: les logements vacants représentent 3,8% du parc immobilier en 2020. Suite aux actions de réhabilitation menées dans le parc de l'enceinte historique, en 2021 le parc vacant compte seulement 12 logements vacants contre 31 en 2020. Compte-tenu des engagements pris par la collectivité de poursuivre ces actions, le PADD fixe un objectif de remise sur le marché immobilier d'une partie de la vacance, soit 7 logements correspondant à 2 logements tous les deux ans à l'horizon 2032;
- Le renouvellement du parc immobilier existant: en lien avec les objectifs de modération de la consommation foncière, Colmars mobilise le parc existant pour produire une offre nouvelle: changements d'usage, démolitions/reconstructions... Cette évolution du parc immobilier comprend notamment les changements de destination en zone urbaine pour l'hôtel le Chamois pour le logement éventuel des travailleurs saisonniers.

Ainsi, la production de nouveaux logements devrait permettre de poursuivre l'accueil de jeunes retraités tout en répondant aux besoins des jeunes actifs, afin d'assurer la dynamique démographique du territoire et la mixité sociale.

Par ailleurs, la collectivité souhaite assurer le maintien de la population en place à travers un accompagnement tout au long de leur parcours résidentiel. Pour cela, elle promeut une diversité de logements, dont des logements de type collectifs en centre bourg, situés à proximité des commerces, services et équipements.

L'accueil d'une nouvelle population sur le territoire a été défini au regard de la capacité des équipements publics à recevoir dans de bonnes conditions cette croissance migratoire. En effet, la volonté d'accueillir de nouveaux habitants implique non seulement d'adapter la

capacité d'accueil de ces divers équipements et services mais également la nécessité de compléter cette offre, en intégrant notamment les besoins selon les types de populations et également les besoins liés à l'afflux touristique en période estivale (stationnement, maillage du territoire par les voies douces, hébergement...).

En complément, le PADD identifie le besoin de garantir une desserte équilibrée du territoire, tant en aire de stationnement qu'en circulation douce de façon à limiter les nuisances liées aux flux touristiques et de privilégier les modes actifs des résidents permanents. L'attractivité du territoire passe donc par le renforcement de son accessibilité et l'amélioration du stationnement mais aussi par la proposition d'un territoire qui soit performant tant par les diverses formes de mobilités, que par sa connexion aux réseaux numériques qui permettent de compenser l'éloignement géographique.

Ces dispositifs de mobilité (accessibilité et connectivité) promus par le PADD, sont en cohérence et en renforcement du Plan Climat Energie Territorial (PCET) qui fait de la lutte contre les changements climatiques une priorité.

ORIENTATION 2 - PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ,

en organisant les activités du territoire dans une logique de complémentarité et de durabilité

Objectif 1: Renforcer la complémentarité des richesses locales

- Maintenir et protéger le potentiel des terres agricoles
- Renforcer la vocation touristique de la commune
- Permettre un développement encadré des énergies renouvelables

Objectif 2: Soutenir les activités économiques existantes

- Soutenir le développement des commerces et services dans le centre bourg
- Maintenir les espaces économiques existants
- Favoriser le développement des communications numériques

L'attractivité touristique de la commune permet d'assurer le dynamisme et la renommée de ce territoire qualifiée d'être l'une des plus belles cités fortifiées de France.

La préservation et le maintien des commerces et services de proximité est essentielle et constitue une priorité pour la commune. En effet la collectivité s'attache à trouver un équilibre entre les commerces et services présents au sein des centralités principales et l'offre des zones d'activités économiques.

Aussi, en lien étroit avec les orientations définies par le SCoT Provence-Alpes-Verdon autour d'un enjeu principal, celui de «Renforcer une offre de commerces, services et équipements équilibrée en s'appuyant sur une mobilité et des moyens de communication adaptés», différents objectifs sont poursuivis par le PADD pour la structuration du développement des activités économiques :

- Conforter la vitalité du centre-bourg par le développement des équipements tels les aires de stationnement, un théâtre de verdure, un lieu partagé et connecté pour les activités tertiaires, une halle pour les produits du terroir;

- Instaurer un périmètre de centralité permettant le renforcement et la préservation des rez-de-chaussée commerciaux; requalifier les espaces publics pour faciliter les accès aux commerces;

- Conforter les activités agricoles et pastorales en limitant les extensions urbaines: l'activité agricole présente sur le territoire est un secteur économique à préserver, pour lequel le PLU doit favoriser un équilibre entre le pastoralisme et la présence touristique dans les espaces naturels;

- Soutenir les activités touristiques en promouvant un tourisme de montagne (par exemple: permettre aux campings existants de se développer sous certaines conditions, conforter le site de Ratery);

- Le tourisme, caractéristique identitaire de la commune, est à conforter et à développer à travers une diversification de ces activités. La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti historique et vernaculaire, et du patrimoine naturel est également un enjeu majeur.

La collectivité a la volonté forte de revaloriser le patrimoine de l'enceinte historique, et de mettre en lien cette richesse avec sa périphérie immédiate pour en faire un lieu de vie porteur d'une qualité du bien vivre ensemble, en développant des équipements pour renforcer les solidarités sur le territoire (aire de pique nique, halle aux produits du terroir) pour créer des ponts entre les activités locales.

Cette deuxième orientation propose également une démarche de poursuite de la transition écologique et énergétique engagée sur le territoire:

- Prendre en compte les effets du changement climatique dans l'aménagement et favoriser la rénovation énergétique des constructions existantes,

- Permettre le développement des énergies renouvelables sur le territoire dans les espaces agricoles et sur les bâtiments et les aires de stationnement, ... en veillant au respect du paysage.

Le PADD affirme la volonté d'assurer un meilleur équilibre et de meilleures liaisons entre le niveau d'équipements et de services et le développement de l'habitat, gage d'un territoire accessible pour tous. Cette offre équilibrée en équipements et services de proximité est réfléchie en lien avec les zones à urbaniser et les espaces de densification, et dans une démarche d'anticipation des divers modes de déplacement qui tendent à se diversifier sur le territoire communal.

ORIENTATION 3 - PRÉSERVER DURABLEMENT L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITÉ DE VIE DU TERRITOIRE,

en confortant la grande qualité paysagère de Colmars-les-Alpes

Objectif 1: Conforter la qualité paysagère

- Préserver et conforter les éléments de la trame verte
- Préserver les éléments structurants de la trame bleue
- Préserver et maintenir les espaces agricoles et forestiers
- Conforter les structures paysagères en frange

Objectif 2: Gérer les risques et les nuisances

- Proscrire le développement urbain dans les secteurs soumis aux risques
- Prendre en considération les nuisances

Objectif 3: Préserver et valoriser le capital environnemental

- Identifier et préserver les grands espaces naturels et les continuités écologiques
- Garantir la ressource en eau et optimiser sa gestion

Appartenant à un territoire de montagne très préservé, aux paysages et patrimoine naturel marqués par l'eau, organisé autour d'un fonctionnement valléen, Colmars doit poursuivre son développement en veillant à la préservation de ce capital historique et géographique.

Cette troisième orientation répond au besoin de préservation des continuités écologiques et des éléments paysagers ou de biodiversité structurants et caractéristiques des lieux. Elle répond aux risques identifiés dans le diagnostic du territoire:

- Protéger et valoriser les cours d'eau (le Verdon, la Lance) pour leur fonction épuratoire et de biodiversité,
- Assurer l'adéquation du développement avec la ressource en eau potable et anticiper les besoins futurs,
- Limiter les expositions aux risques en définissant les zones d'urbanisation en dehors des zones à risque.

Le territoire doit se développer en préservant ses espaces de montagne, ses ressources naturelles et l'activité agricole, réelles richesses pour le territoire communal. Cela nécessite donc des modes d'aménagement et une organisation adaptée de manière à maintenir l'équilibre entre espaces urbains et espaces agricoles, naturels et forestiers.

L'objectif démographique fixé par la commune de Colmars répond à cet enjeu puisque conformément au SCoT, la majorité des logements sont projetés au sein de l'enveloppe urbaine existante, par densification des espaces libres et des espaces en divisions parcellaires potentielles (à hauteur de 45% des besoins en logements) et par la remise sur le marché d'une partie du parc vacant (à hauteur de 10% des besoins en logements). Les

zones à urbaniser à vocation d'habitat, complémentaires à cette densification et à la remise sur le marché des logements vacants, sont situées en continuité des espaces occupés par des groupes d'habitation existants.

Pour répondre à l'ensemble des orientations et apporter un aménagement cohérent du territoire, le PLU :

- Favorise l'émergence opérationnelle de nouveaux projets en identifiant les capacités de mutation et de densification du tissu urbain existant tout en permettant une diversité des formes, et en ciblant un périmètre de centralité au niveau du centre bourg;
- Limite l'étalement urbain et le phénomène de périurbanisation au profit d'opérations de renouvellement urbain et d'une qualité de l'aménagement des abords de l'enceinte historique situés au Sud des remparts;
- Porte une réflexion globale sur les futures opérations d'aménagement afin de considérer les secteurs urbanisés comme des ensembles cohérents et non comme une multitude de sites aux enjeux différenciés.

Les objectifs chiffrés pour le territoire à l'horizon 2032 sont les suivants:

- Un objectif de croissance démographique estimée à 1,13 % en moyenne annuelle, jusqu'à l'horizon 2032;
- Un objectif d'accueil de 62 nouveaux habitants;
- Un objectif de production de 66 logements pour couvrir le besoin global de la population en programmant la remise sur le marché d'environ 7 logements vacants.
- Un objectif de densification des tissus urbains existants, de l'ordre de 55%, y compris la mobilisation des logements vacants;
- Un objectif de rationalisation du foncier afin de tendre vers une consommation des espaces de moins de 2 ha à l'horizon 2032, dans le respect des objectifs du SCoT.

TITRE 2. Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

CHAPITRE I - JUSTIFICATION DES CHOIX POUR LES OAP THÉMATIQUES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour «mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune» (article L.151-7 du code de l'urbanisme).

Elles sont établies dans le respect des objectifs du PADD: les OAP sont un pivot entre les orientations du projet de territoire et sa mise en œuvre opérationnelle.

OAP. T1. Organisation urbaine du Centre Bourg

Colmars s'est saisie de cet outil pour concevoir un aménagement et un développement du centre bourg en cohérence avec le projet de territoire, et notamment la valorisation de l'enceinte historique. En effet, l'attractivité économique et touristique de cette cité fortifiée est liée à la qualité du cadre de vie et des richesses offertes par le territoire.

Quelles que soient sa nature, le bâti historique doit être l'objet d'attentions en vue de conserver et mettre en valeur les richesses existantes mais également dégager leurs potentiels en les intégrant dans des projets de territoire à court, moyen ou long terme.

Un travail engagé par la collectivité lui a permis de faire le choix d'une mise en valeur de ce patrimoine, en réalisant des études en ce sens (Diagnostic architectural et technique - Enceinte fortifiée à Colmars-les-Alpes, 2019 // Etude de faisabilité et de programmation visant la constitution d'un pôle culturel de Colmars-les-Alpes, 2020). Il lui est apparu également nécessaire de réorganiser le tissu bâti qui se situe au pied de l'enceinte pour constituer un socle actif du centre bourg, où s'exercent les activités de commerces et services qui ne trouvent pas leur place dans l'enceinte historique.

La définition du périmètre de l'OAP Centre Bourg repose sur une analyse préalable de l'organisation spatiale des bâtis et des espaces libres de l'ensemble de ce secteur Sud, qui accueille l'école, l'office de tourisme, les services financiers, la Poste, des commerces et services hôteliers... et qui offre une capacité de renouvellement urbain et de densification.

L'OAP va permettre de traduire un projet d'organisation en définissant les orientations et principes d'aménagements au sein de ce secteur afin de le conforter par la densification, tout en maintenant des espaces de respiration pour conserver la nature en ville. De nouveaux équipements porteurs de convivialité et de qualité du vivre ensemble sont projetés dans ce lieu de centralité: un espace de stationnement mutualisé, un city stade à proximité de l'école, un réaménagement de l'équipement scolaire, une aire de pique-nique...

Ces équipements doivent répondre aux besoins du bourg en terme de stationnement en saison touristique et de valoriser l'accès piéton vers les berges du Verdon.

Ces aménagements seront conçus comme un espace complémentaire à l'enceinte historique, il s'agit de :

- Promouvoir un aménagement à contenu culturel, humain, paysager et esthétique fort, pour contrer une organisation urbaine actuellement pauvre en contenu;
- Faire apparaître la cohérence de l'ensemble de ce territoire de montagne, en matérialisant les liens historiques entre une cité de caractère, les quartiers limitrophes, et les espaces ouverts sur Le Verdon et La Lance qui caractérisent ce territoire;
- Créer une «séquence verte» qui relie la ville (espaces publics paysagers connectés par un cheminement doux aux espaces remarquables proches (bords du Verdon et de La Lance, cité fortifiée).

Cette OAP est en cohérence avec les orientations du PADD:

Orientation 1. Promouvoir une croissance urbaine maîtrisée

Objectif 1: Conforter l'image villageoise de Colmars

- Réinvestir le centre historique et l'enveloppe urbaine existante: vacance, densification
- Poursuivre une stratégie foncière de modération de la consommation d'espace
- Définir la densification des zones urbaines et à urbaniser

Objectif 3: Assurer un maillage cohérent du territoire

- Développer une mobilité maîtrisée

Orientation 2. Permettre un développement équilibré

Objectif 2: Soutenir les activités économiques existantes

- Soutenir le développement des commerces et services dans le centre bourg
- Maintenir les espaces économiques existants

Elle répond aux objectifs suivants:

- Requalification des espaces urbains proches du centre historique,
- Intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti existant
- Optimisation du parcellaire disponible pour des constructions à venir
- Préservation d'un aspect jardiné et paysager du quartier
- Rationalisation des accès, des circulations piétonnes et du stationnement
- Création d'espaces mutualisés

OAP. T2. Renforcement du stationnement et des modes doux

Colmars s'est saisie de cet outil afin de traduire les cheminements doux en connexion avec les aires de stationnement proches du centre bourg, afficher une vision d'ensemble des projets d'aménagements et en assurer leur fonctionnalité.

Le périmètre de l'OAP est limité au centre bourg, mais s'inscrit dans un objectif de mise en réseau des modes actifs avec les communes limitrophes de la vallée (Villars-Colmars et Beauvezer).

Le premier objectif (à court terme) est de positionner le centre bourg au cœur du maillage pour les modes actifs en lien avec les espaces naturels proches, et les aires de stationnement. Une redistribution et un confortement de l'offre de stationnement est également proposée aux abords du centre (49 places), en entrée Sud du bourg (45 places) et en sortie Nord du bourg (30 places).

Un objectif de moyen-long terme sera de créer un maillage en modes actifs avec les communes voisines.

L'OAP a pour principe la conception d'une continuité des voies en modes doux et la mise en place de contraintes à la circulation automobile pour inciter aux modes actifs. Le traitement doit être fait dans un objectif de mise en sécurité des usagers, de traitement paysager de ces espaces et d'adossement à la trame paysagère pour desservir les parcs, jardins et bords du Verdon à proximité.

Cette OAP thématique a pour principe de mieux faire ressortir les principes généraux de liaisons douces sur la commune en indiquant les aménagements prévus et de s'assurer que les projets privés ne remettent pas en cause ces principes de connexions. Elle permet également de préciser la qualité des aménagements attendus pour les aires de stationnement : gérer le pluvial par l'organisation de noues végétales, maintenir des bandes enherbées, intégrer de la végétation en bosquet, intégrer des arbres de haute tige, aménager des espaces de circulation piétons.

Cette OAP est en cohérence avec les orientations du PADD:

Orientation 1. Promouvoir une croissance urbaine maîtrisée

Objectif 1: Conforter l'image villageoise de Colmars

- Réinvestir le centre historique et l'enveloppe urbaine existante: vacance, densification
- Poursuivre une stratégie foncière de modération de la consommation d'espace
- Définir la densification des zones urbaines et à urbaniser

Objectif 3: Assurer un maillage cohérent du territoire

- Envisager de mieux mailler Colmars, Villars-Colmars et Beauvezer en mobilités douces

- Repenser l'organisation du stationnement
- Développer une mobilité maîtrisée

Elle répond aux objectifs suivants:

- Gérer les flux touristiques sur le centre ancien,
- Renforcer l'offre en stationnement et les liaisons piétonnes vers la centralité,
- Rationaliser les accès et les circulations piétonnes
- Accueillir les campings-cars en entrée de ville.

OAP. T3. Continuités écologiques et trame verte et bleue

Colmars s'est saisie de cet outil afin de conforter la préservation des espaces naturels remarquables en terme de biodiversité, en identifiant le réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques.

L'OAP a pour principe d'inscrire le projet communal en cohérence avec le SCoT et le SRCE, au cœur d'une trame verte et bleue afin de préserver la richesse et la diversité biologique des milieux en place notamment en altitude, et de conserver les habitats des espèces rares, en pérennisant les sites faisant l'objet de protection et en préservant les liaisons entre ces espaces.

L'OAP identifie les axes de la trame verte et bleue, et vise à:

- Contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles,
- Préserver les espaces périurbains agricoles, naturels et forestiers,
- Faire en sorte qu'ils assurent une fonction «tampon entre les réservoirs de biodiversité et les zones urbaines, et être support de fonctionnalités en tant que corridors écologiques.

Les mesures de préservation des principales continuités écologiques font l'objet d'orientations ciblées afin de préserver voire de restaurer l'ensemble des continuités écologiques identifiées sur le territoire au travers de prescriptions et d'un zonage spécifique au type de mesure de préservation.

L'identification des réservoirs de biodiversité a été effectuée sur la base des objectifs de conservation indiqués dans le SRCE et sur les investigations de terrain confirmant les délimitations de ces continuités écologiques.

Les principes d'aménagement édictés dans l'OAP concernent les thèmes suivants qui font l'objet de recommandations:

Prendre en compte la trame verte et bleue dans l'aménagement du territoire

Dans l'objectif d'orienter les aménagements sur Colmars, l'identification des continuités écologiques permet de localiser les secteurs et ensembles devant faire l'objet d'une attention particulière, à savoir les réservoirs de biodiversité et les continuités participant à la mise en réseau à travers les corridors écologiques pour former la trame verte et bleue;

Prendre en compte les principaux milieux représentant une richesse écologique importante

Au vu de l'importance écologique de ces milieux, il convient de définir, par le biais des différents outils du PLU, la prise en compte et la protection des milieux humides et des ripisylves associées aux cours d'eau ainsi que des boisements et milieux montagnards présentant un intérêt écologique.

Développer les liens entre la nature et la ville

Les projets d'urbanisation devront contribuer à la création ou à l'amélioration de la place de la nature en milieu urbain. Il conviendra de profiter d'un projet en extension ou d'ouverture à l'urbanisation d'un secteur pour traiter la qualité des espaces naturels : augmentation de la part du végétal dans les projets, aménagements végétalisés sur les toits ou les murs, renaturation d'une rivière, choix qualitatifs des essences végétales, etc.

L'OAP décline des recommandations en matière d'aménagement afin d'assurer une préservation ou un confortement de la biodiversité. Elle encourage la végétalisation des espaces, la prise en compte des aléas, de la gestion des eaux pluviales,

Agir sur les espaces ouverts et agricoles

L'objectif est ici de limiter le mitage des espaces agricoles et naturels et de favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions à vocation agricole. Les recommandations sont en lien avec le règlement du PLU.

Préserver les zones humides d'altitude

L'objectif est ici de limiter le pâturage et le piétinement des espaces naturels et de favoriser un équilibre des usages et des milieux.

Il s'agit de ne pas créer de dysfonctionnement de la zone humide, et de favoriser l'information, le guidage et l'orientation des usagers et d'éviter le pâturage extensif.

CHAPITRE II - JUSTIFICATION DES CHOIX POUR LES OAP SECTORIELLES

Ce chapitre vise à expliquer pour quelles raisons les prescriptions fixées dans les OAP sectorielles de Colmars ont été choisies et de quelle manière ces prescriptions traduisent les objectifs du PADD.

Article L. 151-6 du code de l'urbanisme : « 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. »

Article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un calendrier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondants à chacune d'elles, le cas échéant. »

Article L. 151-6-2 du code de l'urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

Article L. 151-7 du code de l'urbanisme : « 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, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration ou de renaturation, 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 constructions

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;»

Le PLU de Colmars compte 3 OAP sectorielles, au sein desquelles les logements se répartissent de la façon suivante:

Secteur	Zonage PLU	Surface habitat	Destination	Nombre minimum de logements	Densité projetée
Les Condamines	AUs.C	0,385 ha	type collectif ou intermédiaire	18	47 log/ha
Chaumie Bas	UD	0,380 ha	type individuel	6	16 log/ha
La Buisnière	AUc.D	0,470 ha	type individuel	5	11 log/ha
Ensemble des OAP		1,235 ha		29	23 log/ha

Ces OAP visent à encadrer, dans le respect des objectifs du PADD, le développement des secteurs identifiés. Les principes d'aménagement applicables aux secteurs concernés ont été définis en cohérence avec le projet de territoire. Objectifs poursuivis :

- Analyser l'ensemble des zones en extension puis travailler avec les élus sur les principes d'aménagement des OAP ;
- Engager une réflexion sur les îlots en zone U afin d'identifier la nécessité de réaliser une OAP. Ainsi, lorsque le règlement écrit et graphique permet d'encadrer suffisamment l'aménagement du secteur concerné, aucune OAP supplémentaire n'a été réalisée sur les zones U.

Les réflexions engagées lors de l'élaboration des OAP ont porté sur les thématiques suivantes :

- Urbanisme : densité, mixité des formes bâties, mixité des fonctions, implantations, volumétries ;
- Déplacements : liaisons douces, bouclage routier, typologie des voiries, stationnement, accès ;
- Équipements : espaces verts, aires de jeu, espaces de convivialité ;
- Environnement / paysage : gestion EP, plantations sur espace public, accompagnement végétal de la voirie, plantations sur parcellaire, continuités écologiques, protection faune/flore, points de vue et percées visuelles, éléments à conserver, topographie ;
- Economie d'énergie: énergies renouvelables, orientations des constructions.

Tous les secteurs d'extension ont fait l'objet d'une analyse supplémentaire sur le plan environnemental, ce qui a permis de définir des enjeux propres / circonstanciés et qui ont abouti à la définition de principes d'aménagement supplémentaires intégrés dans les OAP concernées.

Par ailleurs, les secteurs couverts par une OAP, situés dans le bourg ou situés en lisière de zones A ou N, ont fait l'objet d'une analyse sur le plan de la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère. Ce travail a abouti à la formulation d'orientations et principes d'aménagements qui ont été intégrés dans les OAP concernées.

II.1. JUSTIFICATION DU CHOIX DES SECTEURS

Les OAP sectorielles sont au nombre de trois et toutes à vocation d'habitat.

Elles portent sur des quartiers ou des secteurs situés en continuité de l'enveloppe urbaine de la commune.

Les OAP sectorielles couvrent des secteurs classés en AU et UD. La création d'une OAP permet d'imposer la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le PLU définit trois OAP sectorielles, dont deux qui s'appliquent sur des secteurs en zone d'urbanisation future (AU) et une OAP qui concerne un secteur classé en zone urbaine (U) positionné en continuité urbaine de l'enveloppe bâtie existante.

La définition d'OAP sectorielles permet de répondre à l'orientation du PADD visant à engager des opérations en continuité de groupes d'habitations existants et à modérer la consommation d'espace, en complément des densifications attendues par divisions parcellaires ou en «dents creuses», laissées à la discrétion des propriétaires fonciers et/ou définies dans l'OAP thématique du centre bourg.

Desserte par les réseaux collectifs

Le Syndicat d'eau et d'assainissement du Verdon (SEAV) a réalisé une étude pour l'extension des réseaux d'assainissement collectif, sur la commune de Colmars, suite au diagnostic établi pour le SPANC. Après examen de ce diagnostic, plusieurs zones sur la commune peuvent faire l'objet de projets d'extension du réseau d'assainissement collectif. Ce programme de travaux est complémentaire à un programme de réhabilitation de ce réseau définissant des ordres de priorité:

- Priorité 1: suppression des eaux claires parasites
- Priorité 2: réhabilitation des réseaux présentant des points «noir» et extension des réseaux en zone future d'assainissement collectif
- Priorité 3: réhabilitation des réseaux anciens.

Il s'agit de raccorder les zones les plus densément urbanisées de la commune.

Les trois secteurs concernés par des OAP sectorielles font partie de ces projets d'extension de réseau d'assainissement collectif: Condamines (chemin Devenson), Chaumie et La Buisnière. Une note du gestionnaire (SEAV) rend compte de la desserte de ces secteurs de projet par les réseaux collectifs. Elle est jointe aux annexes sanitaires du PLU.

L'OAP.h1-Condamines: le secteur est situé Chemin Devenson et fait l'objet d'une extension du réseau d'assainissement et du réseau d'eau potable en tranchée commune. Le réseau d'assainissement collectif est situé au bord de la parcelle concernée et il est suffisamment dimensionné pour pouvoir accueillir les constructions prévues.

L'OAP.h2-Chaumie: le secteur se situe à proximité des réseaux d'assainissement collectif, qui desservent le groupe d'habitations existant. Le réseau est en attente au droit des parcelles concernées. Il est suffisamment dimensionné pour pouvoir accueillir les constructions prévues.

Une extension du réseau est prévue pour desservir le hameau Chaumie Haut et 2 habitations existantes qui se trouvent en dehors du périmètre de l'OAP. Les travaux sont planifiés pour 2026.

L'OAP.h3-La Buissière: le secteur est en assainissement non collectif et fait l'objet d'un projet d'extension du réseau d'assainissement collectif avec installation d'un poste de relevage. Les travaux sont planifiés pour 2025-2026. Actuellement le réseau est à proximité des parcelles concernées avec possibilité de raccordement sur le réseau public, devant la parcelle C156 ou possibilité de raccordement sur réseaux privés via servitudes de passages. Le réseau est suffisamment dimensionné pour pouvoir accueillir les constructions prévues.

Accès

L'OAP.h1-Condamines: le secteur est classée en zone d'urbanisation future fermée (zone AUs correspondant à une zone 2AU). Son ouverture à l'urbanisation est soumise à la réalisation d'accès suffisant répondant aux besoins de l'opération pour desservir la parcelle. Cet accès sera défini après réalisation d'une étude d'accès qui soit connectable à une voie publique existante.

L'OAP.h2-Chaumie: le secteur est desservie par une voie publique existante adaptée à l'opération qui doit accueillir 6 logements. Le PLU définit un projet d'aire de stationnement à proximité du secteur d'OAP.

L'OAP.h3-La Buissière: le secteur est desservie par une voie publique; la collectivité s'engage à réaliser les aménagements afin de faciliter le croisement des véhicules, par la création d'espace de courtoisie le long de la voie existante.

Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement de ces OAP visent le développement et le renouvellement urbain au sein et en continuité de l'enveloppe urbaine et la réalisation d'opérations d'aménagement favorisant un tissu urbain de logements intégrés dans la morphologie existante et le paysage.

L'accueil de nouvelles populations nécessite la prise en compte de nouveaux besoins en matière de logements: les OAP accueillent 29 logements sur un besoin de construire de 59 logements. Les 30 autres logements sont réalisés au sein de l'enveloppement urbaine par densification.

Un chapitre introductif présente les grands principes d'aménagement qui s'appliquent à l'ensemble des OAP et qui concernent des prescriptions relatives :

- à l'identité du site dans lequel elles s'insèrent: préservation des paysages et limitation des risques;
- à la manière d'assurer la qualité des relations entre les secteurs et le paysage agricole;
- à l'intégration au mieux des nouvelles constructions;
- aux divers types d'habitat de référence;
- à l'application d'une démarche qualitative et durable en matière de gestion de l'eau, des déchets, d'économie d'énergie, de traitement des lisières urbaines, et des principes de voirie;
- à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation;
- aux OAP thématiques.

II.2. LE CONTENU DES OAP SECTORIELLES

Présentation du secteur

Pour une meilleure compréhension et lisibilité, les OAP sectorielles sont structurées et présentées de manière homogène. Chacune des OAP comprend:

- Une fiche d'identité du secteur :
 - le zonage du PLU, la surface, l'équipement du secteur, la destination et les formes urbaines attendues avec le nombre minimum de logements à réaliser, la densité minimale à respecter (densité brute) et les conditions d'ouverture à l'urbanisation.
- Les caractéristiques du site: sa localisation au sein du territoire communal et les composantes fortes du quartier,
- Les enjeux et objectifs de l'aménagement du secteur.
- Les principes d'aménagement, avec un rappel de la vocation principale du futur secteur aménagé et les principes organisés en 7 thématiques:
 - Accessibilité et desserte,
 - Implantation des constructions
 - Insertion et traitement paysager ou environnemental
 - Volume et hauteur des constructions
 - Aspect des constructions
 - Stationnement
 - Gestion des eaux pluviales

Les orientations graphiques font l'objet d'une légende commune à toutes les OAP sectorielles.

Les OAP sectorielles étant généralement définies bien en amont de la réalisation opérationnelle des projets, il a été fait le choix de ne retenir que les principes d'aménagement prioritaires en fonction des secteurs afin de laisser une marge de manœuvre et de négociation avec le porteur de projet le cas échéant. Une OAP sectorielle trop précise

pourrait s'avérer inadaptée lors de la réalisation effective du projet et nécessiterait une évolution du présent PLU pour être modifiée.

La programmation: densité et formes urbaines

Pour répondre aux objectifs du PADD de modération de la consommation d'espace et d'optimisation des capacités foncières, des densités ont été fixées dans chacune des OAP sectorielles à vocation d'habitat.

Conformément aux objectifs du SCoT Alpes-Provence-Verdon :

- La densité minimale des secteurs en densification est de 17 logements/ha ;
- La densité minimale des secteurs en extension est de 22 logements/ha.

Dans le PLU de Colmars, la densité minimale moyenne des secteurs d'OAP est de 23 logements/ha. A noter que selon la localisation de certains secteurs, leurs configurations ou les éventuels projets connus à ce jour, la densité a pu être adaptée (augmenter ou réduite) tout en étant compensé sur un autre secteur d'OAP (rôle de la mixité des formes urbaines).

Une mixité des formes urbaines permet également d'offrir une diversité de formes d'habiter en zone de montagne: maison traditionnelle avec des logements collectifs ou intermédiaires et habitat individuel.

En matière de mixité sociale, la commune de Colmars n'est pas soumise à l'application de la loi SRU, de ce fait la collectivité n'a pas souhaité définir de règles imposant la réalisation d'un taux de logements sociaux au sein des opérations de construction.

Le schéma des principes d'aménagement

Les OAP comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, les transports, les déplacements, la qualité environnementale et la prise en compte des risques.

Pour une meilleure appréhension du contexte environnemental dans lequel s'inscrit le site, le fond de plan de l'OAP comporte une photographie aérienne récente. Lorsque des emplacements réservés ont été définis, ils figurent également sur un extrait du plan de zonage du secteur.

Accessibilité et déplacements

Orientations du PADD traduites par les principes d'aménagement en matière d'accès et déplacements :

- Faciliter l'accès aux commerces et services par la requalification des espaces publics et la valorisation des modes actifs:
- En intégrant les modes de déplacement alternatifs à la voiture dans les futurs projets d'aménagement.

- En maintenant les liaisons douces existantes
- En développant les liaisons douces et en sécurisant la circulation sur le territoire, notamment entre les principales entités et vers le centre bourg.
- Traiter la sécurisation des déplacements en réalisant des aménagements (aménagement routier, aménagement paysager...) afin d'anticiper les conflits d'usage et la vitesse excessive des automobilistes.

Les principes d'aménagement retenus en matière de desserte des secteurs tiennent compte du contexte urbain actuel, de l'environnement bâti et naturel, des enjeux sur le site de projet.

En raison des contraintes actuelles d'accès au secteur de l'OAP.h1-Les Condamines, (voie étroite bordée de murs de clôtures et proximité d'une habitation) il est nécessaire de réaliser une étude permettant de définir un accès adapté au projet et aux configurations du site, avant d'autoriser l'ouverture de ce secteur à l'urbanisation. C'est pourquoi, la Collectivité a fait le choix d'un classement en zone AUs, zone fermée à l'urbanisation à court terme et nécessitant une évolution du PLU pour pouvoir l'aménager.

Conformément à l'objectif du PADD visant à assurer un maillage cohérent du territoire, les principes d'accès et de desserte permettent d'assurer une desserte locale de qualité et une connexion du site au tissu urbain existant afin d'éviter toute fracture territoriale. A une moindre échelle, il s'agit également de garantir une porosité et de créer et renforcer les liaisons inter-ilots. L'inscription de ces principes vise à garantir l'insertion harmonieuse de l'aménagement projeté et, plus globalement, à intégrer les enjeux de la mobilité dans les projets d'aménagement.

Par ailleurs, des principes d'aménagement ont été définis pour développer et renforcer le maillage de cheminements doux. Il s'agit de répondre aux enjeux d'évolution des pratiques de déplacements pour garantir à tous le droit à la mobilité. Ainsi, chacun a la possibilité de se déplacer et d'accéder au centre-bourg de Colmars, aux commerces et services, aux équipements structurants.

La poursuite du maillage et le développement des modes doux participent à la dynamisation des centralités, à la valorisation des secteurs touristiques, à la construction de nouveaux logements, au maintien des commerces de proximité. L'OAP thématique doit s'appliquer en lien avec les différents projets d'aménagement des secteurs pour former un maillage cohérent du territoire.

Organisation de l'urbanisation, qualité urbaine et paysagère

Orientations du PADD traduites par les principes d'aménagement en matière de qualité urbaine et paysagère:

- Préserver les espaces de transition entre les espaces urbains et naturels ou agricoles:
- En définissant des zones «jardin» dans le PLU afin de garantir une meilleure insertion dans le cadre de vie et de réduire l'impact visuel de projets dans le paysage local;

- Privilégier un habitat adapté à son environnement et définir la densification des zones urbaines et à urbaniser:
 - En conservant un caractère rural aux secteurs d'urbanisation nouvelle,
 - En maîtrisant une offre d'habitat de type individuel dans les espaces en extension,
 - En tenant compte des spécificités locales avec des précautions d'intégration paysagères: hauteur, maintien de la silhouette, rapport entre trame bâtie et végétal...
- Inciter à l'amélioration des performances énergétiques des constructions et encourager l'utilisation des énergies renouvelables pour la lutte contre la précarité énergétique dans les nouvelles constructions;

Dans chaque OAP à vocation d'habitat est inscrit un principe d'implantation des constructions pour préserver l'intimité des ménages et l'ensoleillement. Il vise à garantir un ensoleillement maximal et optimiser la performance énergétique des futures constructions.

Par ailleurs, les porteurs de projet devront veiller à la préservation et à la mise en valeur du contexte paysager afin d'assurer une intégration urbaine et paysagère de l'opération.

Ainsi, les OAP incluent des dispositions concernant :

- L'organisation urbaine : veiller à l'insertion paysagère des nouvelles constructions, à la création d'espaces verts collectifs, au maintien de coupures vertes, à la préservation des points de vue sur le paysage environnant ;
- Le patrimoine végétal : réaliser une transition/lisière paysagère afin de créer une zone tampon/afin de favoriser son insertion au contact d'espaces déjà bâtis. Le principe de lisière paysagère entre l'espace bâti et l'espace agricole traduit la volonté de proposer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions au sein de leur environnement mais également de favoriser la biodiversité locale et assurer le fonctionnement écologique du territoire.
- La structure paysagère : maintenir les murs en pierres sèches existants, ou les reconstruire, et préserver les haies afin de maintenir la biodiversité locale.

TITRE 3. Justification de la délimitation des zones et des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP

LE PASSAGE DU POS AU PLU

La transformation du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU) implique un certain nombre de changements d'ordre réglementaire, pour être conforme notamment aux lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), Urbanisme et Habitat (UH), Engagement National pour l'Environnement (ENE – Grenelle), Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la forêt (LAAF), la Loi Climat et Résilience et l'objectif Zéro Artificialisation Nette.

La notion de projet est plus clairement affirmée par le PLU et par la loi, avec l'ajout du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Pièce maîtresse du PLU, ce PADD établit les grandes orientations de développement retenues pour la commune dans les 10 ans à venir, orientations qui sont ensuite traduites au sein des pièces réglementaires du PLU.

De plus, la dénomination des zones change afin de mieux prendre en compte une logique de projet.

- Les zones d'urbanisation future, inscrites en zone NA du POS, deviennent des zones A Urbaniser (AU) au sein du PLU. Le projet de PLU de Puimoisson ne présente pas de zones à urbaniser.
- Les zones agricoles (NC) et naturelles (ND) du POS deviennent respectivement des zones A et N dans le cadre du PLU afin de mieux prendre en compte leur vocation.
- Les zones (NB) du POS, qui constituaient une catégorie assez hétérogène et mal définie, sont supprimées et reclassées en tout ou partie dans les quatre catégories de zones établies au sein du PLU (U / AU / A et N).
- Les zones Urbaines (U) du POS sont maintenues dans le PLU (zones U).

LES DIFFÉRENTES ZONES DÉLIMITÉES PAR LE RÈGLEMENT DU PLU

Le PLU de la commune de Colmars répartit le territoire communal en quatre types de zones distinctes, définies par le code de l'urbanisme:

- Les zones urbaines (U) qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R.123-5 du Code de l'Urbanisme).
- Les zones à urbaniser (AU) qui correspondent à des secteurs qui ne sont pas urbanisés ou dont les équipements publics ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Les zones agricoles (A), correspondant aux secteurs agricoles de la commune, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R.123-7 du Code de l'Urbanisme).
- Les zones naturelles et forestières (N), correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

Différentes zones et secteurs sont distingués au sein de chacune des catégories de zones (U, AU, A, N). Le territoire de la commune de Colmars a été divisé en dix-neuf unités différentes, réparties en neuf zones urbaines, deux zones à urbaniser, une zone agricole, et sept zones naturelles.

Les zones urbaines sont appelées UAp, UB, UBr, UC, UD, pour l'espace urbanisé à dominante résidentielle, UEi pour la zone d'activités, UH pour la zone urbanisée des hameaux de montagne.

Les zones à urbaniser sont les zones AU.s.b et AU.c.d pour désigner une zone fermée à l'urbanisation soumise à une évolution du PLU (AU.s.b), et une zone ouverte à l'urbanisation (AU.c.d) de type UD.

La zone agricole est appelée zone A.

Les zones naturelles sont organisées en deux groupes:

- les zones naturelles à vocations spécifiques: N, Ntc, Ns
- les zones naturelles protégées : Nj, Np, Npr, Npe

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

I.1. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES GRAPHIQUES

Les continuités écologiques et éléments paysagers identifiés à préserver en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Il peut localiser dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.»

L'identification de ces éléments de paysage répond aux objectifs de préservation de la richesse des milieux naturels fixés au sein du PADD.

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

Objectif 1: Conforter la qualité paysagère // Préserver et conforter les éléments de la trame verte// Préserver les éléments structurants de la trame bleue // 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 3: Préserver le capital environnemental // Identifier et préserver les grands espaces naturels et les continuités écologiques

L'analyse paysagère du territoire a permis d'identifier les haies à préserver pour leur caractère et leur fonctionnalité, en bordure de cours d'eau, et dans les espaces limitrophes entre espaces urbains et espaces naturels ou agricoles.

Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage de haies/talus sont interdits.

- Les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées.
- La suppression d'une haie ou d'éléments appartenant à une haie peut être autorisée uniquement dans les conditions suivantes :
 - Si elle est compensée à même fonctionnalité écologique (fonction hydraulique et/

ou antiérosive, biodiversité) ou paysagère que les éléments qui n'ont pas pu être conservés ;

- S'il s'agit de réaliser des percées afin de faciliter l'accès ou l'utilisation des terres agricoles, y compris les constructions agricoles; toutefois la disparition totale d'une haie est interdite ;

Éléments identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.»

L'identification précise de ces éléments traduit les objectifs de valorisation du patrimoine et de l'identité locale inscrits dans le PADD :

Orientation 2: Permettre un développement équilibré, en organisant les activités du territoire dans une logique de complémentarité et de durabilité.

Objectif 2: Renforcer la vocation touristique de la commune // Poursuivre la requalification du patrimoine bâti historique et des espaces publics dans le centre ancien // Valoriser les chalets d'alpage pour en faire des lieux d'hébergement temporaire //

Un inventaire des éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère a été réalisé; Ils apparaissent sous la forme de pictogrammes au sein du règlement graphique du PLU. Cet inventaire est complémentaire à la préservation du patrimoine historique inscrits et classés qui fait l'objet d'une servitude publique.

La liste des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est annexé au règlement du PLU; elle ne se veut pas exhaustive, et ce travail pourra être poursuivi pour une identification plus complète à poursuivre au cours de la vie du PLU.

Le règlement du PLU interdit la destruction des éléments identifiés et précise les dispositions à suivre afin d'assurer leur préservation et leur mise en valeur.

Jardins à préserver ou mettre en valeur

Un zonage spécifique (indiqué «j» pour représenter les jardins) est associé à cette prescription, dont l'objet est de préserver des poches d'espace naturel au sein de l'enveloppe urbaine existante (classement en zone Nj) ou en limite des secteurs d'aménagement futur, où les espaces sont préservés par un classement en zone naturelle au règlement graphique (Nj).

L'identification de ces espaces à préserver en les rendant inconstructibles traduit les objectifs de préservation des espaces naturels participant au paysage urbain, inscrits dans le PADD:

Orientation 1: Promouvoir une croissance urbaine maîtrisée, en organisant un développement dans une logique de durabilité.

Objectif 2: Permettre un habitat adapté // Préserver des espaces de transition entre les espaces urbains et naturels ou agricoles

Cette prescription permet de maintenir les espaces verts présents dans le centre bourg :

- Le pré de foire qui joue un rôle fort dans l'organisation des espaces limitrophes à l'enceinte historique et qui participe à la mise en valeur de la cité fortifiée;
- En entrée de ville Sud, afin de préserver un cône de vue vers l'enceinte historique, par le maintien d'un espace à usage de jardin, ce qui permet de libérer de toute construction la perspective visuelle sur le patrimoine.
- Dans les secteurs d'aménagement futur, les OAP prescrivent le maintien d'un espace de transition en limite des zones agricoles ou naturelles.

Le règlement du PLU interdit toute construction, excepté les abris de jardin de moins de 2,5m de hauteur et de moins de 10m² d'emprise au sol. Les affouillements ou exhaussements sont interdits.

Périmètres soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, les secteurs couverts par une OAP sont identifiés sur le plan de zonage.

Emplacements réservés

Conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés* » aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

L'identification de ces emplacements réservés contribue au développement de la commune et répond, de manière générale, à l'ensemble des objectifs fixés au sein du PADD.

Le règlement du PLU interdit aux travaux ou constructions réalisés au sein de ces espaces, de compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

L'objet et le bénéficiaire de chaque ER figurent au sein d'une annexe au règlement écrit.

28 emplacements réservés sont délimités sur le territoire dont 20 à destination de la commune.

Périmètre de centralité délimité au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, « *Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.* »

La délimitation de ce périmètre permet de répondre aux objectifs inscrits dans le PADD, en lien avec l'attractivité du centre-bourg à valoriser, promouvoir et pérenniser :

Orientation 2: Permettre un développement équilibré, en organisant les activités du territoire dans une logique de complémentarité et de durabilité.

Objectif 2: Soutenir les activités économiques existantes // Soutenir le développement des commerces et des services dans le centre bourg et son périmètre

La commune de Colmars comporte un périmètre de centralité où l'implantation de commerces et services de proximité doit être privilégiée :

- La centralité de la commune (enceinte historique et périphérie immédiate au Sud de l'enceinte) pour laquelle on relève une diversité des fonctions urbaines et une densité significative. La vocation principale de la zone est dédiée à l'habitat et activité compatible. En effet, on recense de nombreux commerces et services de proximité sur ce secteur, permettant ainsi d'affirmer le dynamisme communal et de conforter la centralité du bourg.

Un périmètre a été délimité sur le plan de zonage qui comprend l'intra-muros de l'enceinte historique et une partie de ses abords, jusqu'à l'entrée de ville Sud-Ouest (avant le pont Saint-Roch) et jusqu'au Pré de foire (à l'Est de l'enceinte). Le périmètre englobe au Sud le secteur pour lequel le PLU prévoit une OAP thématique sur le renouvellement urbain et la densification des espaces libres et en mutation «OAP T1. Centre bourg». Il couvre la zone UAp et la zone UBr.

Au plan graphique, il s'agit d'une prescription surfacique qui couvre le périmètre.

Conformément au SCoT Alpes-Provence-Verdon, le confortement des centralités commerciales de proximité dans les pôles intermédiaires constitue un enjeu majeur dont les objectifs doivent permettre de :

- Maintenir l'emprise et la vocation actuelle du pôle ;
- Permettre la modernisation des commerces existants à travers leur extension
- Définir les périmètres commerciaux à revitaliser en priorité

Le règlement écrit précise les dispositions qui s'appliquent au sein du périmètre et hors périmètre :

- Au sein du périmètre de centralité du centre-bourg délimité sur le plan de zonage, l'artisanat et les commerces de détails sont autorisés. De plus, la destination commerciale des rez-de-chaussée devra être préservée.
- Hors périmètre de centralité délimité sur le plan de zonage, seule l'extension des bâtiments existants relevant de la destination «artisanat et commerces de détails» dans la limite de 20% de la surface de vente existante est autorisée. Les cinémas sont interdits.

Préservation des zones humides et des parties naturelles des zones humides

En application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état*

des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

L'identification de ces éléments de paysage répond aux objectifs de préservation de la richesse des milieux naturels fixés au sein du PADD.

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

Objectif 1: Conforter la qualité paysagère // Préserver et conforter les éléments de la trame verte// Préserver les éléments structurants de la trame bleue // 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 3: Préserver le capital environnemental // Identifier et préserver les grands espaces naturels et les continuités écologiques

Le règlement du PLU permet la protection des milieux naturels et de la biodiversité à travers une préservation des zones en bon état et une restauration de celles-ci lorsque cela est nécessaire au bon fonctionnement des milieux naturels. La destruction, même partielle, est interdite, sauf dispositions contraires.

Le territoire de Colmars comprend 7 zones humides d'altitude localisées dans les secteurs suivants :

- Encombrette, 2400 m d'altitude ;
- Chaumie, entre 1800 m et 2000 m d'altitude ;
- Raterie, autour de 1714 m d'altitude ;
- Col des Champs (en limite communale), entre 2000 et 2045 m d'altitude.

Le plan localisant les zones humides figure au plan graphique du PLU.

Espace de Bon Fonctionnement du Verdon

En application du SAGE des eaux du bassin versant du Verdon qui définit un objectif de préservation des «espaces de bon fonctionnement» des cours d'eau, le règlement du PLU intègre cette préservation. L'objectif est de rétablir un lit plus naturel et plus large permettant de restaurer la dynamique des cours d'eau.

Le périmètre de l'Espace de Bon Fonctionnement (EBF) du Verdon est identifié au plan graphique du PLU.

Au plan graphique, il s'agit d'une prescription surfacique qui couvre le périmètre.

Au sein de ce périmètre, l'implantation de tout nouvel enjeu est interdit à l'exception des projets d'intérêt général majeur ne pouvant être positionnés ailleurs pour des raisons techniques et financières. Seuls sont autorisés les installations et aménagements sous conditions, les cheminements piétons et ou cyclables, les travaux et aménagements des constructions existantes, ainsi que les interventions participant à l'amélioration, la valorisation du cours d'eau et la réduction des risques naturels.

Des prescriptions relatives à la gestion de la ripisylve sont également indiquées.

Par ailleurs, les prescriptions relatives au maintien d'espaces de pleine terre sont complétées pour définir un minimum de 50% de l'unité foncière à maintenir au sein des zones concernées par le périmètre de l'EBF (Chapitre 4 du Titre II- Dispositions générales applicables à toutes les zones).

1.2. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES GÉNÉRALES

Ce chapitre définit l'ensemble des règles qui s'appliquent à toutes les zones sans identification par le règlement graphique.

Sont indiqués:

- les articles du code de l'urbanisme qui s'appliquent au territoire couvert par le PLU, du fait de ses spécificités : territoire de montagne, servitudes d'utilité publique, règle de réciprocité agricole;
- les adaptations et dérogations;
- la prise en compte des constructions existantes, ruines et reconstructions après sinistre,
- le cas particulier des ouvrages techniques liés et nécessaires aux EPIC,
- la prise en compte de la performance énergétique,
- les règles relatives aux lotissements,
- les dispositions relatives aux affouillements, exhaussements, entités archéologiques,
- les dispositions relatives aux nuisances, pollutions et risques,
- les dispositions relatives aux espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue,
- les dispositions relatives à la restauration, reconstruction et extension limitée des anciens chalets d'alpage et bâtiments d'estive.

Ces dispositions sont en compléments des prescriptions graphiques qui sont appliquées sur le territoire, et en cohérence avec le PADD dont les orientations prévoient la protection des milieux naturels, des espaces agricoles :

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

Objectif 1: Maintenir et protéger le potentiel des terres agricoles //

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

Objectif 1: Conforter la qualité paysagère // Préserver et conforter les éléments de la trame verte// Préserver les éléments structurants de la trame bleue //

Objectif 2: Gérer les risques et les nuisances // Proscrire le développement urbain dans les secteurs soumis aux risques naturels // Prendre en considération les nuisances

Objectif 3: Préserver le capital environnemental // Identifier et préserver les grands espaces naturels et les continuités écologiques

Dispositions relatives aux espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue

Les dispositions s'appliquent à l'ensemble des zones N et A afin de maîtriser les aménagements des accès et voies nouvelles en limitant les emprises et en assurant la libre circulation des espèces; en assurant la gestion du pluvial par des aménagements en surface, privilégiant des traitements naturels et enherbés, par des noues et fossés en limitant l'imperméabilisation des aménagements.

Des prescriptions sont également faites concernant les éclairages nocturne en vue de réduire les impacts vis à vis des chiroptères sur le territoire.

Restauration d'anciens chalets d'alpage ou bâtiments d'estive en application de l'article L.122-11 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.122-11 du code de l'urbanisme, peuvent être autorisées dans les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières,

- « 1° Les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières;
- 2° Les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée;
- 3° La restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à l'activité professionnelle saisonnière. »

L'autorisation est délivrée par l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lorsque le bâtiment est situé en zone A, et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) lorsque le bâtiment est situé en zone N. L'autorisation de l'entretien, de la restauration et de l'extension limitée de ces éléments traduit les objectifs de valorisation du patrimoine et de l'identité locale, de maintien de l'activité pastorale, de valorisation des chalets d'alpage et cabanes d'estive pour un usage agricole, inscrits dans le PADD :

Orientation 2: Permettre un développement équilibré, en organisant les activités du territoire dans une logique de complémentarité et de durabilité.

Objectif 1: Renforcer la complémentarité des richesses locales // Maintenir et protéger

le potentiel des terres agricoles // Renforcer la vocation touristique de la commune // Valoriser les chalets d'alpage et permettre leur entretien sans changement de destination //

Pour les chalets d'alpage, conformément à l'article L.122-11 les critères sont les suivantes:

- Être situé en alpage (terres de parcours d'été des troupeaux ou prairies de fauche)
- Avoir une utilisation saisonnière
- Répondre à une mixité fonctionnelle (usage d'activité professionnelle)

Les chalets d'alpage sont «des constructions en alpage traditionnellement utilisés de façon saisonnière pour l'habitat et les besoins professionnels des éleveurs et des agriculteurs» (TA Grenoble, avis rendu au Préfet de Savoie, R.212-1 CJA, 18 janvier 2002).

Les bâtiments d'estive répondent à peu près aux mêmes caractéristiques même s'ils peuvent ne pas être situés en alpage, altitude moins élevée.

(Les bâtiments d'estive ont été ajoutés au code de l'urbanisme en 2003, par la loi «Urbanisme et Habitat».)

Le changement de destination de ces bâtiments n'est pas autorisé.

I.3. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLÔTURES

Ce chapitre expose les prescriptions en matière de qualité urbaine, paysagère et architecturale, notamment celles relatives à la préservation ou la restauration du bâti patrimonial local. Il indique les documents figurant en annexes du PLU auxquels les pétitionnaires et constructeurs peuvent utilement se référer pour respecter les règles du bâti traditionnel.

Il est également fait rappel des obligations :

- Dans le cas des projets situés dans les périmètres de monuments historiques et leurs abords, des sites classés et inscrits, le projet est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France,
- Concernant l'insertion paysagère du projet lors des demandes de permis de construire ou permis d'aménager,
- Concernant la création de haie tampon dans le cas de constructions voisines de zones et secteurs agricoles lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le chapitre s'organise en trois parties: les dispositions applicables à l'ensemble des zones et secteurs hormis les zones à vocation économique, les dispositions applicables à la zone à vocation économique, les dispositions applicables aux bâtiments agricoles.

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures, des constructions et des clôtures :

- Assurer une cohérence architecturale et paysagère au sein d'espaces bâtis ;
- Intégrer harmonieusement les futures constructions dans leur environnement ;
- Permettre la mise en œuvre de dispositifs de construction innovants, répondant aux modes de vie contemporains et participant à l'amélioration des performances énergétiques.

Justification de la réglementation applicable à l'ensemble des zones et secteurs :

Des règles communes ont été définies pour l'ensemble du territoire. Néanmoins, afin de préserver les spécificités sur certains secteurs, des règles spécifiques ont été définies comme c'est le cas pour :

- L'enceinte historique : l'espace intra-muros (classé en zone UAp) représente l'identité de Colmars et lui confère une image dynamique portant les traces de cette cité fortifiée historique. L'alignement des façades au sein de ce secteur constitue la caractéristique architecturale principale qu'il convient de préserver dans le projet de PLU.
- Les clôtures dans le centre-ancien et les hameaux sont rarement édifiées. En zone périphérique du centre-bourg, elles diffèrent de celles observées en secteur pavillonnaire. En effet, on recense de nombreux murets, murs de pierre matérialisant le paysage urbain de ces secteurs périphériques. Le choix a donc été fait de les préserver à travers une reconstruction à l'identique en zone UBr, UB et UC quelle que soit la limite, et en prescrivant les murs de pierres essentiellement (ou avec des matériaux de qualité en harmonie avec l'environnement) pour tout projet sur les voies ouvertes au public ou emprises publiques.

La zone économique, au regard de sa localisation et des contraintes d'inondation qui caractérise la zone, fait l'objet de prescriptions spécifiques : volume simple, sobre, avec le choix d'un élément principal pour la composition.

La zone étant soumise aux prescriptions du PPRN «inondation», les occupations et utilisations du sol sont limitées : le stockage des matériaux strictement nécessaire à l'activité existante est autorisé ainsi que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le voisinage des zones habitées et ne portant pas atteinte à la sécurité et salubrité publiques.

De ce fait les dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales sont simples.

Les bâtiments agricoles font l'objet de prescriptions adaptées quant à leur implantation et l'organisation des volumes sur l'unité foncière pour un regroupement au maximum afin de limiter les espaces agricoles et naturels.

Le choix des couleurs et matériaux doit également permettre une insertion du bâti dans l'environnement paysager la plus discrète possible.

I.4. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations :

- Des règles identiques selon les espaces et vocation de la zone.
- Ces dispositions portent sur l'aménagement de l'espace public, mais doivent aussi trouver un relais sur l'espace privé dans le cadre des constructions nouvelles pour atteindre les objectifs de :
 - Amélioration de la qualité du cadre de vie ;
 - Préservation d'espaces perméables dans les projets d'aménagement ;
 - Création et préservation d'une trame verte propice à la biodiversité ;
 - Gestion de la pente du terrain naturel en vue d'en limiter la modification.

Justification de la réglementation applicable à l'ensemble des zones et secteurs.

Le monde vivant se caractérise par une succession d'adaptations et d'extinctions d'espèces. Mais la biodiversité subit actuellement des pressions majeures dues essentiellement à l'intensité des activités humaines. La dégradation des habitats naturels, les espèces envahissantes et le changement climatique sont les causes majeures du déclin de la biodiversité.

Aussi, il semble évident de privilégier les essences locales lors des plantations et d'interdire le recours aux espèces invasives (la prolifération des espèces invasives constitue, au niveau mondial, la seconde cause de perte de la diversité biologique).

La préservation et la valorisation des végétaux existants apparaît également comme une priorité. Tous les éléments végétaux (arbres, haies, ...) ne font pas l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Néanmoins, il est demandé aux porteurs de projet de les préserver au maximum, d'éviter les haies mono-végétales et de proscrire les murs rideaux sur le pourtour des limites parcellaires (de type conifères) qui obstruent le paysage.

L'intégration architecturale et paysagère des projets repose sur une analyse du contexte environnant, sur le respect des sites préexistants.

Des dispositions particulières ont été édictées afin de définir des degrés d'espaces de perméabilité selon les zones :

- L'enceinte historique intra-muros et les hameaux ne sont pas réglementés compte tenu de leurs caractéristiques très minérales, les espaces de jardins au sein de ce tissu dense sont de taille réduite lorsqu'ils existent ;
- Dans les zones où s'affiche une volonté de densification du bâti, le taux d'espaces perméables par rapport à l'unité foncière du projet est moins important. Le taux augmente avec l'éloignement de la zone par rapport au centre historique et de la densification recherchée pour s'échelonner d'un minimum de 30 % à 40% des espaces libres devant être des espaces perméables ou de pleine terre.

I.5. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AUX RÉSEAUX DE DISTRIBUTION ET DE COLLECTE

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux :

- Des règles applicables au regard de l'existence et la capacité des réseaux ;

Justification de la réglementation applicable à l'ensemble des zones et secteurs :

- Conditions de desserte par le réseau public d'eau et d'électricité :

Le raccordement aux réseaux est obligatoire. Par ailleurs, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Toutefois, en l'absence de réseau public d'eau potable, et pour des situations exceptionnelles justifiées, l'alimentation en eau par captage privé peut être autorisée sous conditions, et notamment soumis à déclaration;

- Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques : Afin d'anticiper le déploiement des réseaux de transmission d'informations numériques et téléphoniques, les opérations d'aménagement d'ensemble doivent réaliser des fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux.

- Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement des eaux usées :

Les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux publics, lorsqu'ils existent, et en l'absence de raccordement au réseau d'assainissement public, l'obligation de disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif. Afin de préserver la qualité du milieu naturel il impose, en tant que de besoin, la mise en place d'un dispositif de traitement adapté aux effluents produits par les activités non domestiques. Afin de connaître les secteurs couverts par l'assainissement collectif, le pétitionnaire doit se référer au zonage d'assainissement existant sur la commune de Colmars.

Par ailleurs, les zones concernées par le Plan de Prévention des Risques, et plus spécifiquement celles soumises aux chutes de pierres et au glissement de terrain, l'assainissement collectif sera imposé.

Des prescriptions concernent également les équipements de défense incendie et les vidanges de piscines.

- Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales visent à ce que cette gestion s'effectue autant que possible à la parcelle, afin de n'aggraver ni les phénomènes de ruissellement ni les débordements du réseau de collecte. Afin de préserver la qualité du milieu naturel il impose, en tant que de besoin, la mise en place d'un dispositif de traitement adapté des eaux pluviales avant rejet.

I.6. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ACCÈS ET AUX VOIES

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires relatives au domaine routier départemental :

- Intégrer les dispositions issues du règlement de la voirie départementale.

Justification de la réglementation applicable à l'ensemble des zones et secteurs :

Le règlement du PLU intègre les dispositions relatives aux reculs de constructibilité par rapport aux voies départementales conformément au règlement de la voirie départementale.

En effet, afin de garantir les fonctions premières du réseau routier départemental et répondre aux enjeux environnementaux et de sécurité, le Conseil départemental dispose d'un règlement de la voirie départementale.

Il comporte des prescriptions de recul de constructibilité pour les routes (autres que celles régies par la Loi Barnier) en fonction de leur appartenance au réseau routier principal ou secondaire.

Traversé par la RD 908, le secteur UBr délimité au cœur du centre-bourg de Colmars, ainsi que les espaces situés le long de l'enceinte fortifiée nécessitent un traitement particulier. Cette entrée de ville Ouest et la traversée du bourg feront l'objet d'une réflexion qualitative sur l'ensemble de cet espace dédié à un projet de renouvellement urbain et de valorisation du patrimoine historique par la requalification de ses abords.

Hors zone bâtie agglomérée, les reculs sont fonction du type de voie:

- pour la RD908, voie structurante: les implantations se font à 35 mètres de l'axe de la voie pour les habitations, et à 25 mètres pour les autres constructions;
- pour les RD 326, RD 426 et RD2, axes de desserte ou de liaison: toutes les constructions s'implantent à 15 mètres de l'axe de la voie.

En zone bâtie agglomérée, les constructions s'implantent à l'alignement des façades voisines sauf dispositions particulières indiquées dans chaque zone, et excepté pour les ouvrages techniques d'intérêt public.

I.7. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires relatives au stationnement

- Diminuer l'impact du stationnement ;
- Innover dans la gestion du stationnement ;
- Inciter au changement des pratiques de déplacement.

Justification de la réglementation applicable à l'ensemble des zones et secteurs :

En lien avec les constats du diagnostic, les pratiques des déplacements et la structuration du réseau de transport en commun sur le territoire, l'objectif principal poursuivi est de minimiser l'impact de la voiture individuelle notamment quand elle est en stationnement,

mais aussi de favoriser les modes de déplacement plus vertueux (piéton, vélo, ...) et d'optimiser les stationnements.

Le PLU met en place les dispositifs suivants :

- L'amélioration de l'insertion urbaine des stationnements publics et collectifs privés ;
- L'incitation à la mutualisation des stationnements dans les programmes d'aménagement d'ensemble ;
- Des obligations portant sur le stationnement des vélos.

Les normes fixées sont le fruit d'un compromis entre :

- Les comportements existants (motorisation élevée, usage de la voiture particulière) ;
- Les tendances à l'œuvre (diminution de la part de la voiture particulière sur les courtes distances, la marche à pied étant le deuxième moyen de transport sur la commune) ;
- Les tendances qui pourraient se prolonger et s'amplifier (augmentation des prix des carburants, fin des énergies fossiles, innovation technologique à la faveur des déplacements électriques) ;

Les règles ne sont pas édictées par secteur ou par zone mais en fonction des destinations et sous-destinations des constructions. C'est la destination ou sous-destination de la construction qui engendre des besoins en stationnement, hors cas précis (lors de projets de renouvellement urbain par exemple).

Les règles en matière de places de stationnement prennent en compte l'usage prépondérant de la voiture sur le territoire, en particulier pour les déplacements domicile-travail.

Aussi, concernant le logement, la règle principale est la suivante : 1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher avec un maximum de 3 places par logements, considérant qu'un logement est occupé en moyenne par un ménage de deux personnes, ayant chacune son propre véhicule.

Des dispositions particulières s'appliquent :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, dès la création de 3 logements, il est exigé une place supplémentaire par tranche entamée de 3 logements afin de réaliser des places « visiteurs » au sein des nouveaux quartiers.
- Rappel des dispositions réglementaires spécifiques pour les logements sociaux, les logements locatifs intermédiaires (suite à la loi ELAN) et l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires :

Lors de la réalisation de places de stationnement mutualisées (moins consommatrices d'espace), les places minimales requises sont diminuées (à minima 1,5 place par logement). Cette norme minimale n'empêche pas les constructeurs de créer un nombre supplémentaire de places.

Des dispositions particulières précisent également les normes de stationnement en cas d'évolution des constructions existantes (changement de destination, extension, ...), permettant de prendre en compte le nombre de places déjà présentes sur la parcelle. Le nombre de places ne devant s'adapter que si la destination entraîne une augmentation de la fréquentation.

Les autres destinations et sous-destinations répondent à une règle minimale de 1 place liée à une surface de plancher, au nombre de chambre, au nombre de classe ou à la capacité d'accueil des salles de spectacle.

Concernant le stationnement des cycles, il répond à une règle qualitative : « Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation ». Des emplacements dédiés au stationnement des cycles sont imposés pour les logements dès la création de 9 places de stationnement véhicule. Pour les autres destinations et sous-destinations, une réflexion doit être menée quant aux besoins de places de stationnement vélo engendrés par le projet et au regard de sa localisation (règle qualitative).

Le règlement fixe par ailleurs des règles relatives au contenu et à l'aménagement des aires de stationnement des véhicules et des vélos (règles qualitatives).

I.8. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AUX PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires relatives aux performances énergétiques des bâtiments :

- Diminuer l'impact du changement climatique ;
- Innover dans la gestion et la production des énergies renouvelables ;
- Inciter au changement des pratiques pour la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Justification de la réglementation applicable à l'ensemble des zones et secteurs :

En lien avec les évolutions réglementaires et les nouvelles normes de construction, la limitation de la consommation énergétique des constructions est recherchée.

Le PLU met en place les dispositifs suivants :

- L'amélioration de l'implantation des constructions ;
- L'incitation à l'utilisation des végétaux et des formes architecturales adaptées au contexte local pour lutter contre les inconforts selon les saisons ;
- Des prescriptions en matière de recours et d'implantation de systèmes de production d'énergie solaires et photovoltaïques.

Les règles sont édictées par secteur ou par zone, en fonction des destinations et sous-destinations des constructions et des usages et types de système de production.

Selon le type de système (individuel ou d'intérêt collectif) les règles d'implantation en toiture ou au sol sont différentes. L'objectif recherché étant une bonne intégration architecturale et paysagère du système d'équipement, tout en autorisant sous conditions ce type de production en zone A (agrivoltaïque) dans le respect du décret cadre qui définit leurs mise en œuvre, et pour les ombrières de stationnement en milieu urbain.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Conformément à l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme, « Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Objectifs communs aux dispositions réglementaires des zones urbaines à vocation d'habitat et activités compatibles :

- Densification ;
- Mixité fonctionnelle ;
- Mixité sociale.

II.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAp

La zone UAp correspond à l'urbanisation historique de la commune dont le caractère traditionnel et architectural est à conserver, tout en permettant l'adaptation aux conditions de vie actuelles. Sa fonction résidentielle, commerciale et de centralité d'une part, et son caractère patrimonial, d'autre part, sont à préserver.

L'indice « p » signifie son caractère patrimonial. De ce fait, la zone est soumise aux servitudes d'utilité publique AC1 et AC2 présentées dans les annexes du PLU.

◀ Caractéristiques de la zone UAp

La zone UAp correspond au tissu urbain ancien de la commune, située au sein de l'enceinte fortifiée de la ville. L'enceinte est classée au titre des Monuments Historiques par arrêté du 12 mars 1923. Elle s'inscrit dans la liste des fortifications sur lesquelles Vauban est intervenu en France. Aujourd'hui elle conserve la quasi-totalité de ses courtines et de son chemin de ronde ainsi que ses ouvrages de défense (tours et portes), accompagnés de deux forts extérieurs et de quelques édifices militaires au sein de la ville (poudrière et arsenal).

C'est un secteur à caractère central d'habitat dense, où les constructions sont édifiées généralement en ordre continu le long des voies et autour des places du centre ancien de la commune de Colmars.

Outre l'habitat, il est destiné à accueillir les équipements collectifs, les commerces et les activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités. L'espace urbain public ne comporte pas de trottoir, et les espaces verts privés sont rares. Un jardin d'apothicaire constitue une curiosité dans la ville fortifiée.

◀ Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain (habitat) ;
- Poursuivre la requalification du patrimoine bâti historique et des espaces publics dans le centre ancien ;
- Conforter le commerce et les services de proximité existants à travers notamment la mise en place d'un périmètre de centralité ;

◀ Justification du zonage

La délimitation de ce secteur s'appuie sur la morphologie urbaine qui le caractérise : habitat dense, ordre continu, alignement par rapport à la voirie, hauteur plus importante que les extensions urbaines récentes.

Elle s'appuie également sur le caractère ancien et patrimonial du secteur et son classement aux Monuments Historiques, ce qui justifie la création d'une zone indicée «p» afin de signifier le caractère de protection de cette unité urbaine.

Ces espaces ne comportent pas de dents creuses, mais peut-être des capacités de démolition d'îlots bâtis pour créer des espaces de respiration. Des études sont en cours sur le site pour une valorisation patrimoniale des lieux. La collectivité a engagé des actions pour la remise sur le marché du parc vacant.

◀ Justification du règlement

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires du secteur UAp :

- Maintenir les fronts urbains le long des rues du centre historique ;
- Favoriser la requalification du patrimoine ;
- Assurer une cohérence architecturale au sein de cet espace bâti ;
- Intégrer harmonieusement les futures modifications ou constructions dans leur environnement ;
- Permettre la mise en œuvre de dispositifs de construction innovants, répondant aux modes de vie contemporains et participant à l'amélioration des performances énergétiques ;
- Assurer la sécurité des habitants ;
- Édicter des règles applicables au regard de l'existence et la capacité des réseaux.

Justification de la réglementation applicable au secteur UAp :

Le secteur UAp couvre le tissu urbain ancien correspondant au centre historique dans l'enceinte fortifiée. Dans ce périmètre, une mixité des fonctions urbaines existe.

Il est recherché le maintien des activités existantes et leur développement en rez-de-chaussée (mise en place dans périmètre de centralité), en permettant le développement d'activités muséales et culturelles. Ainsi les articles 1 et 2 visent à autoriser ou à autoriser sous conditions toutes destinations et sous-destinations des constructions et tous usages et affectations des sols et types d'activités compatibles avec la vocation principale d'habitat et qui ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.

Dans ce secteur, sont autorisées les évolutions des éléments bâtis de caractère à condition de respecter et de ne pas remettre en cause la qualité architecturale du bâti. La création et l'amélioration de l'espace public (création de places par démolition du bâti) afin d'améliorer le fonctionnement urbain et de garantir une qualité des espaces ainsi constitués sont autorisées.

Cette réglementation vise à répondre à l'objectif du PADD consistant à faire converger l'ensemble des politiques (habitat, économie, urbanisme, mobilité, services, etc.) pour assurer le dynamisme de la centralité et rendre attractif le centre historique de Colmars. L'enjeu de mixité fonctionnelle permet d'accompagner la requalification du tissu urbain et la mise en valeur patrimoniale.

Ainsi, le secteur UAp fait partie du périmètre de centralité commerciale. Hors périmètres de centralité l'extension limitée des commerces existants est autorisée. Ces règles en matière d'occupation du sol au sein de la zone UAp traduisent les objectifs du PADD de Colmars.

Dans le secteur UAp, Colmars privilégie les formes urbaines denses en fixant des hauteurs équivalentes à celles des bâtiments existants sur les parcelles contiguës afin de respecter les gabarits particuliers à ce site patrimonial et de maintenir une harmonie de la silhouette bâtie patrimoniale.

Dans le même sens, il est favorisé une implantation des constructions à l'alignement des façades voisines (article 4.1) afin de favoriser la densification du tissu urbain tout en conservant la morphologie urbaine existante. Des dispositions particulières admettent des implantations différentes, toutefois l'implantation ne doit pas nuire à la qualité des alignements existants.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra se faire sur les limites séparatives latérales (préservation du principe d'accolement des façades du centre historique). La possibilité d'implanter les constructions (principales et annexes) à une distance minimale de 2 mètres de l'une des limites latérales permet d'assurer une adéquation du règlement avec la disposition du code civil qui impose un retrait minimum de 1,90 mètre (servitude de vue).

Des implantations différentes sont autorisées dans des situations particulières pour garantir la qualité du front urbain ou pour des raisons techniques justifiées.

Le choix a été fait de ne pas fixer d'emprise au sol des constructions (article 4.4) pour faciliter le renouvellement urbain. Fixer une emprise au sol maximale viendrait à l'encontre de l'objectif de densification et du caractère architectural du site. De même, la réalisation d'espaces libres n'est pas réglementée.

◀ Complémentarités entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein de la zone UAp, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématiques.

Deux OAP thématiques concernent les espaces limitrophes à l'enceinte historique, mais ne concernent pas l'intra-muros de la cité fortifiée.

Par ailleurs, aucune OAP sectorielle ne couvre la zone UAp.

II.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB, UBj, UBr

Les zones UB caractérisent des zones mixtes à dominante d'habitat de type villageois et de type individuel. Elles sont affectées principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elles se caractérisent par des espaces d'aération localisés en continuité d'une zone urbaine dense formée par l'enceinte historique.

Elles forment une ceinture autour des remparts sur la rive droite du Verdon, du pied du Fort de Savoie jusqu'au pied du Fort de France.

◀ Caractéristiques de la zone UB

La zone UB correspond au tissu récent de la commune.

C'est une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités urbaines où les constructions sont édifiées généralement en ordre continu ou discontinu avec une volumétrie et des densités plus hétérogènes selon la proximité ou non avec le noyau ancien.

Elle correspond pour partie à un secteur d'urbanisation de densité élevée pour les constructions implantées le long de la RD908 en centre bourg, en entrée de ville Sud-Est, et pour partie à des secteurs pavillonnaires en périphérie de la zone UAp.

Ce secteur inclut un sous-secteur :

UBr : correspond aux terrains situés au Sud de l'enceinte historique, séparé par la RD908, qui rassemblent des habitations et des activités de services, commerces et artisanat. Elles comportent également les équipements scolaires.

Au sein de la zone UB sont définis des espaces correspondant aux espaces de jardins, privés ou publics (classés en Nj), à préserver en espaces naturels pour des motifs de mise en valeur de la silhouette de l'enceinte historique et des forts.

◀ Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain (habitat) ;
- Poursuivre la densification et permettre la requalification des espaces publics ;
- Conforter le commerce et les services de proximité existants à travers notamment la mise en place d'un périmètre de centralité ;
- Promouvoir des opérations de qualité et des logements collectifs ;
- Conforter les équipements publics.

◀ **Justification du zonage**

La délimitation de ce secteur UB s'appuie sur la morphologie urbaine qui le caractérise : habitat pavillonnaire aux volumétries homogènes et en retrait par rapport à l'espace public. La densité y est plus hétérogène selon les quartiers.

Ils incluent les terrains déjà bâtis et les dents creuses ainsi que des espaces situés en arrière de parcelle afin de permettre la densification du tissu urbain.

La délimitation du sous-secteur UBr tient compte du caractère de l'urbanisation de Colmars qui s'est faite en dehors de l'enceinte fortifiée, et qui accueille des activités de commerce, services, hébergement hôtelier et artisanat qui se sont implantés à proximité du secteur historique. Ce secteur est voué au renouvellement pour une densification et une intensification de centralité.

◀ **Justification du règlement**

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires de la zone UB :

- Favoriser une réglementation souple permettant de répondre à l'ensemble des besoins et attentes tout en privilégiant une intégration paysagère et urbaine qualitative ;
- Intégrer harmonieusement les futurs aménagements ou constructions dans leur environnement ;
- Permettre la mise en œuvre de dispositifs de construction innovants, répondant aux modes de vie contemporains et participant à l'amélioration des performances énergétiques ;
- Assurer la sécurité des habitants ;
- Édicter des règles applicables au regard de l'existence et la capacité des réseaux.
- Édicter des règles permettant le développement des locaux techniques et équipements sportifs communaux tout en ne remettant pas en cause l'aménagement ultérieur de la zone.

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires du secteur UBr :

- Conforter la vocation actuelle de cette zone urbaine afin de permettre la pérennité des activités et usages des sols actuelles (ex : stationnement collectif, équipements...).

Justification de la réglementation applicable au secteur UB/UBr :

Le secteur UB couvre les tissus urbains périphériques, situés sur le pourtour de l'enceinte historique correspondant aux secteurs d'extension du centre-bourg. Le sous-secteur UBr correspond aux terrains situés en partie Sud qui accueillent les commerces et services de proximité, et pour lesquels des dispositions spécifiques s'appliquent.

La volonté est d'encourager davantage de diversité urbaine au sein de la zone UBr avec le développement de l'habitat sous diverses formes mais également le maintien et l'accueil d'équipements collectifs, commerces, bureaux, services qui contribuent à la qualité du cadre de vie et à l'animation de la centralité.

Ainsi, le secteur UBr intègre le périmètre de centralité commerciale, en complémentarité

de la zone UAp. Hors périmètres de centralité l'extension limitée des commerces existants est autorisée. Ces règles en matière d'occupation du sol au sein de la zone UBr traduisent les objectifs du PADD de Colmars.

Ainsi, les articles 1 et 2 autorisent ou autorisent sous conditions toutes destinations et sous-destinations des constructions et tous usages et affectations des sols et types d'activités compatibles avec la vocation principale d'habitat et qui ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques et qui participent au renforcement de cette centralité.

A noter qu'en dehors du périmètre de centralité identifié sur le règlement graphique, l'extension limitée des commerces existants est autorisée.

Au sein de la zone UB/UBr, le secteur Nj est délimité de façon à préserver des espaces naturels à vocation de jardin privé ou public, peu ou pas aménagés. Sont autorisés sous conditions les aménagements respectueux du caractère naturel du site et d'une insertion paysagère, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sanitaires publics, ...).

Dans le secteur UBr, la commune privilégie un gabarit rez-de-chaussée + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut. En zone UB, la hauteur des constructions doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions existantes dans la rue, sans dépasser 12 mètres.

A l'instar de la zone UAp, le choix a été fait de ne pas fixer d'emprise au sol maximale ou minimale des constructions (article 4.4) car une telle disposition irait à l'encontre de l'objectif de densification. Seule l'emprise au sol des abris de jardin est limitée.

Le secteur UB et le secteur UBr se caractérisent par une implantation des habitations à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques. C'est pourquoi il a été défini une règle qualitative en vertu de laquelle l'implantation des constructions ne doit pas nuire à la qualité des alignements existants et du paysage urbain. En zone UBr, le long de la RD908, les constructions doivent s'implanter à 8 mètres de l'axe de la voie pour permettre la création d'un espace de circulation piétonne, ou d'un espace urbain qualitatif au pied des bâtiments.

Les constructions peuvent également s'implanter soit en limite soit à partir de l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 3m de la limite séparative, à 1 mètre dans le cas de piscine.

Par ailleurs, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée en secteur UBr afin de permettre une densification du tissu urbain de la zone (article 4.3). En zone UB, l'implantation doit se faire en continuité de l'existant, soit à une distance minimale de 2 mètres, exceptés pour les annexes qui doivent être accolées au bâtiment principal.

Par ailleurs, afin de préserver des espaces verts au sein de la zone urbaine ainsi que pour limiter les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales, le règlement impose qu'au moins 30% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, soit traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales (article 6.2).

◀ Complémentarités entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein de la zone UB, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématiques.

Trois OAP thématiques concernent les espaces limitrophes à l'enceinte historique, et concernent directement le secteur UBr.

- OAP.T1 « Organisation urbaine du centre bourg » : mise en œuvre du schéma de principe de l'aménagement urbain du secteur de densification et orientations favorisant l'intégration paysagère des opérations au sein des espaces urbanisés sans y faire obstacle.

Les grandes lignes du projet d'aménagement y sont détaillées pour favoriser un aménagement cohérent avec les orientations du PADD.

Lignes directrices pour le choix et la rédaction de l'OAP.T1:

- *Valoriser les espaces publics*

- Structuration de l'espace public: le secteur UBr devra s'organiser comme un tissu urbain complémentaire à la zone UAp, laquelle offre peu d'espace public ouvert. Le secteur UBr doit offrir des espaces de repos et de détente;
- Séquence «verte qui relie la ville: créer un axe de liaison douce reliant l'intra-muros et sa périphérie immédiate;
- Des parcs et jardins de proximité: aménager des parcs de proximité favorisant la convivialité et la rencontre (théâtre de verdure, aire de pique-nique, city-stade, ...).

- *Optimiser et rationaliser le potentiel foncier en «dents creuses»*

- Conforter le tissu existant du cœur de l'enceinte : l'objectif est de redonner de l'attractivité résidentielle au parc de logements du centre historique (acquisition de logements par la collectivité, études de restructuration de certains îlots bâtis, ...)
- Donner à lire l'entrée de ville: l'objectif est de requalifier l'entrée dans le bourg et gérer le stationnement des visiteurs; créer des connexions piétonnes sécurisées, ...
- Créer un nouveau quartier résidentiel à proximité de la ville ancienne: privilégier les logements en densification plutôt que l'étalement urbain par la création de petits collectifs (OAP.h1); prévoir des aires de stationnement mutualisé.

- OAP.T2 « Renforcement du stationnement et des modes doux » : mise en œuvre du schéma de principe de l'aménagement des aires de stationnement et des circulations douces dans le centre urbain.

Les orientations n'ont pas pour vocation à être traduites dans le règlement écrit. Il s'agit d'un schéma de principe qui localise les nouvelles aires de stationnement et leur capacité pour indiquer l'organisation fonctionnelle du centre bourg en la matière, ainsi que les voies douces qui permettent de créer des liaisons et circulations cohérentes avec cette organisation.

- OAP.T3 « Continuités écologiques et trame verte et bleue » : mise en œuvre du schéma de principe de la trame verte et bleue sur le territoire.

Les orientations sont complémentaires aux prescriptions du règlement écrit et graphique. Il s'agit de recommandations en matière d'aménagement qui ont pour finalité de préserver la biodiversité et les liens fonctionnels présents sur le territoire, de maintenir la présence de la nature dans les espaces urbanisés, à la limitation du mitage des espaces ouverts et agricoles, et à limiter les conflits d'usages.

Il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement urbain du territoire. Toutefois, elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explications.

Par ailleurs, aucune OAP sectorielle ne couvre la zone UB et ses secteurs.

II.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC et UD

Les zones UC et UD englobent les parties urbanisées du territoire communal qui se sont développées en périphérie sous forme d'opérations d'ensemble ou individuelle à partir des années soixante.

La zone UC caractérise des zones à dominante d'habitat de type discontinu. Elle est affectée principalement à l'habitation. Elle se caractérise par des logements de type individuel ou petit immeuble collectif sous la forme de grosse maison regroupant plusieurs logements. Zone à dominante d'habitat individuel, elle assure une transition des espaces plus denses vers les espaces à dominante naturelle, notamment au quartier La Coste.

La zone UD caractérise des zones à dominante d'habitat de type discontinu. Elle correspond à un tissu pavillonnaire aéré. Le site et le niveau d'équipement ne permettent pas une urbanisation importante. Elle constitue une zone d'habitat située à proximité des hameaux et éloignée du bourg.

◀ *Caractéristiques des zones UC et UD,*

La zone UC et la zone UD correspondent au tissu récent de la commune qui s'est développée en périphérie sous forme d'opérations d'ensemble ou individuelles. C'est un secteur à caractère d'habitat pavillonnaire où les constructions sont édifiées généralement en ordre discontinu avec une volumétrie et des densités hétérogènes.

La zone UC correspond au secteur pavillonnaire en continuité de la zone UBr.

La zone UD, moins dense, se situe en périphérie des hameaux de Chaumie Bas et Clignon Bas, et dans des espaces situés plus au Sud du centre bourg, dans les zones habitées implantées :

- en rive gauche du Verdon: quartiers Le Talier, La Buisserie, Miegessoles Nord et Miegessoles Sud.
- en rive droite du Verdon: quartiers l'Adroit, les Espiniers.

Le secteur Nj correspond à des espaces naturels situés au sein de la zone urbaine, à préserver en espace de jardin, comme espace de transition avec les milieux agricoles et naturels.

◀ **Mise en œuvre du PADD**

Objectifs poursuivis :

- Permettre une évolution mesurée de la densité au sein de ces espaces à dominante pavillonnaire.
- Permettre l'évolution harmonieuse du bâti dans des formes adaptées aux modes de vie contemporains et au développement durable ;
- Promouvoir des opérations de qualité ;

◀ **Justification du zonage**

La délimitation de ces secteurs UC et UD s'appuie sur la morphologie urbaine qui les caractérise : habitat pavillonnaire aux volumétries homogènes et en retrait par rapport à l'espace public. La densité y est moyenne.

Les secteurs UC et UD incluent les terrains déjà bâtis et les dents creuses qui offrent une capacité pour permettre la densification du tissu urbain.

Au sein des zones urbaines, le secteur Nj constitue des espaces naturels à préserver en milieu urbain.

◀ **Justification du règlement**

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires des secteurs UC et UD :

- Favoriser une réglementation souple permettant de répondre à l'ensemble des besoins et attentes tout en privilégiant une intégration paysagère et urbaine qualitative ;
- Intégrer harmonieusement les futurs aménagements ou constructions dans leur environnement ;
- Permettre la mise en œuvre de dispositifs de construction innovants, répondant aux modes de vie contemporains et participant à l'amélioration des performances énergétiques ;
- Assurer la sécurité des habitants ;
- Édicter des règles applicables au regard de l'existence et la capacité des réseaux.

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires du secteur UC :

- Conforter la vocation actuelle d'habitat de cette zone urbaine et permettre la création des aires de stationnement à condition d'être insérées dans le paysage urbain.
- Autoriser sous conditions les activités d'artisanat à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances ;

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires du secteur UD :

- Conforter la vocation actuelle d'habitat de cette zone urbaine et permettre son développement par densification à condition d'être insérées dans le paysage urbain.

Justification de la réglementation applicable au secteur UC/UD :

Le secteur UC couvre les tissus urbains périphériques, situés sur le pourtour de l'enceinte historique correspondant aux secteurs d'extension du centre-bourg.

Le secteur UD correspond aux terrains situés dans les écarts du périmètre urbain et pour lesquels des dispositions spécifiques s'appliquent notamment en matière d'espaces libres et de hauteur des constructions principales.

La volonté est d'encourager une insertion urbaine et paysagère de qualité au sein des zones UC et UD, avec le développement de l'habitat sous des formes de type individuel groupé ou intermédiaire. Les règles d'implantations sont

Ces règles en matière d'occupation du sol au sein des zones UC et UD traduisent les objectifs du PADD de Colmars.

Ainsi, les articles 1 et 2 autorisent la destination «habitation» dans ces zones. La sous-destination «artisanat et commerces de détail» est autorisée sous conditions seulement en zone UC afin de maintenir les activités existantes à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation principale d'habitat et qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.

A noter qu'en dehors du périmètre de centralité identifié sur le règlement graphique, l'extension limitée des constructions d'activités artisanales est autorisée dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Concernant les constructions répondant à la sous-destination « exploitation agricole », seules sont autorisées les extensions limitées et la mise aux normes des exploitations agricoles existantes au sein des zones UC et UD et s'ils n'en résultent pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances. Cette disposition vise à permettre le maintien et le développement des exploitations agricoles existantes sans pour autant permettre l'installation de nouvelles exploitations afin de préserver la vocation d'habitat de la zone.

Le secteur Nj est délimité de façon à préserver les espaces naturels à vocation de jardin privé ou public, peu ou pas aménagés. Toutes les destinations et sous destinations y sont interdites. Seuls sont autorisés les abris de jardin, à condition d'être démontables et de ne pas porter atteinte au paysage (surface maximale de 10m²).

Dans le secteur UC, la commune privilégie un gabarit rez-de-chaussée + 1 niveau + combles/attique, soit 9 mètres à l'égout du toit. En zone UD, la hauteur des constructions doit être limitée à 7 mètres à l'égout du toit afin de privilégier une insertion paysagère dans les secteurs plus proches des espaces naturels et ne pas nuire aux perspectives visuelles lointaines.

L'emprise au sol maximale des constructions (article 4.4) est fixée à 40% de la surface parcellaire, de manière à permettre une surface minimale d'espace non imperméabilisée équivalente (40%). Le PLU intègre ainsi la problématique du risque inondation et de gestion des eaux à la parcelle. En secteur Nj, l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 10m².

Les secteurs UC et UD se caractérisent par une implantation des habitations en retrait de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, hormis les voies départementales. Il a été défini une règle qualitative en vertu de laquelle l'implantation des constructions ne doit

pas nuire à la qualité des alignements existants et du paysage urbain. Les constructions peuvent également s'implanter soit en limite soit à partir de l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres de la limite séparative, à 2 mètres dans le cas de piscine. Cette distance est fixée à 5 mètres dans le cas de la présence d'un ravin en limite parcellaire.

En secteurs UC et UD, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit se faire en continuité de l'existant, soit à une distance minimale de 2 mètres (article 4.3).

Par ailleurs, afin de préserver des espaces verts au sein de la zone urbaine ainsi que pour limiter les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales, le règlement impose en zone UC qu'au moins 30% de la superficie de l'unité foncière non affectée aux constructions, accès et stationnement, soit traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales (article 6.2). Cette surface est de 40% en zone UD.

◀ **Complémentarités entre le règlement et les OAP**

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein de la zone UC, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématiques.

Trois OAP thématiques concernent les espaces limitrophes à l'enceinte historique.

- OAP.T1 « Organisation urbaine du centre bourg » : mise en œuvre du schéma de principe de l'aménagement urbain du secteur de densification et orientations favorisant l'intégration paysagère des opérations au sein des espaces urbanisés sans y faire obstacle.

Les grandes lignes du projet d'aménagement y sont détaillées pour favoriser un aménagement cohérent avec les orientations du PADD.

Lignes directrices pour le choix et la rédaction de l'OAP.T1:

- *Valoriser les espaces publics*

- Structuration de l'espace public: le secteur UBr devra s'organiser comme un tissu urbain complémentaire à la zone UAp, laquelle offre peu d'espace public ouvert. Le secteur UBr doit offrir des espaces de repos et de détente;

- Séquence «verte qui relie la ville: créer un axe de liaison douce reliant l'intra-muros et sa périphérie immédiate;

- Des parcs et jardins de proximité: aménager des parcs de proximité favorisant la convivialité et la rencontre (théâtre de verdure, aire de pique-nique, city-stade, ...).

- *Optimiser et rationaliser le potentiel foncier en «dents creuses»*

- Conforter le tissu existant du cœur de l'enceinte : l'objectif est de redonner de l'attractivité résidentielle au parc de logements du centre historique (acquisition de logements par la collectivité, études de restructuration de certains îlots bâtis, ...)

- Donner à lire l'entrée de ville: l'objectif est de requalifier l'entrée dans le bourg et gérer

le stationnement des visiteurs; créer des connexions piétonnes sécurisées, ...

- Créer un nouveau quartier résidentiel à proximité de la ville ancienne: privilégier les logements en densification plutôt que l'étalement urbain par la création de petits collectifs (OAP.h1); prévoir des aires de stationnement mutualisé.

- OAP.T2 « Renforcement du stationnement et des modes doux » : mise en œuvre du schéma de principe de l'aménagement des aires de stationnement et des circulations douces dans le centre urbain.

Les orientations n'ont pas pour vocation à être traduites dans le règlement écrit. Il s'agit d'un schéma de principe qui localise les nouvelles aires de stationnement et leur capacité pour indiquer l'organisation fonctionnelle du centre bourg en la matière, ainsi que les voies douces qui permettent de créer des liaisons et circulations cohérentes avec cette organisation.

- OAP.T3 « Continuités écologiques et trame verte et bleue » : mise en œuvre du schéma de principe de la trame verte et bleue sur le territoire.

Les orientations sont complémentaires aux prescriptions du règlement écrit et graphique. Il s'agit de recommandations en matière d'aménagement qui ont pour finalité de préserver la biodiversité et les liens fonctionnels présents sur le territoire, de maintenir la présence de la nature dans les espaces urbanisés, à la limitation du mitage des espaces ouverts et agricoles, et à limiter les conflits d'usages.

Il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement urbain du territoire. Toutefois, elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explications.

◀ Le secteur UC est concerné par les OAP thématiques (OAP.T2 et OAP.T3) relative au stationnement et à la trame verte et bleue. Aucune OAP sectorielle ne le concerne.

◀ Le secteur UD est concerné par l'OAP thématique (OAP.T3). Un secteur de la zone UD présentant des disponibilités foncières supérieures à 2500 m² est couvert par une OAP sectorielle (OAP.h2). Des principes d'aménagement supplémentaires s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Ces principes concernent l'accessibilité et les déplacements sur la zone, l'organisation de l'urbanisation ainsi que l'insertion paysagère de l'opération. Ces orientations sont accompagnées d'un programme (vocation de la zone, densité minimale à respecter, formes urbaines).

II.4. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEi

La zone UEi caractérise une zone équipée, affectée principalement aux activités économiques, située en entrée de ville Sud de Colmars entre la D908 et les bords du Verdon, entre le ravin de la Chapelle et le Pont de Buissière. Elle accueille des constructions existantes occupées par une activité artisanale de vente et d'entreposage de matériaux de construction.

Son indice « i » affiche le caractère fortement inondable de la zone.

◀ Caractéristiques de la zone UEi

La zone UE, dont la vocation dominante est l'activité économique, est destinée au maintien des activités économiques installées dans la zone.

Il s'agit de la zone située en entrée de ville Sud-Ouest, en bordure du Verdon, concernée par un risque « inondation ».

◀ Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Soutenir les activités économiques existantes ;

◀ Justification du zonage

La délimitation de ce secteur s'appuie sur les espaces occupés par l'activité économique en place (vente de matériaux) dans l'attente d'une délocalisation. Un seul secteur est identifié sur le territoire communal, pour une surface de 8000 m² occupée par du bâti et du stockage de matériaux de construction.

◀ Justification du règlement

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires du secteur UE :

- Conforter la zone urbaine à vocation d'activités économiques afin de permettre à la commune de maintenir cette activité ;
- Assurer la sécurité des occupants ;
- Édicter des règles applicables à la présence des risques sur le secteur.

Justification de la réglementation applicable au secteur UE:

L'indice « _i » du sous-secteur UE_i précise qu'aucune nouvelle construction n'est autorisée.

Cette activité peut difficilement cohabiter avec une proximité d'habitations, compte tenu des nuisances qu'elles occasionnent (opérations de livraison, chargement de matériaux de constructions, stockage des matériaux à l'extérieur).

La traduction réglementaire définie par la commune a consisté à encadrer de manière stricte les évolutions futures de la zone.

Ainsi, les articles 1 et 2 autorisent sous condition les activités d'artisanat et au commerce

de gros, aux entrepôts (qui n'ont pas vocation à s'implanter en zones d'habitation) et aux locaux techniques et industriels des administrations.

Toutes les autres destinations et sous destinations sont interdites.

Dans cette zone, aucune aggravation de la situation d'imperméabilisation n'est autorisée, dans le respect du PPR inondation.

Par ailleurs, le secteur UEi peut accueillir des locaux techniques et industriels s'ils sont directement liés à la vocation économique de la zone ou à la mise en sécurité des biens et des personnes et qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.

Au-delà, le secteur UEi ne présente pas d'enjeu spécifique en termes de volumétrie et d'implantation des constructions (article 4). Seule une attention particulière doit être portée à la distance à respecter vis-à-vis des voies et emprises publiques.

◀ Complémentarités entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématiques, cependant le secteur UEi est concerné par la seule OAP.T3. Il se situe en limite de l'OAP.T2.

- OAP.T3 « Continuités écologiques et trame verte et bleue » : mise en œuvre du schéma de principe de la trame verte et bleue sur le territoire.

Les orientations sont complémentaires aux prescriptions du règlement écrit et graphique. Il s'agit de recommandations en matière d'aménagement qui ont pour finalité de préserver la biodiversité et les liens fonctionnels présents sur le territoire, de maintenir la présence de la nature dans les espaces urbanisés, à la limitation du mitage des espaces ouverts et agricoles, et à limiter les conflits d'usages.

Il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement urbain du territoire. Toutefois, elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explications.

Par ailleurs, le secteur UEi n'est pas couvert par une OAP sectorielle.

II.5. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

La zone UH correspond à des zones résidentielles équipées, où l'habitat est organisé sous forme de hameau formant un groupement bâti traditionnel de montagne. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux aménagements publics qui en sont le complément habituel.

◀ Caractéristiques de la zone UH

La zone UH, dont la vocation dominante est résidentielle, concerne les secteurs d'habitation organisés sous forme de hameaux anciens de montagne.

Il s'agit des hameaux de Chaumie Haut et Clignon Haut localisés au Nord du territoire communal, en direction d'Allos.

◀ **Mise en œuvre du PADD**

Objectifs poursuivis :

- Définir la densification des zones urbaines et à urbaniser ;
- Préserver les silhouettes urbaines locales ;
- Affirmer les limites du développement urbain.

◀ **Justification du zonage**

La délimitation de ce secteur s'appuie sur les formes urbaines du hameau, et correspond aux secteurs nécessitant un zonage spécifique afin de préserver une silhouette bâti et des modes d'organisation traditionnel.

◀ **Justification du règlement**

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires du secteur UH :

- Favoriser la réhabilitation des bâtiments anciens tout en préservant et en valorisant l'identité patrimoniale des hameaux ;

Justification de la réglementation applicable au secteur UH:

Le secteur UH couvre le tissu urbain ancien correspondant à la composition des hameaux, organisé avec chapelle, lavoir, four collectif, cimetière, ... Cette organisation environnée d'espaces naturels est à préserver.

La construction de nouveaux logements au sein de ce tissu bâti est interdite. Les travaux sur le bâti existant sont autorisés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques traditionnelles du bâti.

Par ailleurs, le secteur UH peut accueillir les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.

Au-delà, le secteur UH ne présente pas d'enjeu spécifique en termes de volumétrie et d'implantation des constructions (article 4). Seule une attention particulière doit être portée à la distance à respecter vis-à-vis des voies et emprises publiques.

◀ **Complémentarités entre le règlement et les OAP**

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématiques, qui concernent le centre bourg (OAP.T1, OAP.T2) et par une OAP.T3 relative à la biodiversité qui couvre l'ensemble du territoire communal.

La zone UH est concernée par cette OAP thématique (OAP.T3).

- OAP.T3 « Continuités écologiques et trame verte et bleue » : mise en œuvre du schéma

de principe de la trame verte et bleue sur le territoire.

Les orientations sont complémentaires aux prescriptions du règlement écrit et graphique. Il s'agit de recommandations en matière d'aménagement qui ont pour finalité de préserver la biodiversité et les liens fonctionnels présents sur le territoire, de maintenir la présence de la nature dans les espaces urbanisés, à la limitation du mitage des espaces ouverts et agricoles, et à limiter les conflits d'usages.

Il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement urbain du territoire. Toutefois, elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explications.

Par ailleurs, le secteur UH n'est pas couvert par une OAP sectorielle.

Les différentes dispositions relatives aux zones urbaines s'inscrivent dans les objectifs et orientations fixés dans le PADD, dont les principaux sont énoncés ci-dessous:

- Diversifier le parc de logement, tout en confortant l'identité de la commune ;
- Soutenir le développement des commerces et services dans le centre bourg ;
- Assurer un maillage cohérent du territoire ;
- Conserver et valoriser les spécificités paysagères et patrimoniales ;
- Construire une commune durable en prenant en compte les risques et les nuisances ;
- Permettre un développement des énergies renouvelables ;
- Favoriser le développement des communications numériques ;
- Maintenir et protéger le potentiel des terres agricoles ;
- Préserver et conforter les éléments de la trame verte ;
- Préserver les éléments structurants de la trame bleue ;
- Préserver et maintenir les espaces agricoles et forestiers ;
- Conforter les structures paysagères en frange des espaces futurs d'aménagement, aux abords du village et des hameaux.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Conformément à l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme, les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. »

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Une enveloppe globale de 1,0 ha de surfaces à ouvrir à l'urbanisation en extension à vocation dominante d'habitat (dont 0,92 ha en surface libre) a été définie au regard des besoins de production de logements à horizon 2032. Sur ces 1 ha en extension, un secteur de 0,53 ha est en zone d'urbanisation stricte (AUs) nécessitant une modification du PLU pour son ouverture, après qu'auront été définis des accès suffisants au secteur.

L'enveloppe des surfaces à ouvrir à l'urbanisation est le résultat d'un calcul tenant compte :

- Du nombre de logements à créer (cf. Titre 1 - Choix retenus pour le PADD) ;
- De la répartition de ces logements à créer (cf. Titre 2 – Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD / Chapitre II – Justification des Choix pour les OAP sectorielles ;
- Du potentiel densifiable (cf. Titre 5 – Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers / Chapitre I – Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis existants) ;

III.1. JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE DES ZONES À L'URBANISATION

Les objectifs de densité fixés dans le SCoT Alpes-Provence-Verdon :

Typologie de pôle	Objectif de densité en densification, mutation, division	Objectif de densité en extension (hors de l'enveloppe urbaine)
Pôles intermédiaires : dont Colmars	17 logements / ha	22 logements / ha

Les objectifs de répartition fixés dans le PLU

Projection des objectifs du SCoT sur Colmars	Logements Besoins 10 ans 100%	Vacants 11%	Densification, mutation, division 45%		Extension 44%	
			Nbre	Densité	Nbre	Densité
Colmars /pôle intermédiaire	66	7	30	13	29	22

Tableaux des surfaces en capacité potentielle à vocation d'habitat en densification et en extension pour couvrir les besoins du PLU :

OAP/ hors OAP/ Zonage	Surface en renouvellement urbain (densification, mutation, division)	Surface en extension (hors de l'enveloppe urbaine)	Total des surfaces
OAP Sectorielles (AU)	0	0,92 ha	0,92 ha
OAP sectorielle (U)	0	0,38 ha	0,38 ha
Hors OAP sectorielle (U)	2,25 ha	0	2,25 ha
Total des surfaces	2,25 ha	1,3 ha	3,55 ha

Nom du secteur / OAP / Zonage	Nbre de logements	Surface en extension (hors de l'enveloppe urbaine)	Densité minimale appliquée
OAP.h1 Condomines (AUs.B)	18	0,45 ha	40 log/ha
OAP.h2 Chaumie (UD)	6	0,38 ha	16 log/ha
OAP.h3 Buisserie (AUc.D)	5	0,47 ha	11 log/ha
Total en extension	29	1,3 ha	22 log/ha

Nom du secteur / Capacité du PLU	Nbre de logements mutable	Nbre de logements densification	Surface en renouvellement urbain (densification, mutation, division)	Densité minimale appliquée
Chaumie / Clignon (UD)	4	12	1,075 ha	15 log/ha
Centre Bourg	6	13	1,425 ha	13 log/ha
Adroit (gendarmerie)	-	8	0,59 ha	14 log/ha
Buisserie/Miegessoles		21	1,86 ha	11 log/ha
Total en renouvellement urbain	10	54	4,95 ha	13 log/ha

Le projet de PLU offre une capacité foncière pour accueillir 93 logements.

En renouvellement urbain la capacité est de 64 logements. Après analyse et prise en considération des taux de mobilisation foncière propre à chacun des secteurs, la capacité est de 30 logements en densification urbaine et mutation. Pour répondre aux besoins de 59 logements du PLU, 29 logements sont programmés en extension urbaine, dont 23 logements en zone à ouvrir à l'urbanisation (AU) et 6 en zone urbaine (U) soumise à OAP.

Répartition des logements	Nbre de logements	Surface en ha	Densité minimale
Extension / zones U et AU OAP sectorielles	29	1,30 ha	22 log/ha
Densification / zones U (*) Hors OAP	30	2,25 ha	13 log/ha
Total constructions	59	3,55 ha	17 log/ha

(*) Dont 8 logements déjà engagés sous le RNU dont la densité n'est pas maîtrisée par le PLU.

Les objectifs de densité du SCoT sont approchés, avec une densité moyenne de 17 log/ha. Le PLU de Colmars fixe des objectifs de densité moyenne minimale de 22 logements/ha en zone d'extension (U et AU) et de 13 logements/ha en zone de densification du fait de la non maîtrise des projets (lotissement en entrée de ville autorisé sous le RNU, et densification sur du foncier non maîtrisable).

Tableau des surfaces ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat:

Nom du secteur / OAP / Zonage	Nbre de logements	Surface en extension (hors de l'enveloppe urbaine)	Densité minimale appliquée
OAP.h1 Condamines (AUs.b)	18	0,45 ha	40 log/ha
OAP.h3 Buisnière (AUc.d)	5	0,47 ha	11 log/ha
Total en zone AU	23	0,92 ha	25 log/ha

Les zones ouvertes à l'urbanisation sont des zones à vocation d'habitat.

Elles sont au nombre de deux: une zone située en centre bourg, quartier Les Condamines (Chemin Devenson) pour soutenir la création de logements collectifs, l'autre zone située en continuité des groupes d'habitations existants au quartier La Buisnière sous forme de logements individuels, dans le respect des formes urbaines du quartier.

Le secteur situé au quartier Les Condamines ne sera ouvert à l'urbanisation qu'après étude des accès et définition d'un aménagement routier suffisant au regard des capacités d'accueil du projet. La zone est donc fermée à l'urbanisation (AUs) dans l'attente de cette étude.

Une partie des besoins de création de logements est réalisée au sein de l'enveloppe urbaine par densification (classé en zone U). Cependant, pour compléter cette production par densification, le PLU crée deux zones classées en AU (Les Condamines et La Buisnière), sous programmation d'une OAP, situées en extension mais en continuité de l'enveloppe urbaine existante et une zone classée en U (Chaumie Bas), sous programmation d'une OAP en raison de sa surface de plus de 2500 m², également située en continuité de l'enveloppe urbaine et où les réseaux sont à proximité.

III.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUs.B

La zone AUs correspond aux zones d'urbanisation future du territoire, sur lesquelles la commune envisage de se développer à moyen et long terme.

Ce sont des secteurs à caractère naturel, non équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux aménagements publics qui en sont le complément habituel.

Leur ouverture est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Cette zone est fermée à l'urbanisation et n'autorise pas les nouvelles constructions. Le règlement sera révisé lors de l'ouverture à l'urbanisation.

La zone AUs est composée d'une zone située :

- à Les Condamines, AUs.b, en continuité de la zone urbaine, en périphérie immédiate du centre bourg,

La zone AUs.b répondra aux caractéristiques urbaines de la zone UB.

◀ Caractéristiques du secteur AUs.b

Le secteur AUs.b, dont la vocation dominante est l'habitat, délimite les espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation lors d'une procédure d'évolution du PLU.

Un seul secteur AUs.b en extension de l'urbanisation a été créé. Il concerne le projet de création de maisons collectives, correspondant aux maisons traditionnelles regroupant plusieurs logements. Ce projet est situé au quartier Les Condamines, en centre bourg, chemin Devenson. Cette enveloppe correspond à 0,53 hectares de surfaces à ouvrir à l'urbanisation en extension, en limite de l'enveloppe urbaine existante. Sur cette surface, une partie est déjà bâtie ce qui offre un foncier disponible de 0,45 ha.

Au regard de leur surface, de leur localisation et de leur rôle au sein du fonctionnement urbain du territoire l'aménagement de ces espaces doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

◀ Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Répondre à l'objectif démographique défini dans le projet politique du territoire en localisant les secteurs d'habitat pouvant accueillir les nouveaux habitants;
- Répondre aux besoins en logements des jeunes et jeunes couples ;
- Favoriser la mixité sociale;
- Favoriser la mixité des formes urbaines;
- Promouvoir des opérations de qualité.

◀ Justification du zonage

La priorité étant donnée à la densification, une réflexion a été menée sur l'ensemble des espaces disponibles dont la superficie d'un seul tenant est supérieur à 2500m². De plus, la position de cet espace situé à proximité de la centralité du bourg, la configuration était favorable pour la création d'une opération de logements collectifs.

Elle représente une opportunité également en raison de sa situation en continuité du secteur de l'OAP.T1 thématique «Organisation urbaine du centre bourg» qui prévoit l'aménagement qualitatif des espaces publics du secteur et le confortement des activités et services de proximité. La surface disponible du secteur AUs.b permet la création d'environ 18 logements en position de centralité, dans un secteur où les parcelles sont de taille inférieure à 1000 m².

Après étude par le Syndicat d'eau et d'assainissement du Verdon (SEAV), le secteur fait partie des projets d'extension de réseau d'assainissement collectif: Condamines (chemin Devenson).

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, chaque secteur a fait l'objet d'une analyse relative à la présence d'enjeux environnementaux et paysagers.

◀ **Justification du règlement**

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires du secteur AUs.b :

- Édicter des règles répondant aux mêmes principes que le secteur UB avec lequel le secteur est en continuité, concernant la volumétrie et les hauteurs de construction.
- Ouvrir le secteur à l'urbanisation lorsque les réseaux d'accès seront suffisants et adaptés à la capacité d'accueil du projet d'aménagement.

Justification de la réglementation applicable au secteur AUs.b:

La vocation du secteur AUs.b est de permettre une urbanisation à moyen-long terme à dominante d'habitat dont l'aménagement devra respecter les principes édictés dans les OAP. En attendant la réalisation d'une étude qui définissent les caractéristiques de l'accès à ce secteur d'urbanisation future, le secteur est classé en zone d'urbanisation stricte (AUs).

Les règles en matière d'occupation des sols en AUs.b visent à privilégier la destination «habitation». Les articles 1 et 2 autorisent donc uniquement sous conditions les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le voisinage des habitations et qui ne portent pas atteintes à la sécurité et à la salubrité publique. Ainsi, la destination « exploitation agricole et forestière » est interdite au sein de la zone AUs.b, ainsi que toutes les autres destinations et sous-destinations autres que l'habitation.

Toute construction nouvelle quelle que soit sa destination est interdite.

Seuls sont autorisés:

- L'aménagement, l'extension mesurée des habitations existantes, sans changement de destination dans la limite de 20% de la surface de plancher existante;
- Les annexes liées aux constructions existantes, dans la limite de deux maximum hors piscine, mais y compris celles existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 40m² de surface cumulée
- Les travaux de mise en sécurité par rapport aux risques naturels ou à la sécurité routière.

En dehors de ces autorisations qui sont réglementées, par la définition des prescriptions

de qualité urbaine, architecturales, environnementale et paysagère, les autres thématiques ne sont pas réglementées.

Il est également précisé:

En vertu de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU.

◀ **Complémentarités entre le règlement et les OAP**

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématiques, cependant le secteur AUs.b n'est pas concerné par ces OAP, il se situe en limite de l'OAP T1.

Le code de l'urbanisme, par l'article R.151-20 précise:

«Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.»

Bien que non obligatoire, le PLU de Colmars a prévu l'organisation et l'aménagement de la zone par une OAP sectorielle. Celle-ci pourra être révisée lors de la procédure de modification ou de révision du PLU pour l'ouverture de la zone à l'urbanisation.

Des principes d'aménagement supplémentaires s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Ces principes concernent l'accessibilité et les déplacements sur la zone, l'organisation de l'urbanisation ainsi que le patrimoine bâti et végétal. Ces orientations sont accompagnées d'un programme (vocation de la zone, densité à respecter, formes urbaines, programme minimum de logements...). Cependant, ceux-ci ne sont pas applicables du fait de l'interdiction de construire dans la zone tant qu'elle est classée en zone AUs stricte.

III.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUc.d

◀ **Caractéristiques du secteur AUc.d**

Le secteur AUc.d, dont la vocation dominante est l'habitat, délimite les espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Un seul secteur AUc.d en extension de l'urbanisation a été créé. Il concerne le projet de création de maisons individuelles, en harmonie avec les formes urbaines des secteurs environnants. Ce projet est situé au quartier La Buissière, à l'écart du bourg centre, au Nord du territoire en continuité urbaine avec un groupe d'habitations existant. Cette enveloppe correspond à 0,53 hectares de surfaces à ouvrir à l'urbanisation en extension, en limite de l'enveloppe urbaine existante.

Au regard de leur surface, de leur localisation et de leur rôle au sein du fonctionnement urbain du territoire, l'aménagement de ces espaces doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

◀ **Mise en œuvre du PADD**

Objectifs poursuivis :

- Répondre à l'objectif démographique défini dans le projet politique du territoire en localisant les secteurs d'habitat pouvant accueillir les nouveaux habitants;
- Favoriser la mixité sociale;
- Favoriser la mixité des formes urbaines;
- Promouvoir des opérations de qualité.

◀ **Justification du zonage**

La priorité étant donnée à la densification, une réflexion a été menée sur l'ensemble des espaces disponibles se situe en limite de l'enveloppe urbaine existante. D'autre part, le projet doit respecter les règles d'urbanisation liées à la loi Montagne.

La surface disponible du secteur AUc.d permet la création d'environ 6 logements dans un secteur où les constructions sont relativement récentes. L'aménagement de ces espaces disponibles, attributaires de permis de construire pour certains, doit être maîtrisé afin de préserver les silhouettes paysagères et de limiter les perceptions visuelles lointaines.

Après étude par le Syndicat d'eau et d'assainissement du Verdon (SEAV), le secteur fait partie des projets d'extension de réseau d'assainissement collectif: La Buisnière.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, chaque secteur a fait l'objet d'une analyse relative à la présence d'enjeux environnementaux et paysagers.

◀ **Justification du règlement**

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires du secteur AUc.d :

- Édicter des règles répondant aux mêmes principes que le secteur UD avec lequel le secteur est en continuité, concernant la volumétrie et les hauteurs de construction.

Justification de la réglementation applicable au secteur AUc.d:

La vocation du secteur AUc.d est de permettre une urbanisation à court terme à dominante d'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes édictés dans les OAP..

Les règles en matière d'occupation des sols en AUc.d visent à privilégier la destination «habitation». Les articles 1 et 2 autorisent donc sous conditions les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le

voisinage des habitations et qui ne portent pas atteintes à la sécurité et à la salubrité publique. Ainsi, la destination « exploitation agricole et forestière » est interdite au sein de la zone AUc.d, tout comme celles de « Commerce et activités de services », «Équipements d'intérêt collectif et services publics» et «Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires».

Par ailleurs, la réglementation définie pour la zone AUc.d correspond à celle applicable à la zone UD. Il s'agit d'assurer une cohérence dans l'aménagement des zones, de veiller à une intégration harmonieuse des nouvelles constructions au sein de l'environnement existant et de répondre à l'objectif de modération de la consommation d'espace.

Ainsi:

- L'emprise au sol ne pourra excéder 30% de la surface de la parcelle (article 4.4), et favorise le maintien d'espaces de pleine terre.
- La hauteur maximale autorisée est de 7 mètres à l'égout du toit, correspondant à un gabarit RdC+1 niveau (article 4.5).
- Les règles d'implantation sont les mêmes qu'en zone UD.

Les espaces non imperméabilisés doivent suivre les mêmes règles que la zone UD, indiquées dans les dispositions générales applicables à toutes les zones.

Il est également précisé:

En vertu de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU.

◀ **Complémentarités entre le règlement et les OAP**

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématiques, cependant le secteur AUc.d n'est pas concerné par ces OAP.

Conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, le secteur AUc.d est couvert par une OAP sectorielle. Des principes d'aménagement supplémentaires s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Ces principes concernent l'accessibilité et les déplacements sur la zone, l'organisation de l'urbanisation ainsi que le patrimoine bâti et végétal. Ces orientations sont accompagnées d'un programme (vocation de la zone, densité à respecter, formes urbaines, programme minimum de logements...).

Les différentes dispositions relatives aux zones à urbaniser s'inscrivent dans les objectifs et orientations fixés dans le PADD, dont les principaux sont énoncés ci-dessous:

- Permettre un habitat adapté;
- Définir la densification des zones urbaines et à urbaniser;
- Préserver des espaces de transition entre les espaces urbains et naturels ou agricoles;
- Assurer un maillage cohérent du territoire;
- Conserver et valoriser les spécificités paysagères et patrimoniales;
- Construire une commune durable en prenant en compte les risques et les nuisances;
- Permettre un développement des énergies renouvelables;
- Favoriser le développement des communications numériques.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Conformément à l'article R151-22 du Code de l'Urbanisme, « les zones agricoles sont dites « zones A ». *Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* »

IV.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La zone A correspond à des secteurs de culture et de pastoralisme implantés sur le territoire communal, qui sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de ces terres. La zone regroupe des espaces où existent et pourraient être développés des bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole des terres ou à la diversification des activités économiques de l'exploitation.

◀ Caractéristiques de la zone A

La zone couvre des espaces ouverts constitués de parcelles cultivées, des espaces pastoraux et des espaces bâtis correspondant à des bâtiments agricoles mais aussi à des bâtiments d'habitat plus diffus ne pouvant être qualifiés de hameaux ou de groupes d'habitations au sens de la Loi Montagne et conformément au SCoT Alpes-Provence-Verdon.

◀ Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Maintenir et protéger le potentiel des terres agricoles ;
- Permettre la préservation, la restauration et le changement de destination en zone agricole ou naturelle en faveur des cabanes pastorales (cabanes d'estive et chalets d'alpage) dans le respect de critères définissant la valeur patrimoniale ;
- Permettre l'évolution limitée des bâtiments existants à vocation d'habitat qui ne sont pas en rapport avec une activité agricole ;

◀ Justification du zonage

La délimitation de cette zone agricole tient compte d'une analyse de la pratique agricole, à partir du RGP et en retenant les espaces anciennement classés en zone agricole sous le POS.

Les projets d'extension urbaine ont ainsi été définis dans le but d'assurer une lisibilité à long terme pour les exploitants agricoles.

◀ Justification du règlement

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires de la zone A :

- Maintenir et protéger le potentiel des terres agricoles ;
- Accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Permettre les changements de destination ainsi que l'évolution des constructions d'habitation existantes lors de l'approbation du PLU en respectant le cadre réglementaire édicté par les articles L.151-11 et 12 du code de l'urbanisme;

Justification de la réglementation applicable à la zone A:

Dans la zone A, sont admises, sous réserve du respect de conditions cumulatives, les destinations et sous-destinations de constructions nécessaires à l'exploitation agricole et celles qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole. Par défaut, les articles 1 et 2 du règlement écrit du PLU interdisent toutes les destinations et sous-destinations et toutes les occupations et utilisations du sol afin de maîtriser le développement des espaces agricoles.

La constructibilité en zone A est limitée afin de pérenniser la présence d'exploitations agricoles tout en veillant à ne pas augmenter les nuisances pour les habitations voisines. Ces règles en matière d'occupation et d'utilisation du sol permettent de répondre aux orientations et objectifs du PADD visant à conforter les outils de production agricole sur le territoire communal et à accompagner le développement de l'agriculture.

Conformément à la vocation de la zone, le règlement autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole. La formulation de cette disposition réglementaire vise à autoriser les constructions et installations liées à l'activité d'une exploitation agricole, ainsi que celles ayant un rôle complémentaire à l'exploitation et ayant pour support l'agriculture (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de surveillance ou de permanence, etc). Une telle disposition répond aux objectifs de maintien et d'accueil des exploitations agricoles et de diversification des activités annexes. En vertu du même objectif, la réglementation des constructions agricoles est souple. Ainsi, il n'est pas fixé d'emprise au sol; la hauteur des constructions à destination d'exploitation agricole est limitée à 10 mètres à l'égout du toit.

Au regard des pratiques existantes sur le territoire, Colmars a fait le choix d'autoriser sous conditions la restauration des cabanes pastorales et chalets d'alpage tout en préservant leur destination agricole pour ceux de ces bâtiments qui répondent à cet usage au moment de l'élaboration du PLU.

Dans un souci de maîtrise de la consommation de l'espace, le choix a été fait d'inscrire une règle restrictive pour encadrer les logements de fonction agricoles. Ainsi, les logements sont admis mais leur développement est encadré (localisation, nombre, hauteur). Le règlement fixe également une hauteur maximale (7 mètres) pour ces constructions afin de garantir une insertion harmonieuse dans l'environnement bâti et paysager.

En application de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme (issu de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014), le règlement écrit du PLU permet dans la zone A les extensions et les annexes des constructions d'habitation existantes, lorsqu'elles ne sont pas liées à un siège d'exploitation agricole, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La hauteur des extensions ne doit pas être supérieure à la hauteur initiale du bâtiment principal afin de s'assurer d'une intégration paysagère harmonieuse dans l'environnement existant et de veiller à une limitation du volume du bâti. Cette règle de hauteur est accompagnée d'une limitation l'emprise au sol totale (y compris l'annexe) à 200 m². Selon la même logique, la hauteur des annexes ne peut pas dépasser 4,5 m au point le plus haut et leur emprise au sol cumulée n'excède pas 50 m². En outre, une distance maximale entre le bâtiment principal et l'annexe a été définie pour lutter contre le mitage de l'espace agricole et l'imperméabilisation des sols. Cette approche volumétrique de la constructibilité permet d'encadrer la densité, adaptée à chaque projet. Ces règles sont garantes d'une insertion qualitative de la construction dans son environnement bâti et paysager et d'une limitation des constructions dans l'espace agricole.

Afin de mobiliser les bâtiments n'ayant plus d'usage agricole et dans un but de sauvegarde du patrimoine architectural de qualité, les changements de destination sont autorisés à condition d'être identifiés sur le plan de zonage (cf. Titre 2 - Chapitre 1 - Dispositions réglementaires graphiques - Changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme). Il s'agit des chalets d'alpage et bâtiments d'estive organisés en deux catégories: ceux relevant d'un projet touristique visant à conforter l'offre d'hébergement sur la commune, ceux situés sur le «Circuit Retrouvance Haut-Verdon».

Il a été jugé nécessaire d'autoriser sous conditions le changement de destination de certaines cabanes pastorales (chalet d'alpage et bâtiments d'estive), afin d'encadrer cette pratique et les constructions liées, conformément au SCoT Alpes-Provence-Verdon. Ainsi, l'emprise au sol de l'extension des constructions existantes ne peut excéder 20% de l'existant; les nouvelles constructions de type cabanes pastorales ne peuvent excéder 50 m² sans étage ou 25 m² avec R+1. La hauteur de la construction ne peut pas excéder 6 m à l'égout du toit.

La nouvelle destination de ces bâtiments pourra être le logement à usage d'activité touristique ou l'hébergement touristique et hôtelier. Conformément aux orientations du PADD, Colmars souhaite encourager le développement et la diversification touristique de son territoire, notamment en proposant une offre d'hébergement présentant une qualité architecturale et paysagère certaine (voir Chapitre VI- Justification des changements de destination des cabanes d'estives).

Afin de traduire réglementairement l'objectif du PADD visant à préserver, améliorer ou restaurer la fonctionnalité de la trame verte et bleue, sont autorisées sous conditions au sein de la zone A les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la mise en valeur et la renaturation des cours d'eau ainsi qu'à la protection contre les risques naturels tels que l'inondation.

Dans le cas d'une topographie difficile, le règlement impose un recul minimum de 7m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques nouvelles et 4 m pour les voies

existantes pour les constructions. Cette disposition répond à des objectifs de sécurité routière. Le choix a été fait de réglementer l'implantation des logements de fonction et des bâtiments à usage agricole par rapport aux limites séparatives pour limiter les nuisances engendrées quant aux habitations avoisinantes (article 4.2). Il est rappelé qu'une distance de recul réglementaire s'applique dans le cas des bâtiments avec présence animale.

Par ailleurs, afin d'éviter une diffusion des logements de fonction au sein des zones agricoles, l'implantation (article 4.3) d'un nouveau bâtiment doit se faire, soit en continuité du siège d'exploitation, soit à une distance maximale de 50 m d'un bâtiment existant d'exploitation. Pour les annexes la distance maximale au bâtiment principal est de 25 m, sauf en cas d'extension d'annexe existante.

Dans cette zone, le règlement n'impose pas le maintien d'un % de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, mais impose un traitement végétal des abords des constructions (article 6.1) afin d'organiser une transition entre le bâti et l'espace agricole.

◀ Complémentarités entre le règlement et les OAP

Le règlement graphique et écrit de la zone A n'est complété par aucune OAP (thématique ou sectorielle).

Les différentes dispositions relatives aux zones agricoles s'inscrivent dans les objectifs et orientations fixés dans le PADD, dont les principaux sont énoncés ci-dessous:

- Maintenir et protéger le potentiel des terres agricoles ; ;
- Préserver et maintenir les caractéristiques paysagères et la biodiversité des éléments structurants du grand paysage;
- Conserver et valoriser les spécificités paysagères et patrimoniales

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

Conformément à l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme, « les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.»

Le règlement des zones naturelles et forestières est organisé en deux parties, formant un ensemble de 8 secteurs qui couvrent globalement, tous secteurs confondus, une surface de 7603,6 ha. :

- la première partie regroupe les zones pour lesquelles des activités non liées avec la destination d'une zone naturelle sont implantées en N et pour lesquelles il s'agit de maîtriser leur exercice et leur développement. En raison de leur localisation, de leur taille et des activités qui s'y pratiquent, la collectivité a fait le choix de les maintenir dans cette qualification d'espaces naturels (zones N, Ns, Ntc).
- la seconde regroupe les zones qui doivent faire l'objet de préservations adaptées: protection des captages, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique (zones Nj, Np, Npr, Npe).

V.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, Ns, Ntc

◀ Caractéristiques des zones N, Ns, Ntc

La zone N correspond aux secteurs naturels du territoire, équipés ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue paysager, historique ou écologique ;
- de l'existence d'une activité forestière,
- de leur caractère d'espace naturel.

Ces espaces naturels connaissent parfois une occupation des sols existante qu'il est nécessaire de maintenir tout en respectant le cadre naturel et paysager environnant.

Cette zone comporte 4 secteurs, qui présentent chacun des caractéristiques propres dont il dépend des vocations spécifiques autorisant des occupations ou activités particulières.

◀ Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Protéger les milieux naturels remarquables ;
- Permettre la préservation, la restauration et l'extension limitée en zone agricole ou naturelle en faveur des cabanes pastorales (cabanes d'estive et chalets d'alpage) à usage agricole, et dans le respect de critères définissant la valeur patrimoniale ;
- Maintenir activités existantes et conforter les hébergements marchands (campings, espace naturel sportif, équipements publics) ;

◀ Justification du zonage

La délimitation des espaces naturels inclus dans la zone N s'appuie sur un travail d'inventaire précis des milieux naturels présents sur le territoire et une analyse des espaces forestiers. Elle comprend les réservoirs de biodiversité ainsi que les boisements.

La délimitation des secteurs s'appuie sur le périmètre des activités implantées dans la zone naturelle.

- La zone N comprend des constructions à destination agricole et forestière, et des habitations existantes non liées aux exploitations; elle couvre une surface de 5222,4 ha;
- La zone Ns: elle correspond aux équipements d'accueil de la zone sportive et de loisirs de Rattery; elle couvre une surface de 1,37 ha;
- La zone Ntc: elle correspond aux activités de camping et de tourisme qui y sont liés; deux zones de camping sont délimitées en bordure du Verdon, en rive gauche, qui couvrent une surface totale de 2,41 ha.

◀ Justification du règlement

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires de la zone N et des secteurs Ns, Ntc :

- Maintenir et protéger les espaces naturels ;
- Accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations forestières et aux activités pastorales ;
- Permettre l'extension limitée ainsi que l'évolution des constructions d'habitation existantes lors de l'approbation du PLU et les annexes, sous conditions;

Justification de la réglementation applicable à la zone N, Ns, Ntc:

La zone N correspond aux espaces à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel.

La réglementation de la zone N vise également à répondre aux objectifs de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de la richesse des milieux naturels. La constructibilité et les dispositions réglementaires applicables à la zone N sont, pour la plupart, similaires à celles de la zone A. Par conséquent, les droits à construire sont également limités au sein de la zone N.

Sont autorisées les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, nécessaires à une exploitation agricole ou forestière,

ainsi que ceux nécessaires au développement des pistes de ski, ainsi que les installations de production de neige de culture, les installations techniques légères..... En effet, la volonté est de permettre dans ces espaces naturels les activités touristiques liées à la montagne et l'exploitation forestière.

La restauration, la reconstruction et l'extension limitée des cabanes pastorales sont autorisées à l'identique des règles définies en zone A lorsqu'elles ont un usage agricole.

Par ailleurs, conformément aux possibilités offertes par le code de l'urbanisme, les constructions ayant la sous-destination « exploitation forestière » sont autorisées sous conditions et seulement au sein de la zone N.

Sont autorisées dans la zone N, les CINASPIC de type Centre d'Incendie et de Secours à conditions que celui-ci ne porte pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.

Au-delà, les règles de constructibilité sont identiques à celles régissant la zone A, excepté le logement lié aux exploitations agricoles.

Au sein du secteur Ns:

Sont autorisées sous conditions, les équipements sportifs et hébergements touristiques, pour les constructions existantes: la restauration, reconstruction et extension limitée des bâtiments liés à une activité professionnelle saisonnière à condition que les travaux poursuivent un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, et que l'alimentation en eau potable soit possible, les habitations légères de loisirs, y compris les yourtes, l'exploitation et le développement du domaine skiable, les aires naturelles publiques de stationnement, réalisées en matériaux perméables et sans remettre en cause les dynamiques forestières et hydrauliques du secteur. Le logement de fonction est autorisé à condition d'être lié et nécessaire aux activités autorisées, et d'être intégré aux constructions desquelles il dépend, limitée à 100 m² de surface de plancher et un seul par activité. En Ns, l'emprise au sol est limitée à 20% de l'unité foncière d'implantation. La hauteur est limitée à 7 m, les blocs sanitaires sont limités à 4,5 mètres comme les annexes. Les nouvelles constructions sont interdites.

Au sein du secteur Ntc:

Sont autorisées sous conditions, la restauration, reconstruction, extension limitée des constructions existantes relevant de la sous-destination «hébergement touristique et hôtelier», les équipements nécessaires à l'activité, l'aménagement des terrains d'accueil des campeurs, caravanes et habitations légères de loisirs. Le logement de fonction est autorisé à condition d'être lié et nécessaire aux activités autorisées, et d'être intégré aux constructions desquelles il dépend, limitée à 100 m² de surface de plancher et un seul par activité. En Ntc, l'emprise au sol est limitée à 15% de l'unité foncière d'implantation. La hauteur est limitée à 7 m, les blocs sanitaires sont limités à 4,5 mètres comme les annexes. Les nouvelles constructions sont interdites.

◀ **Complémentarités entre le règlement et les OAP**

Le règlement graphique et écrit de la zone N et de ses secteurs n'est complété par aucune OAP sectorielle. L'OAP.T3 relative aux continuités écologiques et la trame verte et bleue s'applique.

V.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Nj, Np, Npr, Npe

◀ **Caractéristiques des zones Nj, Np, Npr, Npe**

La zone N correspond aux secteurs naturels du territoire, équipés ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue paysager, historique ou écologique ;
- de l'existence d'une activité forestière,
- de leur caractère d'espace naturel.

La zone N comporte 4 secteurs de préservation. Les secteurs Nj, Np, Npr et Npe correspondent aux secteurs à protéger en raison de la présence de captages d'eau potable (Npr et Npe), d'un caractère de biodiversité, de continuité écologique, de paysage (Np), ou d'une qualité paysagère à préserver (Nj).

◀ **Mise en œuvre du PADD**

Objectifs poursuivis :

- Protéger les milieux naturels remarquables ;
- Permettre la préservation, la restauration et le changement de destination en zone agricole ou naturelle en faveur des cabanes pastorales (cabanes d'estive et chalets d'alpage) dans le respect de critères définissant la valeur patrimoniale ;
- Préserver la ressource en eau;

◀ **Justification du zonage**

La délimitation des espaces naturels inclus dans la zone N s'appuie sur un travail d'inventaire précis des milieux naturels présents sur le territoire et une analyse des espaces forestiers. Elle comprend les réservoirs de biodiversité ainsi que les boisements.

La délimitation des secteurs s'appuie sur le périmètre des protections de certains espaces dans la zone naturelle.

- La zone Nj: elle correspond aux espaces à préserver dans leur caractère naturel afin de maintenir un cône de visibilité sur la cité fortifiée; elle couvre une surface de 2,49 ha;
- La zone Np: elle correspond aux espaces naturels à protéger ; elle couvre une surface de 2330 ha;
- La zone Npr: elle correspond aux périmètres de protection rapprochée des captages; et couvre une surface totale de 30,56 ha.
- La zone Npe: elle correspond aux périmètres de protection éloignée des captages; et couvre une surface totale de 12,80 ha.

◀ **Justification du règlement**

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires des secteurs Nj, Np, Npr, Npe :

- Maintenir et protéger les espaces naturels et les milieux naturels remarquables;

- Accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations forestières et aux activités pastorales ;
- Préserver les espaces naturels des périmètres de protection de captage des sources d'eau potable, rapprochée et éloignée;
- Préserver, améliorer ou restaurer la fonctionnalité de la trame verte et bleue.

Justification de la réglementation applicable à la zone Nj, Np, Npr, Npe:

La zone N correspond aux espaces à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel.

La réglementation de la zone N vise également à répondre aux objectifs de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de la richesse des milieux naturels. La constructibilité et les dispositions réglementaires applicables à ces secteurs sont, pour la plupart, plus restreintes que celles de la zone N. Par conséquent, les droits à construire sont très limités au sein de ces secteurs et autorisés sous conditions.

Au sein du secteur Np:

Les seules sous-destinations autorisées sous conditions sont les exploitations agricoles et forestières.

Sont autorisées les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice de l'activité pastorale ou forestière. Sont autorisées les réservoirs et bassins pour l'irrigation et la défense contre l'incendie, les aménagements légers pour la découverte des milieux et la préservation des espèces, les travaux nécessaires à la gestion et au maintien de la biodiversité, les coupes de bois, abattages d'arbres et défrichements dans le respect des éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les cheminements piétonniers et cyclables nécessaires à la gestion et à l'ouverture des espaces au public, l'entretien et la renaturation des cours d'eau, ou les aménagements nécessaires à la protection contre les risques naturels.

Sont également autorisées la restauration, la reconstruction des cabanes pastorales identifiées au règlement graphique du PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, lorsqu'elles sont liées et nécessaires à une activité pastorale ou forestière.

Au sein du secteur Npr et Npe:

Sont autorisées sous conditions, les travaux, aménagements et installations nécessaires à la protection des périmètres de captage des sources.

Au sein du secteur Nj:

Sont autorisées sous conditions, les abris de jardin à condition d'être démontables et de faible volume et emprise (ne pas dépasser 10 m²) et de ne pas porter atteinte au paysage. La hauteur est limitée à 3,5 m à l'égout du toit. les blocs sanitaires sont limités à 4,5 mètres comme les annexes.

◀ **Complémentarités entre le règlement et les OAP**

Le règlement graphique et écrit de la zone N et de ses secteurs n'est complété par aucune OAP (thématique ou sectorielle).

Les différentes dispositions relatives aux zones naturelles s'inscrivent dans les objectifs et orientations fixés dans le PADD, dont les principaux sont énoncés ci-dessous:

- Conforter la qualité paysagère;
- Identifier et préserver les grands espaces naturels et les continuités écologiques;
- Préserver les structures paysagères en frange;
- Garantir la ressource en eau;
- Construire une commune durable en prenant en compte les risques et les nuisances;
- Renforcer la vocation touristique de la commune.

CHAPITRE VI - JUSTIFICATION DE L'EXTENSION LIMITÉE DES CABANES PASTORALES

VI.1. ENTRETIEN ET PRÉSERVATION DES CABANES PASTORALES

Un inventaire de ces bâtiments a été réalisé en collaboration avec la CCAPV. Pour les chalets d'alpage et les cabanes pastorales ou bâtiments d'estive, les critères sont les suivantes :

- Être situé en alpage (terres de parcours d'été des troupeaux ou prairies de fauche)
- Avoir une utilisation saisonnière agricole
- Répondre à une mixité fonctionnelle (usage d'habitation et d'activité professionnelle)

Les chalets d'alpage sont « des constructions en alpage traditionnellement utilisés de façon saisonnière pour l'habitat et les besoins professionnels des éleveurs et des agriculteurs » (TA Grenoble, avis rendu au Préfet de Savoie, R.212-1 CJA, 18 janvier 2002).

Les bâtiments d'estive répondent à peu près aux mêmes caractéristiques, même s'ils peuvent ne pas être situés en alpage, altitude moins élevée.

(Les bâtiments d'estive ont été ajoutés au code de l'urbanisme en 2003, par la loi « Urbanisme et Habitat »)

Les cabanes d'estive ne font pas l'objet d'une autorisation de changement de destination, de ce fait le PLU ne les localise pas graphiquement.

Un nombre de 25 cabanes a été recensé, sans que ce résultat ne soit exhaustif. Elles peuvent répondre à deux types d'usage :

- Une partie des cabanes a un usage pastoral, pour l'accueil des bergers.ères et la mise à l'abri des animaux pendant les périodes d'estive. A condition d'avoir un usage liée à l'exploitation agricole et l'activité pastorale, ces cabanes peuvent faire l'objet d'une restauration, reconstruction et extension limitée afin de permettre leur adaptation à une évolution des besoins pour cet usage pastoral; l'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 50m² y compris l'emprise au sol existante; la hauteur de l'extension ne peut dépasser 6 mètres. Des dispositions générales s'appliquent (article 18 des dispositions générales).
- Certaines cabanes ont un usage d'accueil touristique, c'est le cas de la cabane de la Fruchière, répondant à une dynamique de villégiature en secteur naturel, axée sur la découverte du pastoralisme et de l'expérience de parcours montagnards en lien avec les sentiers inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) ; un parcours de « haltes » de randonnées. Le PLU ne permet pas de conforter ce type d'usage mais autorise leur entretien sous conditions, dans un objectif de préservation du patrimoine bâti.

Ces travaux sont soumis à autorisation par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (pour les cabanes situées en zone A du PLU) et de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites (pour les cabanes situées en zone N du PLU).

VI.1. POUR LA RÉHABILITATION DE L'HABITAT TRADITIONNEL MONTAGNARD

Un habitat adapté au mode de vie

Jusqu'au milieu du siècle dernier, dans la haute vallée du Verdon et tout particulièrement sur le périmètre de la commune de Colmars-les-Alpes, l'habitat de montagne était fortement conditionné par l'élevage et par les modestes pratiques agricoles que la rudesse du climat permettait.

L'objectif premier de cette agriculture vivrière était d'assurer la subsistance de ceux qui la pratiquaient. Elle était tournée vers l'autoconsommation et les cultures qui en résultaient étaient destinées à nourrir le paysan montagnard et sa famille.

Souvent éloignée des villages, en altitude et dans un relief très alpestre, la moindre parcelle appropriée était alors aménagée puis entretenue pour pouvoir être exploitée. Ce mode de vie difficile a donné lieu à la construction d'habitations modestes comme de cabanes situées au plus près des lopins de terre.

Quelquefois regroupées en hameaux, souvent disséminées en bordure d'alpages, dans des clairières, sur des restanques aménagées ou des terrasses naturelles, ces constructions robustes étaient réalisées à l'aide de matériaux de proximité.

Leurs murs étaient construits en pierres que les paysans « cueillaient » dans les éboulis et les prairies voisines qui en étaient jonchées. Cela leur permettait d'ailleurs de pouvoir transformer ces espaces ouverts en près de fauche. Charpentes, couvertures et bardages étaient réalisés en bois de mélèze. Cette essence à croissance lente, présente en grande quantité dans la vallée, est le résineux européen le plus dense et le plus durable.

Tel que le relève l'inventaire régional du patrimoine, ces biens construits sur les versants les mieux exposés, par l'intermédiaire d'un réseau de sentiers conséquent et toujours existant, permettaient à celles et ceux qui les occupaient de pouvoir rejoindre en plusieurs minutes de marche, qui son école, qui son four à pain, ou encore sa chapelle.

Au fil du temps et des évolutions, les montagnards ont vu le cours de leur vie profondément bouleversé par le modernisme. Les crises successives qui ont touché le secteur agricole au cours du XIXe siècle, notamment la crise de 1846-1847 provoquée par des aléas climatiques, ont changé la tournure des choses. La Grande Guerre, qui fit des centaines de milliers de victimes parmi les ruraux, a également joué un rôle prépondérant dans l'exode rural qui a pleinement concerné les montagnards du Haut-Verdon.

Un héritage identitaire à valoriser

De cette période, les générations passées ont laissé un legs identitaire du territoire d'une exceptionnelle richesse. En effet, de nombreuses habitations et cabanes en bon état

relatif, demeurent encore. Elles sont les témoins d'une période durant laquelle les paysans ont profondément modelé les paysages. Agriculture, plantations d'arbres, aménagements de canaux d'irrigation, création de sentiers font aujourd'hui toute l'attractivité touristique de la vallée.

Très impliqué dans la conservation et la valorisation de son patrimoine, Colmars-les-Alpes, commune du Parc national du Mercantour classée Villages et Cités de Caractère, souhaite préserver ce bâti des outrages du temps.

A ces fins, la municipalité s'est tout d'abord attaché à réaliser un méticuleux travail d'inventaire qui fait apparaître la présence de plus d'une centaine de constructions précédemment décrites.

Plusieurs comptent d'ailleurs parmi le patrimoine communal puisqu'érigées sur des terrains appartenant à la collectivité. C'est sur quelques-uns de ces biens communaux, déjà identifiés, que les élus souhaitent dans un premier temps concentrer leur attention. Dans le même laps de temps, ils souhaitent offrir aux propriétaires particuliers la possibilité de pouvoir rejoindre cette démarche de restauration.

Un projet qui a du sens et qui s'inscrit dans la continuité d'offres existantes.

Colmars-les-Alpes est de nos jours une commune dont l'activité économique repose essentiellement sur le tourisme 4 saisons. Ancienne ville frontalière entre le duché de Savoie et la Provence, la cité médiévale que Vauban a profondément marqué de son empreinte, est devenue un joyau patrimonial.

Outre son architecture militaire remarquablement conservée, elle offre aussi dans un écrin protégé de par son adhésion au Parc national du Mercantour pléthore de loisirs de pleine nature. Plusieurs dizaines de kilomètres de sentiers inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) jalonnent ses pentes. Ils ont pour particularité d'avoir justement été créés par celles et ceux qui occupaient par le passé l'habitat préalablement décrit.

Tous les biens immobiliers qui ont retenu l'attention de la collectivité locale dans le cadre de l'inventaire qu'elle a conduit se situent en bordure de ces itinéraires de randonnée.

Tous font l'objet d'un balisage comme d'un entretien régulier. Le long de ces sentiers, il y a une vingtaine d'année, des constructions en péril ont déjà fait l'objet de remarquables mesures de restauration. Elles ont été conduites par l'Office National des Forêts sur des biens qui menaçaient de disparaître et dont l'usage était d'héberger des ouvriers forestiers lors des nombreuses campagnes de reboisement de la fin du XIXe siècle.

Ces hébergements, qualifiés de Gîtes Forestiers, remportent de nos jours un succès sans précédent auprès de nombreux randonneurs et vacanciers désireux de rompre avec leur quotidien de citadins. Et pas seulement sur les deux seuls mois d'été.

Fort de ce constat et de la mise en perspective de la demande qualifiée des visiteurs, la restauration de l'habitat traditionnel montagnard représente donc un véritable enjeu tant il est porteur d'un développement touristique durable et raisonné.

Cependant, suite aux remarques et aux avis des Personnes Publiques Associées à l'élaboration du présent PLU, il est ressorti de cette consultation des avis défavorables concernant l'autorisation d'un changement de destination pour l'ensemble des cabanes identifiées.

De ce fait, le projet de PLU a été revu et cette autorisation de changement de destination a été retirée du règlement des zones agricoles (zone A) et naturelles (zone N).

La Collectivité projette de poursuivre la réflexion sur le sujet, de façon à préciser l'identification du bâti susceptible d'être concerné par la mesure, et de prendre en considération les impacts de ces changements de destination sur les milieux naturels dans lesquels les cabanes sont localisées.

Pour mener à bien cette démarche, il est nécessaire de réaliser une analyse environnementale voire une étude d'impact de ce projet sur l'environnement.

Ces études et analyses pourront être réalisées lors d'une procédure de révision du PLU ou lors de l'élaboration du PLUi.

L'élaboration du PLU de Colmars a été réalisée sur une longue période au cours de laquelle le projet a évolué, de façon itérative, sous l'effet des échanges avec les personnes publiques associées, de l'évolution des projets des municipalités successives et des nouvelles obligations réglementaires en faveur de la réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et du renforcement de la préservation des espaces naturels et de la biodiversité dans ce contexte d'espaces remarquables.

Évolution de la superficie des espaces constructibles:

Type de zone	Nom de la zone	Superficie de la zone en hectares (ha)
POS devenu caduc en 2017	Zones U	86,9
	Zones AU	27,4
Projet de PLU en 2014	Zones U	69,2
	Zones AU	30,9
Projet de PLU en 2016	Zones U	47,2
	Zones AU	3,0
Projet de PLU en 2024	Zones U	45,5
	Zones AU	1,1

Du POS au PLU arrêté en 2024, les zones U ont diminué de 48%, les zones AU de 96%.

La délimitation des zones U a été réalisée en s'approchant au plus près de l'enveloppe urbanisée, des zones «jardins» indicées «j» étant parfois instaurées sur les espaces de jardins.

Les extensions inscrites dans le PLU sont celles des secteurs d'opérations directement en continuité du tissu urbanisé de Colmars qui correspondent à une zone UD et deux zones AUc. Le choix de la localisation des extensions en continuité des espaces urbanisés a été déterminé par la disponibilité de terrains proche du bourg et des secteurs de groupes d'habitations constitués à Chaumie et la Buisnière.

TITRE 3. Justification de la délimitation des zones et des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP

CHAPITRE VII - DÉLIMITATION DES ZONES

VII.1. TABLEAU DE SYNTHÈSE DES SURFACES

Les différentes zones établies dans le cadre du PLU sont récapitulées ci-dessous:

Type de zone	Nom de la zone	Superficie de la zone en hectares (ha)
Urbaine (U) 43,16 ha	UAp	3,17
	UB	3,60
	UBr	6,13
	UC	4,08
	UD	23,26
	UEi	0,81
	UH	2,11
A urbaniser (UA) 1,00 ha	AUc.d	0,47
	AUs.d	0,53
Agricole (A) 538,74 ha	A	538,74
Naturelle (N) 7 605,98 ha	N	5 225,92
	Nj	2,49
	Np	2 330,43
	Npe	12,80
	Npr	30,56
	Ns	1,37
	Ntc	2,41
Territoire communal	Toutes zones	8 189 ha environ

Les zones naturelles représentent près de 93% de la superficie de la commune et la zone agricole près de 6,6%. Les zones à urbaniser représentent quant à elles 0,01 % de la superficie communale.

VII.2. DÉLIMITATION DES DIFFÉRENTES ZONES

Zone UAp

La zone UAp correspond au tissu urbain ancien de la commune, située au sein de l'enceinte fortifiée de la ville et classée au titre des Monuments Historiques par arrêté du 12 mars 1923.

◀ Justification du zonage

Intégration des bâtiments dont les caractéristiques correspondent à la zone UAp, indiquée «p» en raison de son caractère patrimonial.

Zone UB, UBr

La zone UB correspond au tissu récent de la commune.

C'est une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités urbaines où les constructions sont édifiées généralement en ordre continu ou discontinu.

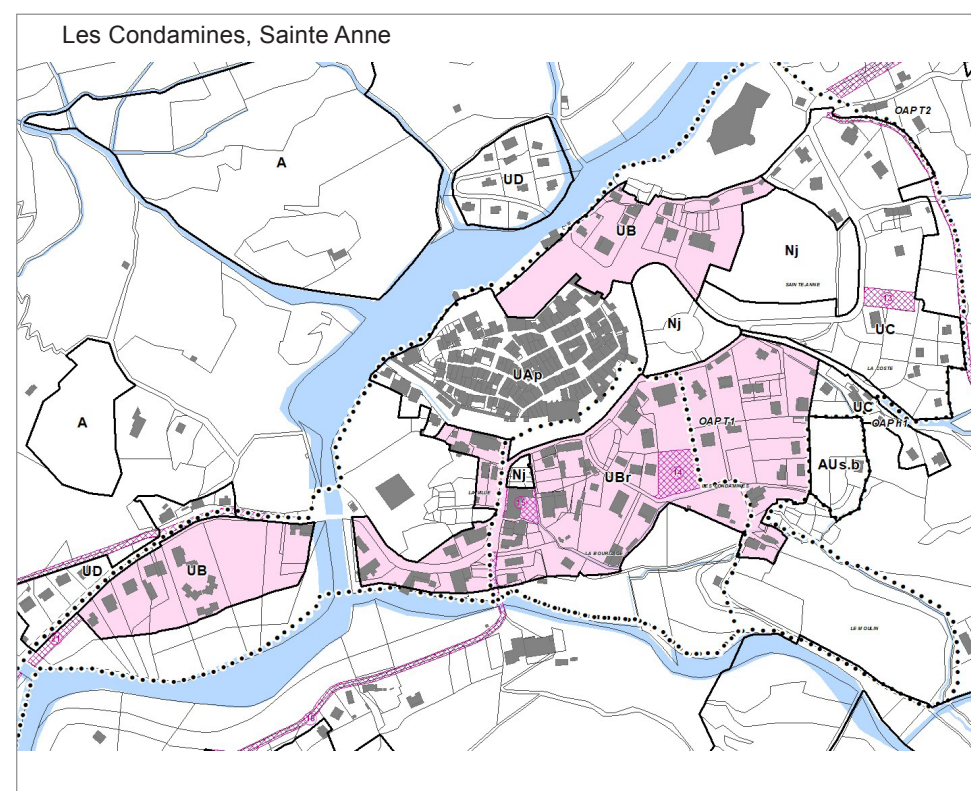
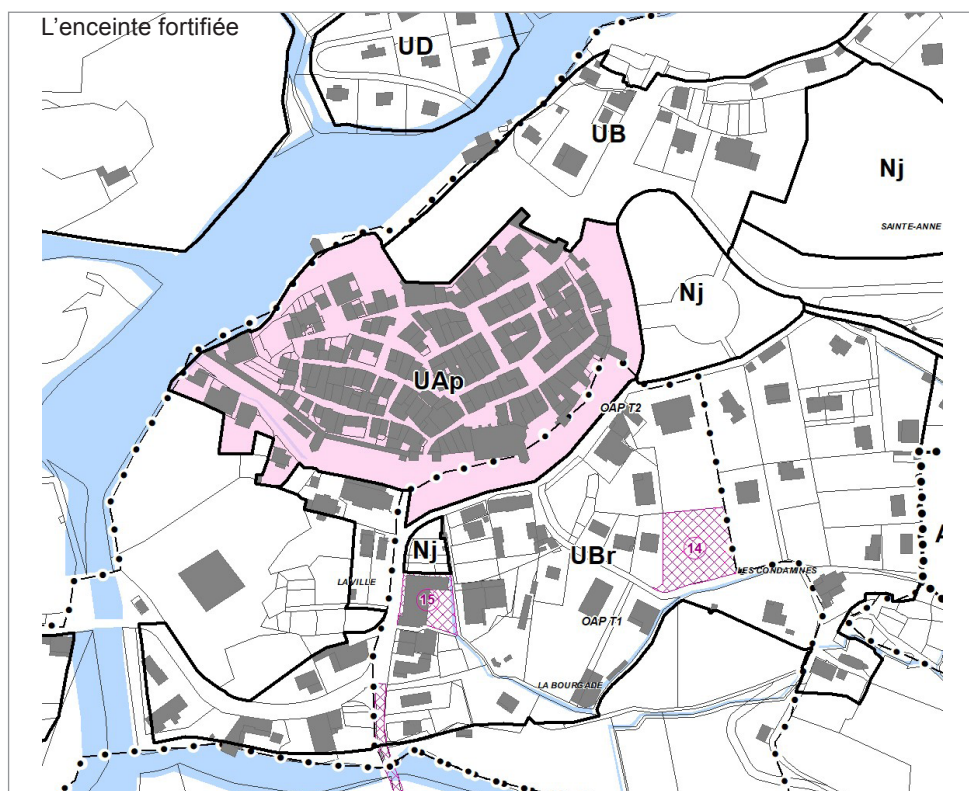
Elle inclut deux secteurs :

UBr : correspondant à une partie à densifier en renouvellement urbain.

Nj : correspond aux espaces de jardins, privés ou publics, à préserver en espaces naturels pour des motifs de mise en valeur de la silhouette de l'enceinte historique et des forts.

◀ Justification du zonage

Le périmètre de la zone UB s'explique par la volonté d'identifier les zones urbaines dont le tissu est déjà constitué et proches du centre ancien. Une densité intermédiaire caractérise ces quartiers. Le secteur UBr présente des potentialités favorables à une densification et de complémentarité avec la zone UAp qui offre peu de foncier disponible.

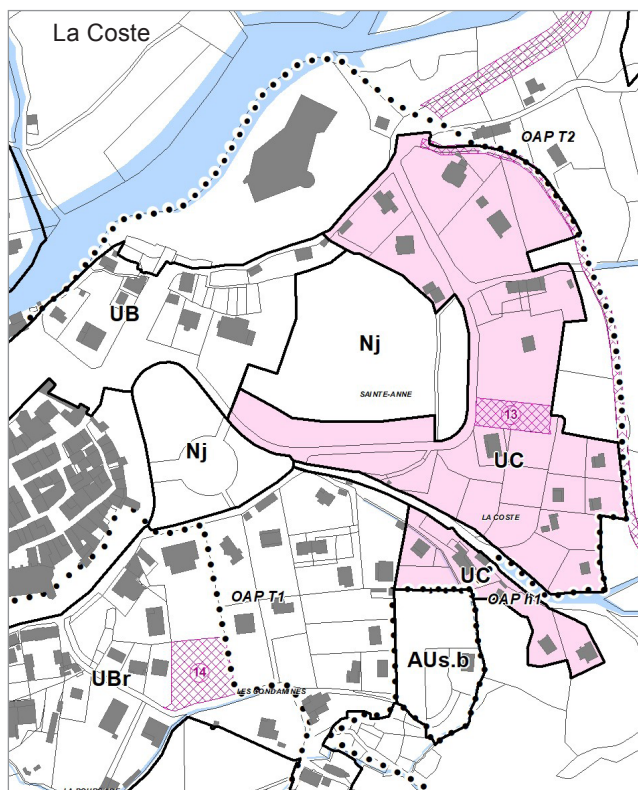


Zone UC

La zone UC correspond au secteur pavillonnaire en continuité de la zone UBr, et située dans un secteur proche du centre bourg.

◀ Justification du zonage

Les contours de la zone UC du PLU se justifient par une même morphologie urbaine du quartier, à savoir un tissu pavillonnaire de densité moyenne. La zone UC ne comporte qu'un seul secteur situé à proximité et en continuité de la zone UBr, à vocation de densification, et proche du centre bourg. L'objectif de cette identification en zone UC est une densification mesurée des espaces parcellaires libres qui représentent un potentiel foncier important pour l'accueil de nouveaux logements.



Zone UD

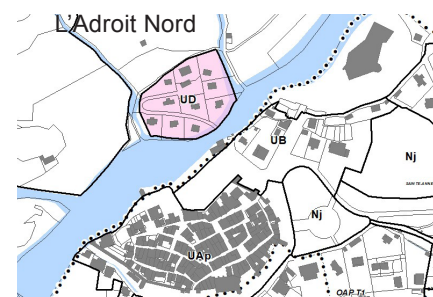
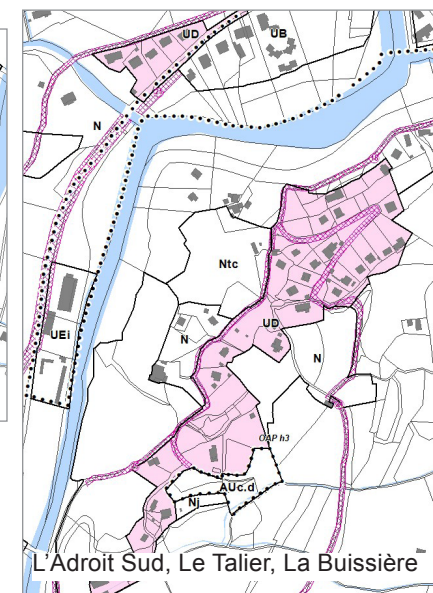
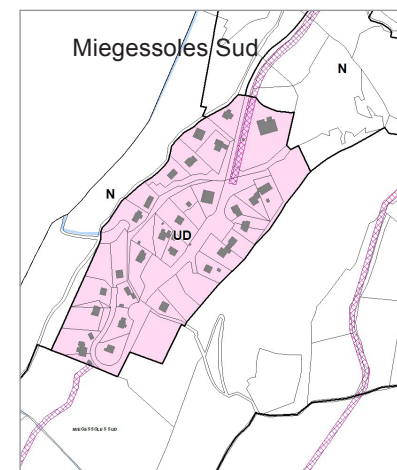
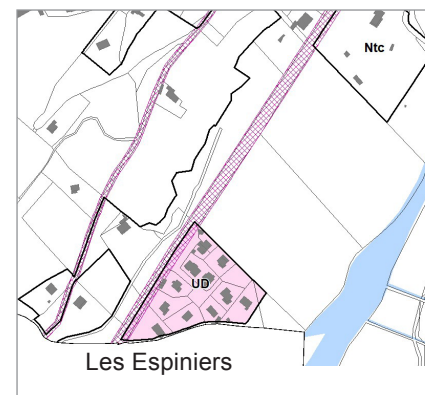
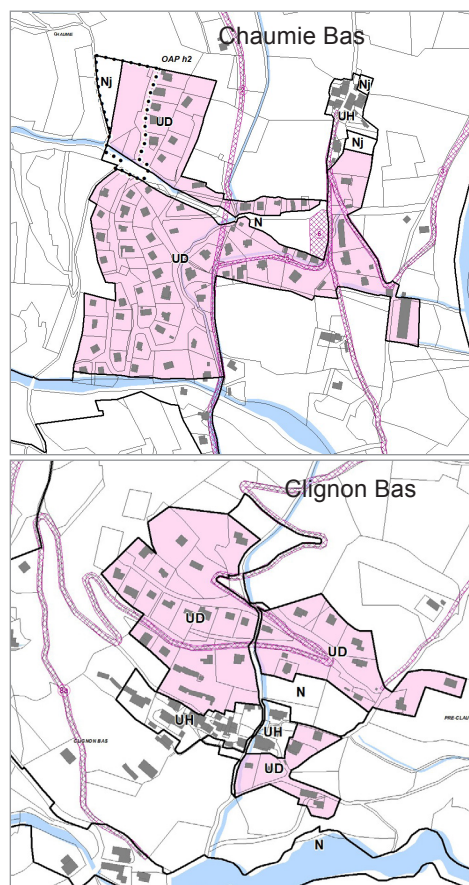
La zone UD, moins dense, se situe en périphérie du bourg, en rive droite du Verdon proche de l'enceinte historique, autour des hameaux de Chaumie Bas et Clignon Bas, et dans des espaces situés plus au Sud du territoire communal, dans les zones habitées éloignées du centre bourg, situées :

- en rive gauche du Verdon: quartiers Le Talier, La Buisnière, Miegessoles Sud.
- en rive droite du Verdon: quartiers l'Adroit Nord et Sud, les Espiniers.

Le secteur Nj correspond à des espaces naturels situés au sein de la zone urbaine, à préserver comme espace de transition avec les milieux agricoles et naturels.

◀ Justification du zonage

Les contours de la zone UD du PLU se justifient par une même morphologie urbaine du quartier, à savoir un tissu pavillonnaire de faible densité. La zone UD comporte plusieurs secteurs.

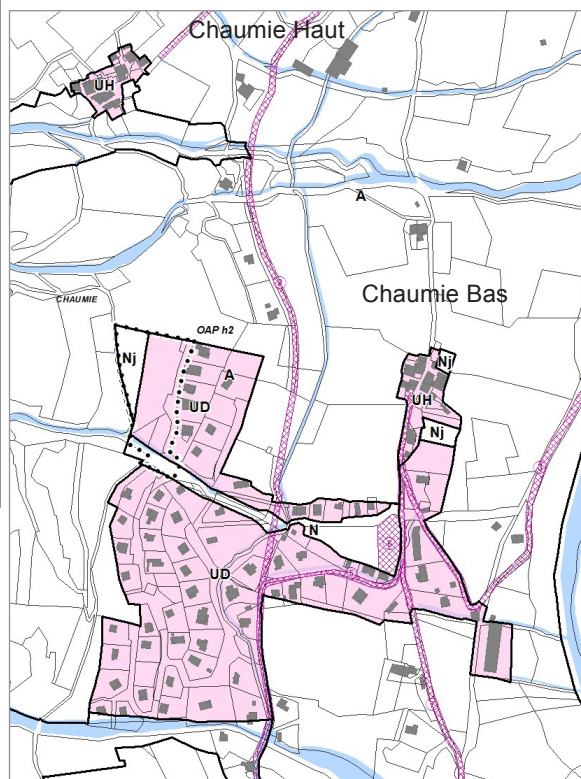
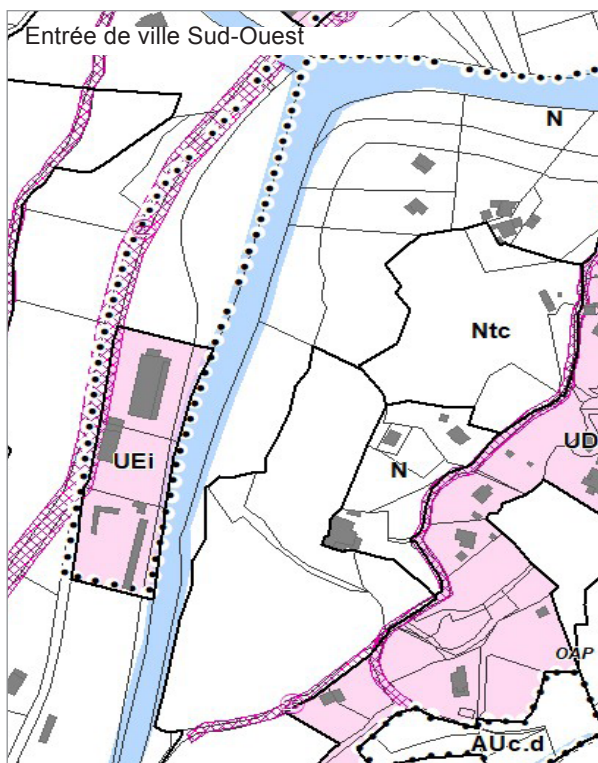


Zone UEi

La zone UEi correspond au secteur d'activités située en zone inondable du PPRI, en entrée de ville Sud-Ouest, en rive droite du Verdon.

◀ **Justification du zonage**

Les contours de la zone UE du PLU se justifient par les limites de l'unité foncière occupée par des bâtiments d'activités qui se trouvent en zone inondable, et pour laquelle l'activité est maintenue dans les règles strictes du règlement du PPRI.

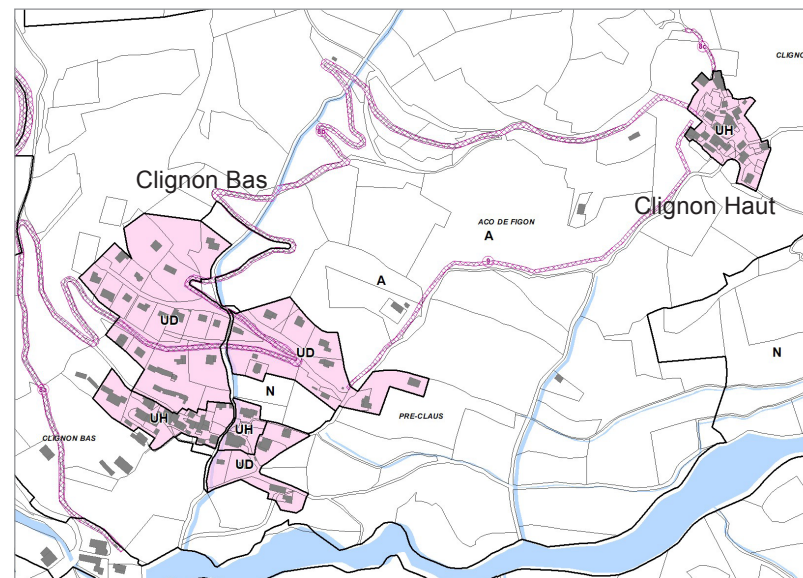


Zone UH

La zone UH correspond au centre bâti des hameaux anciens situés à Chaumie et Clignon. Chaque secteur se compose de deux hameaux (Haut et Bas). Les hameaux Haut ne se sont pas étendus en raison du relief, alors que les hameaux Bas ont été environnés de constructions pavillonnaires (UD). Cependant, les noyaux anciens sont à préserver.

◀ **Justification du zonage**

Les contours de la zone UH du PLU se justifient par une même morphologie urbaine de hameau ancien de montagne.

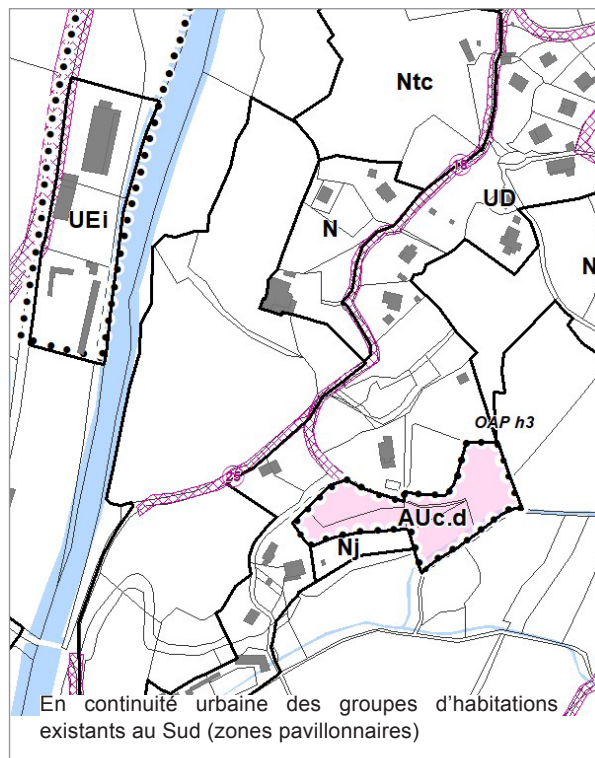
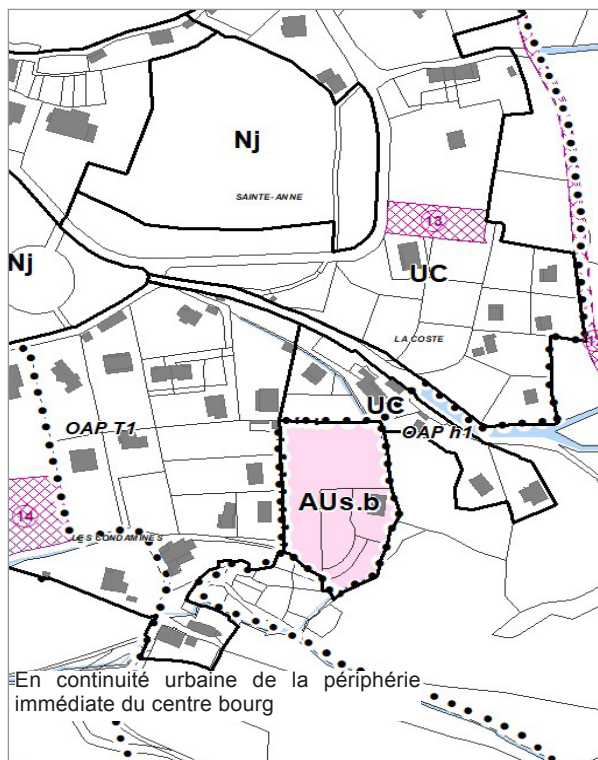


Zones AU.s.b, AUc.d

Les zones AU correspondent aux secteurs ouverts à l'urbanisation pour accueillir les logements répondant aux objectifs du PADD.

◀ *Justification du zonage*

Les secteurs se situent en continuité de l'enveloppe urbaine existante, et des groupes d'habitations existants.



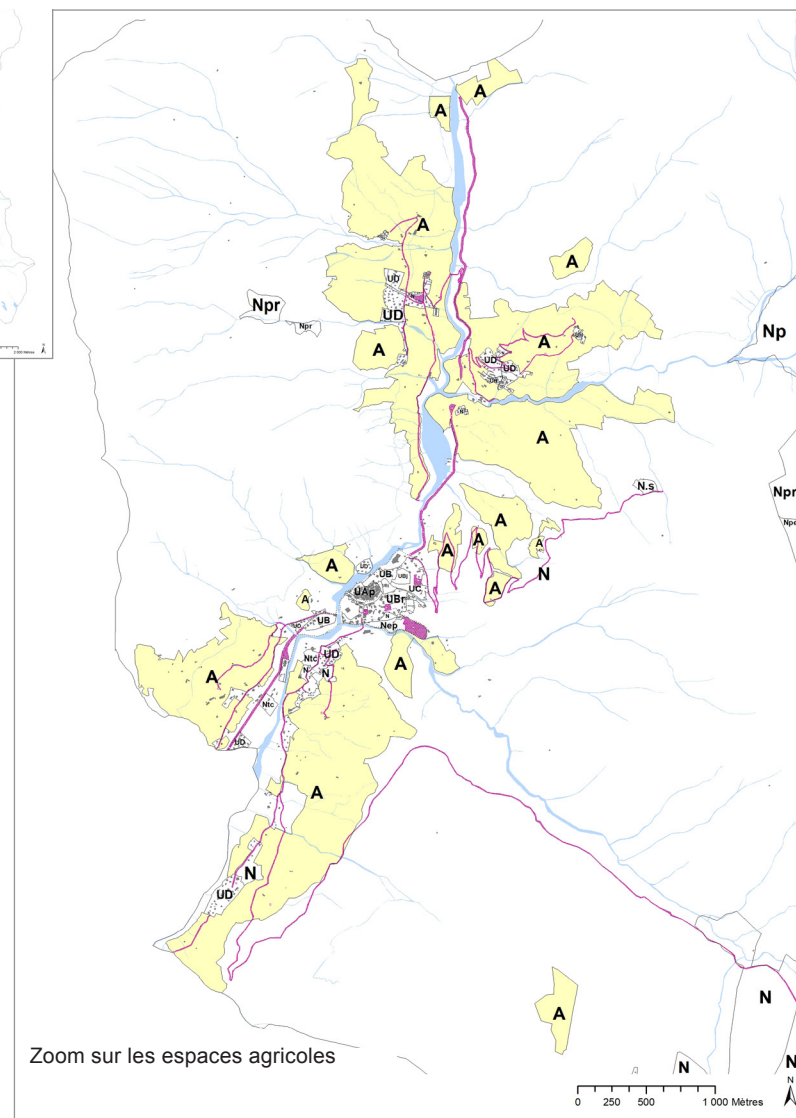
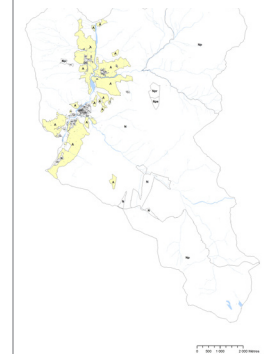
Zone A

La zone A correspond au secteur réservé aux activités agricoles.

◀ *Justification du zonage*

Les contours de la zone A du PLU se justifient par les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

A l'échelle de la commune



Zone N, Ns, Ntc, Np, Npr, Npe, Nj

La zone N correspond aux secteurs situés en zone naturelle, dont certaines occupations nécessitent une réglementation associée stricte et adaptée à leur maintien. D'autres secteurs nécessitent une réglementation pour la préservation des milieux.

◀ **Justification du zonage**

Le PLU regroupe l'ensemble de ces zones dans la zone naturelle N, avec création de secteurs différenciés.

Zone N: activités d'exploitation agricole et forestière, et extension limitée des constructions existantes

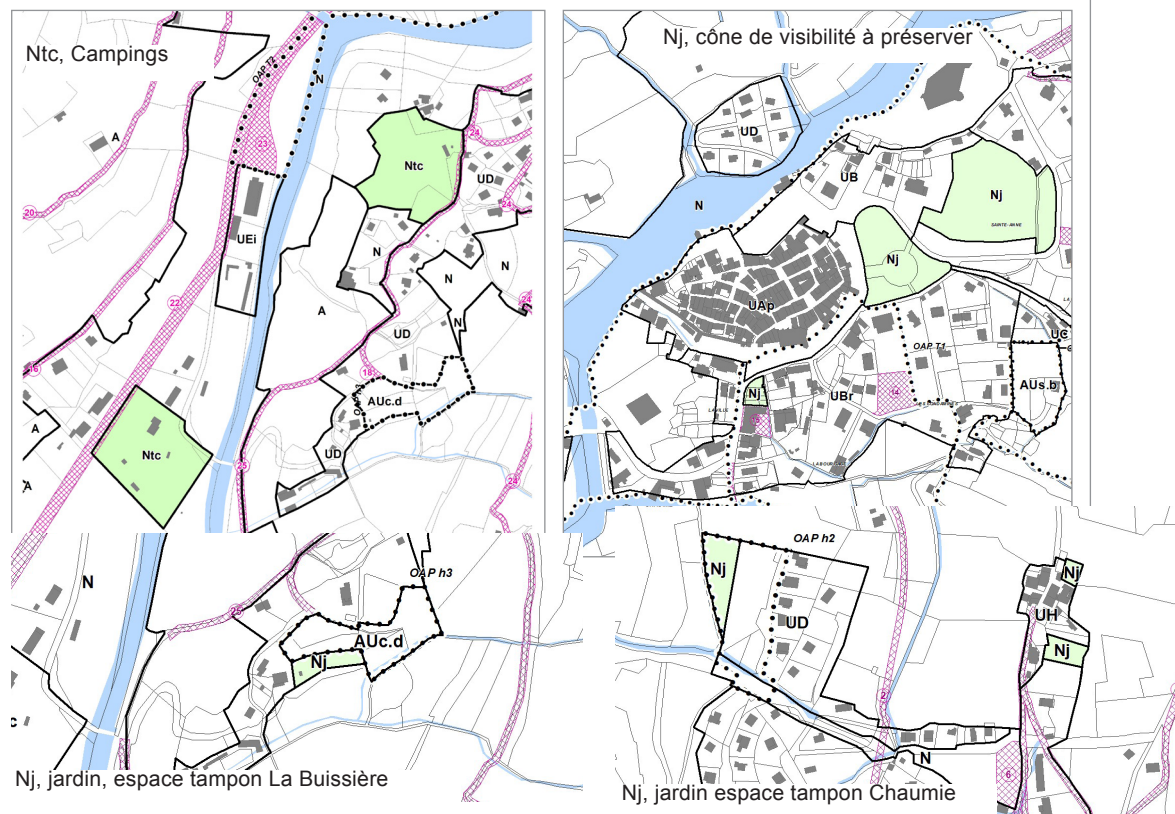
Zone Ns: activités de sports et loisirs situées à Ratery

Zone Ntc: activités de camping

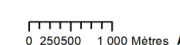
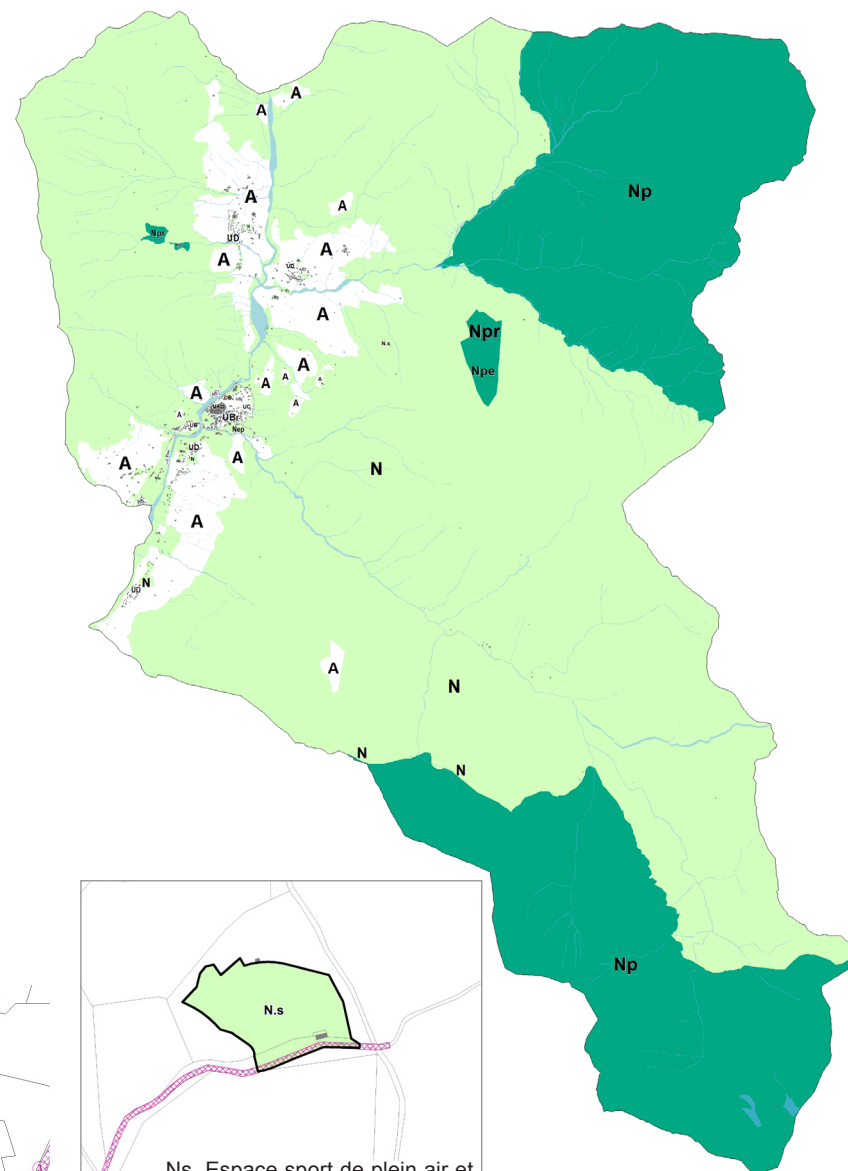
Zone Np: espaces naturels à préserver

Zone Nj: espaces de jardin à préserver (cône de visibilité sur l'enceinte historique)

Zones Npr et Npe: périmètre de protection de captage des sources, rapproché et éloigné.



A l'échelle de la commune, N, Np, Npr, Npe



VII.3. DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES PORTÉES AU PLAN GRAPHIQUE

Emplacements réservés (ER)

Au-delà des zones U / AU/ A et N définies au sein du PLU, les éléments graphiques complémentaires suivants sont intégrés au plan de zonage du document d'urbanisme de Colmars.

Les emplacements réservés (ER) dédiés à la réalisation ou l'élargissement de voies / la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général (conformément à l'article R.123-11-d du code de l'urbanisme) sont répertoriés, complétés des bénéficiaires et des superficies à acquérir, pour figurer dans une liste annexée au règlement du PLU.

Le tableau des emplacements réservés du PLU est présenté page suivante.

◀ Justification des emplacements réservés

Création d'un emplacement réservé pour le renouvellement de la station d'épuration à Clignon

Le service SPANC de la CCAPV a réalisé fin 2022 un diagnostic des installations ANC individuelles, lequel a permis de définir des zones pouvant faire l'objet de projets d'extension du réseau d'assainissement collectif dont le hameau de Clignon Haut.

D'autre part, ce hameau dispose de 2 stations d'épuration (Clignon Bas et Pont de Clignon) qui sont vieillissantes et dont le renouvellement devra être envisagé dans les prochaines années. Elles disposent d'une filière de type décanteur/digesteur et lit bactérien géographiquement très proche.

La STEP de Clignon Bas date de 1972, d'une capacité de 80 EH (équivalent habitants), sa conformité est bonne.

La STEP de Pont de Clignon date de 1986, d'une capacité de 100 EH -20m³/j, sa conformité est bonne.

Les analyses réalisées annuellement et les contrôles menées par le département indiquent un fonctionnement correct de ces deux ouvrages et conformes vis à vis de la réglementation. Cependant, ils sont vieillissants et l'accès pour l'exploitation est délicat et nécessite un passage en terrain privé.

Projet de réhabilitation et de regroupement des STEP

Dans le cadre de cette réhabilitation du système, il est envisagé de construire un nouvel ouvrage qui permettra de :

- Regrouper les 2 systèmes d'assainissement actuels
- Augmenter la capacité de traitement à 250 EH
- Installer un type de filière plus performant
- Améliorer l'accès à l'ouvrage pour l'exploitation
- Déplacer la STEP de Pont de Clignon (situé en forte pente au dessus d'un cours d'eau)
- Raccorder plusieurs habitations situés en contre bas des ouvrages actuels

Une autre solution serait envisageable mais trop coûteuse. Elle consiste à raccorder le hameau de Clignon au réseau du centre ville de Colmars et donc à la STEP intercommunale de Beauvezer. Outre un coût supérieur, cette solution présente plusieurs inconvénients :

- Linéaire important de canalisation (environ 1,6 km)
- Canalisation sous voirie départementale
- Installation de poste de relevage pour permettre le raccordement.

Ce projet d'extension permet le raccordement du hameau et de 2 habitations.

Emplacement des 2 STEP actuelles et du projet

Pour permettre la réalisation de la nouvelle STEP, la collectivité définit un emplacement réservé d'une emprise de totale de 1929 m².



Cet ER n°10 est créé au bénéfice de la Commune.

Il est positionné dans un espace situé entre l'actuelle RD 908 et un ancien tracé de la voie. Cet espace est référencé en « milieux semi-naturels » dans la base de données OCSOL, pour une surface de 1895 m².

Il contribue donc à une consommation des espaces.

Cet emplacement réservé permet une amélioration de la desserte en réseau collectif et du traitement des effluents par le renouvellement de deux ouvrages, et participe à une mise en sécurité des milieux.



Création de trois emplacements réservés pour la création d'aires de stationnement

La commune de Colmars souhaite améliorer l'offre de stationnement pour les visiteurs et les résidents.

L'OAP.T2 est dédiée au stationnement et chemins piéton. Elle prévoit un fonctionnement

Numéro	Bénéficiaire	Destination	Catégorie/emprise	Désignation des opérations et ou surface de l'ER
1	Département	Élargissement RD 908	Structurante B /13m	Rectification, recalibrage et amélioration de la visibilité, Surface emprise y compris voie existante 33 799m2
2	Commune	Élargissement voie entre CHAUMIE BAS et CHAUMIE Haut	Desserte / 8m	Surface emprise y compris voie existante 7 692 m2
3	Département	Élargissement RD 426	Desserte / 11m	Élargissement restreint et amélioration de la visibilité, Surface emprise y compris voie existante 4 409 m2
5	Commune	Création voie CHAUMIE BAS	Desserte / 8m	Surface emprise y compris voie existante 1 269 m2
6	Commune	Parking CHAUMIE BAS	Moins de 50 places	Surface emprise parking 1 182 m2
7	Commune	Élargissement voie de CHAUMIE BAS vers centre village	Desserte / 8m	Surface emprise y compris voie existante 3 671 m2
8a	Département	Élargissement RD 326 accès hameau de CLIGNON Haut	Desserte / 11m	Élargissement restreint et amélioration de la visibilité, Surface emprise y compris voie existante 3 530 m2
8b	Commune	Élargissement du chemin d'accès hameau de CLIGNON Haut	6 m	Élargissement restreint, Surface emprise y compris voie existante 7 414 m2
8c	Commune	Création d'une voie d'accès au réservoir de CLIGNON Haut	4 m	Élargissement restreint du chemin, Surface emprise y compris chemin existant 248 m2
9	Commune	Entre CLIGNON HAUT et CLIGNON BAS pour Assainissement	4 m	Surface emprise 2 269 m2
10	Commune	Pour installation nouvelle STEP quartier CLIGNON	Emprise	Surface emprise STEP 1 929 m2
11	Département	Élargissement RD 908 route d'Allos	Structurante B /13m	Rectification, recalibrage et amélioration de la visibilité, Surface emprise y compris voie existante 17602m2
12	Département	Élargissement RD 2 - accès Col des Champs	Desserte / 11m	Élargissement restreint et amélioration de la visibilité Surface emprise y compris voie existante 32027m2
13	Commune	Équipement Public création de parking	Moins de 50 places	Surface emprise parking 996 m2
14	Commune	Équipement Public création de parking et placette	Moins de 50 places	Surface emprise parking 1 807 m2
15	Commune	Équipement Public : création d'une halle des producteurs	Emprise	Surface emprise foncière 1 043 m2
16	Commune	Élargissement LES ESPINIERS	Desserte / 8m	Élargissement restreint, Surface emprise y compris voie existante 9 449m2
18	Commune	Élargissement LE TALIER	Desserte / 8m	Élargissement restreint, Surface emprise y compris voie existante 5 061m2
21	Commune	Création d'un Chemin piéton	4 m	Surface emprise foncière 665 m2
22	Département	Élargissement RD 908 entre Villars Colmars et centre village	Structurante B /13m	Rectification, recalibrage et amélioration de la visibilité, Surface emprise y compris voie existante 15000m2
24	Commune	Élargissement LA BUISSIÈRE	Desserte / 8m	Élargissement restreint, Surface emprise y compris voie existante 4705m2
25	Commune	Élargissement LA BUISSIÈRE	Desserte / 8m	Élargissement restreint, Surface emprise y compris voie existante 730 m2
26	Commune	Élargissement MIEGESSOLES	Desserte / 8m	Élargissement restreint, Surface emprise y compris voie existante 11973m2
27	Commune	Élargissement DFCI TARADEL SUD	Desserte / 8m	Surface emprise y compris chemin 51592 m2
28	Commune	Création de voie MIEGESSOLES SUD	Desserte / 8m	Surface emprise 2 467m2

Suite aux avis et remarques des PPA, et à l'enquête publique, les emplacements réservés ont été modifiés pour l'approbation du PLU.

urbain et les liaisons piétonnes pour desservir les aires de stationnement.

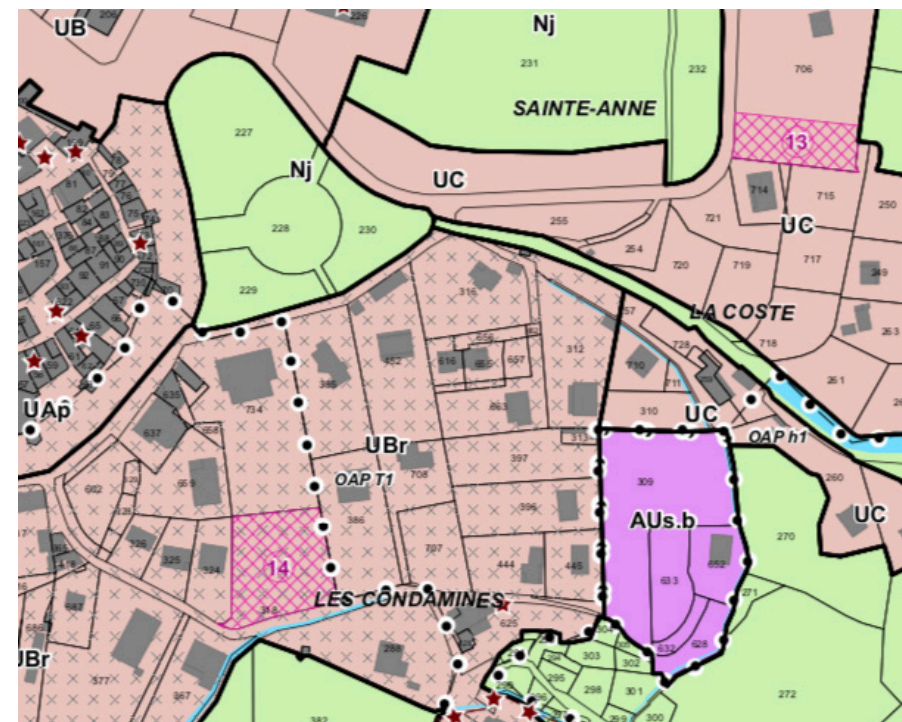
En centre urbain, deux emplacements réservés sont prévus pour accueillir des aires de stationnement de moins de 50 places: ER n°13 et ER n°14 situés à proximité du centre bourg.

L'ER n°13 doit accueillir un parking aménagé enterré afin de permettre l'organisation d'un jardin suspendu favorisant son insertion paysagère en raison de sa proximité des habitations et de son implantation dans la pente. Ce parking doit répondre aux besoins des résidents du centre bourg historique. Ce projet accompagne les opérations de réhabilitation des logements vacants du centre historique pour un retour sur le marché immobilier. Il devrait offrir une trentaine de places et permettra d'améliorer le cadre de vie des résidents.

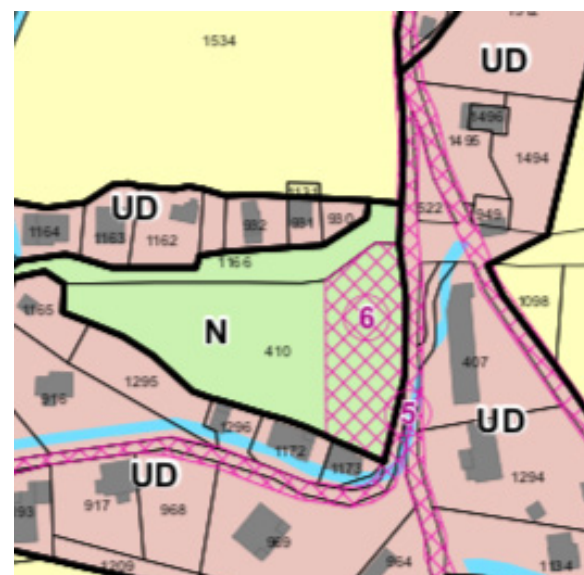
L'ER n°14 doit accueillir un parking aérien faisant l'objet d'un aménagement de qualité défini par l'OAP.T2 et les prescriptions du règlement. Il doit permettre d'améliorer la desserte des commerces du centre bourg et répondre aux besoins tant des résidents que des visiteurs en périodes festives.

Ces deux emplacements se situent dans des espaces inscrits dans la tache urbaine du centre bourg, et sont référencés comme des espaces artificialisés par OCSOL. Ils représentent une surface de près de 1000 et 1800m².

L'ER n°6 est localisé à Chaumie Bas. Ce parking répond à une mise en sécurité publique des résidents du quartier pendant la période hivernale en permettant de desservir le stationnement dans un secteur où des habitations peuvent être confrontées à une difficulté d'accès pour garer leur véhicule au domicile. Cet emplacement réservé représente une surface totale de près de 1200 m². Il se situe dans un espace référencé en grande partie artificialisé, avec 47 m² en espace agricole.



ER n°13 et ER n°14 à proximité du centre



ER n°6 Chaumie Bas

TITRE 4. Justification des dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

CHAPITRE I - LES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS EXISTANTS

I. BILAN DES ZONES CONSTRUCTIBLES ET TACHE URBAINE

Bilan des zones du POS caduc

Type de zone	Bilan Zonage POS	
	Superficie en ha	Proportion du territoire communal
Zones urbaines	86,94	1,06
Zones d'urbanisation future	27,43	0,33
Zones constructibles	114,37	1,39
Zones agricoles	497,23	6,07
Zones naturelles	7577,28	92,54
Total territoire communal	8188,88	100

La surface des zones constructibles du POS était peu importante au regard de la taille de la commune. Elle représentait 1,39% du territoire communal dont seulement 1,06% réellement constructible sans modification du POS.
(Projet de PLU 2014: 69,2 ha en zone U // 30,9 ha en zone AU).

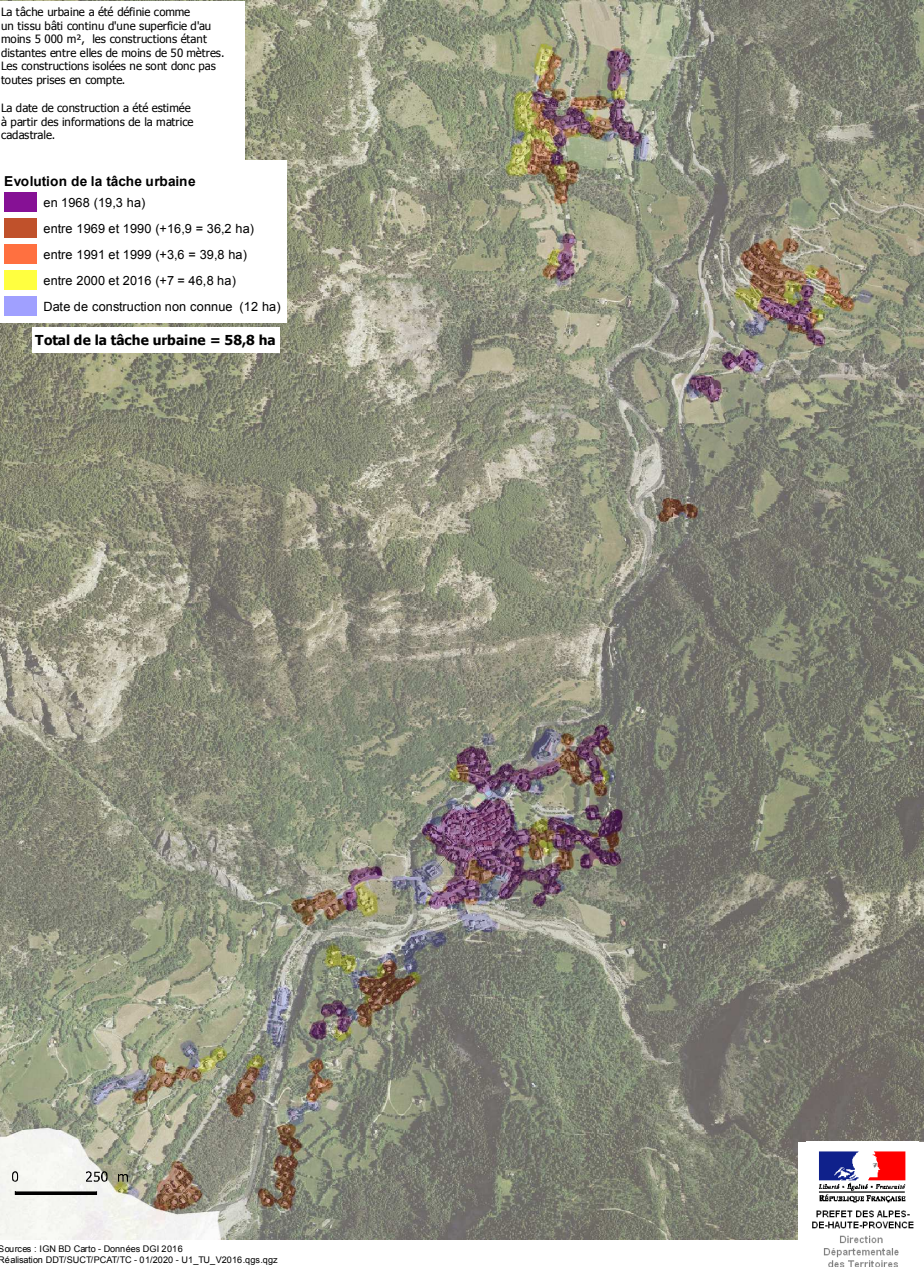
Bilan des zones du PLU

Type de zone	Bilan Zonage PLU	
	Superficie en ha	Proportion du territoire communal
Zones urbaines	43,16	0,52
Zones d'urbanisation future (AUc et AUs)	1,00	0,01
Zones constructibles	44,16	0,53
Zones agricoles	538,74	6,57
Zones naturelles	7605,98	92,90
Total territoire communal	8188,88	100

La surface des zones constructibles au PLU est encore moins importante au regard de la taille de la commune. Elle représente 0,53% du territoire communal.
(Projet de PLU 2024: 45,5 ha en zone U // 1,1 ha en zone AU).

La commune de Colmars a fait un gros effort de réduction des surfaces vouées à l'urbanisation sur son territoire.

Evolution de la tâche urbaine : Colmars les Alpes et ses abords U1



En 2016, la tache urbaine de Colmars couvre 58,8 ha définie par la DDT04. La tache urbaine est définie comme un tissu bâti continu d'une superficie d'au moins 5000 m², les constructions étant distantes entre elles de moins de 50 mètres. Les constructions isolées ne sont donc pas prises en compte.

L'écart de superficie entre les zones constructibles du PLU et la tache urbaine en 2016, correspond au fait que les constructions situées dans des lieux à l'écart des groupes d'habitations sont considérés faisant partie de la tache urbaine par la DDT, mais ont été classés en zone N ou A du PLU, et ne sont donc pas des espaces constructibles.

Évolution de la tache urbaine

Type de zone	Tache urbaine Colmars		
	Superficie en ha	Superficie cumulée en ha	Proportion du territoire communal en %
En 1968	3,17	19,3	0,24
Entre 1969 et 1990	16,9	36,2	0,44
Entre 1991 et 1999	3,6	39,8	0,49
Entre 2000 et 2016	7	46,8	0,57
Date de construction non connue	12	58,8	0,72

II. LA MOBILISATION DU FONCIER

Capacité d'urbanisation offerte par le choix des zones constructibles

Type de zone	Secteurs géographiques	Nombre de logements à créer	Surface zone constructible en ha	Surface restant à bâtir en ha	
				Parcelle libre en ha	Parcelle mutable en ha (500 m ² par unité)
UAp	Enceinte (issu du vacant)	7	3,17	0	0
UB	Périph. centre - Adroit	8	3,60	0,59	0
UBr	Condamines	7	6,13	0,21	0,25
UC	Ste Anne/La Coste	12	4,28	0,916	0,05
UD	Buissière, Miegessoles, Chaumie, Clignon	37	23,11	2,735	0,20
UH	Hameaux	0	2,14	0	0
Localisés (U)	Total secteurs	71	42,43	4,45	0,5
UD	Chaumie (OAPh2)	6	0,38	0,38	0
AUc.B	Condamines (OAPh1)	18	0,53	0,449	0
AUc.D	Buissière (OAPh3)	5	0,47	0,47	0
Extension (U/AU)	Total secteurs	29	1,38	1,30	0
Total zone constructible habitat		100	43,68	5,75	0,5

L'enveloppe foncière restant à bâtir au sein des zones constructibles représente un potentiel de 93 logements à construire, pour une surface de 6,25 ha d'unités foncières non bâties en zone constructible à destination d'habitation principale, où les commerces, l'artisanat et les équipements publics et d'intérêt collectif sont également autorisés (en UBr, UC, UD). Ce potentiel foncier comprend :

- 1,30 ha de parcelles libres situées en continuité de l'enveloppe urbaine et considérées en extension de celle-ci, sous OAP;
- 4,95 ha de parcelles libres et mutables situées en zone urbaine formant un potentiel de densification.

Le SCoT Alpes Provence Verdon définit une valeur de 3500 m² pour identifier le seuil au-delà duquel la consommation d'espace en densification au sein de l'enveloppe urbaine existante (EUE) constitue un espace urbanisé au titre de la loi Climat et Résilience de 2021.

Selon ce postulat, les parcelles libres et les parcelles mutables situées au sein de l'enveloppe urbaine existante ayant des surfaces inférieures à 3500m², sont considérées comme un espace déjà urbanisé.

Le tableau ci-dessous répartit les secteurs et surfaces selon leur inclusion dans l'EUE.

Type de zone	Secteurs géographiques	Nombre de logements à créer	Superficie restant à bâtir en ha			
			Parcelle libre		Parcelle mutable (500 m ² par unité)	Total des surfaces
			< 3500 m ²	≥ 3500 m ²	< 3500 m ²	
UBr	Condamines	7	0,2109	0	0,25	0,461
UC	Ste Anne/La Coste	6	0,413	0	0,05	0,463
UD	Buissière, Miegessoles, Chaumie, Clignon	25	1,598	0	0,20	1,798
UB	Périph. centre / Adroit	8	0	0,59	0	0,59
UC	Ste Anne/La Coste	6	0,5029	0	0	0,503
UD	Buissière	8	0,6772	0	0	0,677
UD	Miegessoles	3	0,3816	0	0	0,382
UD	Chaumie	1	0,0786	0	0	0,078
Total - Densification dans EUE		64	3,86	0,59	0,5	4,95
UD	Chaumie (OAPh2)	6	0	0,38	0	0,38
AUc.B	Condamines (OAPh1)	18	0	0,449	0	0,45
AUc.D	Buissière (OAPh3)	5	0,47	0	0	0,47
Total - Extension		29	0,47	0,83	0	1,30
Total zone constructible habitat		93	4,33	1,42	0,5	6,25

La consommation foncière correspond donc aux espaces dont les unités foncières sont supérieures à 3500m², situées dans l'enveloppe urbaine existante (soit 0,59 ha) et celles

situées en extension de l'enveloppe urbaine quelle que soit leur taille (soit 1,30 ha). Ce qui représente une artificialisation des sols de 1,89 ha pour une capacité de construction de 93 logements. Cependant ces surfaces recouvrent des parcelles dont l'occupation du sol peut-être qualifiée soit déjà artificialisée, soit en espaces naturel, agricole ou forestier.

Le potentiel foncier recensé au sein de la commune représente environ 6,25 ha répartis en 3 catégories:

- en zone de densification de parcelles libres : 4,45 ha de mobilisation faible (35%)
- en zone de densification en division parcellaire : 0,50 ha de mobilisation moyenne (50%)
- en zone d'extension placée sous OAP : 1,30 ha de mobilisation maîtrisée (100%)

Le référentiel foncier a permis d'évaluer dans son ensemble le potentiel en renouvellement urbain et ce même si ce dernier n'a pas vocation à être comblé dans sa totalité et encore moins à horizon 2032 (durée du PLU). Les résultats bruts ne peuvent donc être comptabilisés dans leur totalité, pour plusieurs raisons : la rétention foncière, la localisation et configuration du site où se situe le foncier, la faisabilité technique des opérations.

Les secteurs présentent des capacités foncières mobilisables variables pour répondre aux besoins du PLU :

Type de gisement foncier	Capacité estimée du territoire		Taux de mobilisation	Besoins du PLU		
	Logements capacité	Surface en ha		Logements	Surface en ha	Densité
Type 1/ Densification	46	3,86	37%	17	1,41	12 (*)
Type 2/ Densification mutable	10	0,5	50%	5	0,25	20
Construction par densification	56	4,36	40%	22	1,66	13
Type 3/ Logements programmés (>3500 m²)	8	0,59	100%	8	0,59	14
Total construction par densification	64	4,95		30	2,25	13
Type 3/ Extension sous OAP	29	1,30	100%	29	1,30	22
Capacité totale construction	93	6,25		59	3,55	17

(*) Densité constatée sur le terrain (soit 46/3,86 = 12 log/ha)

Les taux de mobilisation de la capacité foncière sont variables selon les secteurs:

Type 1 : Ces secteurs sont situés en zone U, à proximité du centre bourg, et en continuité des groupes d'habitations existants. Les unités parcellaires concernées ont une taille inférieure à 1500 m² et se situent dans l'enveloppe urbaine existante.

Le niveau de mobilisation attendue pourrait être élevé pour les motifs suivants: les divisions parcellaires sont réalisées, le tissu urbain est pour partie dans le périmètre de centralité donc bien desservi en commerces, services et équipements.

Cependant, ces secteurs font l'objet d'une forte rétention foncière. Ces espaces étaient classés en zone urbaine sous le POS, et n'ont fait l'objet que d'une faible évolution urbaine. C'est pourquoi il est considéré un faible taux de mobilisation foncière sur la période du PLU.

Ces surfaces ne sont pas prises en considération au regard de la consommation des espaces conformément au SCoT, au motif qu'il s'agit d'un foncier en densification urbaine et dont les unités sont chacune inférieure à 3500 m².

Type 2: Il s'agit des parcelles pouvant faire l'objet de division parcellaire. La mobilisation est considérée moyenne dans cette zone de montagne, où les contraintes géomorphologiques peuvent être importantes. Un taux de mobilisation moyen de 50% est retenu.

Type 3: Ces secteurs d'extension sont complémentaires et permettent d'assurer la réalisation du besoin en logement sur le territoire, pour tenir compte de la moindre mobilisation de la densification au sein de la tache urbaine.

Les espaces en extension de l'enveloppe urbaine existante (de type 3) sont donc considérés dans leur totalité pour atteindre les objectifs du PADD et offrent une capacité totale de 37 logements.

Bien que situé en secteur de continuité urbaine en entrée de ville Sud-Est, l'unité foncière sur laquelle est programmé la réalisation d'un lotissement de 8 logements et dont les travaux d'aménagement sont commencés, est considérée comme un secteur en extension. Ce lotissement se situe sur une parcelle de plus de 3500m² et fait donc partie des surfaces entrant dans la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, au même titre que les extensions urbaines.

Les 59 logements à construire qui sont projetés par le PADD sur la durée du PLU se réalisent donc en:

- 29 logements en extension, réalisés dans les secteurs d'OAP soit 44% des 66 logements à produire,
- et 30 logements qui se réaliseront par densification des zones U (dont 8 sont en cours de réalisation, sous permis accordés en application du RNU) soit 45% des 66 logements à produire,
- 7 logements sont issus du parc vacant, soit 11% des besoins correspondant aux 66 logements à produire.

Ainsi, pour couvrir les besoins en logement à l'échelle de la durée du PLU, l'artificialisation des espaces engendrée par l'habitat est de 1,30 ha correspondant aux surfaces foncières en extension. La densification s'opère sur des espaces déjà artificialisés.

Compte tenu des objectifs de mobilisation du foncier non bâti et des divisions parcellaires possibles (30 logements en densification) et des objectifs de reprise du parc existant (7 logements vacants à mobiliser), la production nouvelle en renouvellement urbain est estimée à environ 37 logements, soit une part de 56% des besoins en logements (66 logements) que la commune de Colmars ambitionne d'accueillir à l'horizon 2032.

Parmi les 59 logements à construire, projetés pour le PLU, les projets en cours sur le territoire offrent une capacité de 18 unités :

- 5 projets localisés à la Buisserie (3 permis en cours et 2 maisons réalisées),
- 2 maisons à Chaumie dont les permis sont accordés,
- 3 projets dont les permis sont en cours à La Coste
- un projet de lotissement en entrée de ville Sud-Est, pour 8 unités, dont le permis d'aménager est attribué et les permis devaient être déposés en 2024.

L'offre de logements sur la période du PLU étant de 6 logements par an, les 18 logements en cours ou programmés pour 2024-2025, correspondent à 3 années de construction dans la durée du PLU (2023-2025).

Globalement, hormis les 7 logements vacants à remettre sur le marché immobilier, le territoire offre une capacité théorique de 93 logements pour un besoin estimé dans le PLU de 59 logements à construire, soit un capital de production supplémentaire de 36%. Ce supplément correspond à une marge de 34 logements en capacité foncière par rapport aux besoins identifiés pour répondre à l'évolution démographique retenue pour Colmars.

En faisant une hypothèse de rétention foncière moyenne de 30% qui s'applique au territoire, l'offre potentielle de logements serait de 65 logements pour un besoin effectif du PLU de 59 logements inscrits au PADD, soit une marge possible de 6 logements à construire.

Cette marge correspond à l'incertitude de la planification des évolutions démographiques au sein de l'armature du pôle intermédiaire, définie par le SCoT et dont fait partie Colmars. En effet, la dynamique démographique des dernières années à Colmars a été révisée à la baisse en faveur des communes de même catégorie, dont on sait que leur évolution est jusqu'à ce jour négative.

C'est donc pour compenser cet éventuel besoin d'accueil à l'échelle des pôles intermédiaires, que Colmars fait le choix de maintenir une capacité sensiblement supérieure (de l'ordre de 10%, soit près de 2 logements supplémentaires tous les 3 ans) pour se donner les moyens de compenser le manque d'accueil possible des communes de Barrême et Entrevaux, adaptation suscitée par les recommandations du SCoT.

En résumé,

L'analyse foncière a montré que Colmars dispose d'un capital supplémentaire de 34 logements sur le territoire, correspondant à 30% du besoin du PLU pour la période 2022-2032.

En faisant l'hypothèse d'une rétention foncière de 30% à 38%, la commune dispose d'un surplus de capacité de 6 logements, qui correspond à une réserve foncière pour subvenir au besoin d'accueil que les communes voisines ne pourraient assurer et qui se reporterait sur le territoire de Colmars-les-Alpes.

Cette projection de l'utilisation des capacités foncières du territoire, conduit le PLU à une artificialisation des sols de moins de 2 ha pour la durée du PLU, à destination d'habitation.

La pression foncière dans les Alpes de Haute-Provence

«(...) La demande de terrain est effectivement importante dans le département, et s'exprime dans différentes catégories. (...)

L'ensemble de ces demandes foncières, qui semblent toujours croissantes, donne l'impression d'un manque de terre disponible sur le département, alors même que l'espace semble abondant et les paysages sont généralement ouverts. Cette pression supposée serait en fait rendue possible par des mécanismes de retenue foncière, qui bloquent une ressource pourtant disponible. Tout d'abord, c'est l'attachement particulier que vouent les propriétaires du département à leurs biens, même sans valeur. (...)

D'autres blocages sont également liés aux résidences secondaires, et plus généralement à l'ensemble des nouveaux arrivants venus chercher une certaine tranquillité. Très vigilants sur le devenir de l'espace, ils sont attentifs à l'évolution foncière. (...)

Dernier facteur de blocage, la propriété forestière privée est majoritaire dans le département, et surtout dispersée entre un nombre important de propriétaires. Ce morcellement et les stratégies distinctes que poursuit chaque propriétaire (production, loisir, esthétique ou simple abandon), font de la forêt privée un grand domaine foncier qui semble échapper aux acteurs locaux. (...)»

Extrait «Annexes La pression foncière, Atlas des paysages des Alpes de Haute-Provence» PACA, Edition 2017.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Les choix portés par la commune de Colmars au sein du projet de PLU s'inscrivent dans un cadre législatif œuvrant pour la prise en compte de l'environnement, en faveur de la densification, de la protection des espaces naturels et agricoles, de la mutualisation des stationnements et de la végétalisation au sein des espaces urbanisés.

L'élaboration du PLU, et notamment du PADD, a été l'occasion d'établir un projet de territoire économe en consommation d'espace, afin de concilier préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et satisfaction des besoins de développement urbain.

L'élaboration du PLU a ainsi conduit la commune :

- A analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis existants (cf. Chapitre I),
- A optimiser les surfaces dédiées aussi bien des zones d'habitat que des zones d'activités économiques,
- A s'interroger sur la notion de « densité » qui ne doit pas se résumer à une simple réduction de la taille des parcelles constructibles. La densification n'est durable que si elle reste vivable et de qualité, adaptée selon les contextes, et acceptée par les habitants : elle nécessite une réflexion sur la qualité des formes urbaines et l'aménagement des espaces publics.

Ainsi, le projet de PLU crée les conditions de la densification, à travers la mobilisation de différents leviers réglementaires, et de la réduction de la consommation d'espace.

Le PADD, duquel découle les pièces réglementaires, fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (article L.151-5 du code de l'urbanisme). Aussi, le tableau ci-dessous expose les dispositions du PLU qui favorisent la densification et limitent la consommation d'espace.

Pièce réglementaire du PLU	Dispositions	Éléments explicatifs
Zonage	Une partie des logements est réalisé au sein des zones U en renouvellement urbain dans la tache urbaine (60%) conformément au SCoT APV. Deux zones sont identifiées en extension de l'urbanisation (zone AUc et AU) et une zone en UD, qui font l'objet chacune de la définition d'une OAP. Les groupes d'habitations existants en zone urbaine font également l'objet de densification, afin de privilégier la compacité des espaces habités les plus importants.	Le nombre de logements à réaliser est le résultat des besoins en logements pour répondre à l'ambition démographique du projet communal, mais également au desserrement des ménages, à la hausse des résidences secondaires, etc..., déduction faite du potentiel de remise sur le marché du parc vacant.

Zonage	La délimitation des zones UB, UBr, UC et UD intègre les dents creuses et les parcelles limitrophes de la tache urbaine, formant une compacité des espaces bâtis existants.	La délimitation du zonage permet de mobiliser le potentiel densifiable présent au sein et en limite de chaque secteur urbanisé. Cependant, en zone UC et UD, la tache urbaine n'est pas homogène, et certains espaces sont considérés comme extérieurs à l'EUE, bien que limitrophes et interstitiels.
Règlement écrit	Des hauteurs comprises entre 10 et 13 mètres à l'égout du toit pour les zones à vocation d'habitat principal proche du centre (UB, UBr et UC), non réglementé en UAp. En UD et UH, la hauteur se situe entre 7m et 8m pour respecter les silhouettes bâties existantes et s'intégrer au paysage. La possibilité au sein de ces zones de s'implanter sur les limites séparatives. Une emprise au sol non réglementé excepté en UC et UD afin de garantir des espaces de végétations et de pleine terre.	La combinaison des règles au sein des zones U permet de créer les conditions de la densité de la «partie actuellement urbanisée» et du potentiel de densification et de mutation au sein d'une unité foncière déjà bâtie.
Règlement écrit	Au sein des zones A et N, les possibilités de construction sont limitées: règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol.	En vertu de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, au sein des zones agricoles et naturelles les règles fixées permettent d'assurer l'insertion dans l'environnement des constructions, installations ou aménagements envisagés ainsi que leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone concernée.
OAP sectorielles	Définition de principes d'aménagement écrits ou graphiques, complémentaires au règlement.	Les OAP sectorielles résultent d'une réflexion préalable sur l'aménagement des zones : sur la vocation de la zone, la densité, les formes urbaines souhaitées, l'accessibilité et les déplacements, l'organisation de l'urbanisation ou encore, l'inscription dans le site et le paysage créé.

TITRE 5. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

CHAPITRE I - LES OBJECTIFS DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES 10 DERNIÈRES ANNÉES

I. CALCUL DE L'OBJECTIF DE CONSOMMATION D'ESPACE 2022-2032

Conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, le PLU « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années précédant l'arrêt du projet du plan. »

Cette analyse est expliquée dans la première partie du rapport de présentation du présent PLU (Titre III – Chapitre 1 – L'occupation de l'espace à Colmars).

Pour la période du PLU soit de 2022 à 2032, l'objectif de consommation ENAF se calcule en fonction des données disponibles et des règles énoncées par le Ministère.

Source : ZAN, mise en œuvre de la réforme ; Fascicule n°2 : Planifier la consommation et l'artificialisation des sols ; Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires (version du 21/12/2023)

Principe de la déclinaison territoriale défini par le Ministère:

« Pour assurer la déclinaison des objectifs au niveau régional et au niveau infrarégional, différents critères de territorialisation sont mobilisés :

- Les enjeux de préservation des ENAF et des continuités écologiques,
- Les dynamiques démographiques et économiques et les besoins locaux,
- L'équilibre du territoire et notamment son maillage et ses centralités,
- La mobilisation du potentiel foncier existant comme les friches ou les locaux vacants,
- Les spécificités locales comme le littoral, la montagne ou encore l'exposition à des risques naturels ou à l'érosion côtière ;
- Les efforts passés ;
- Les enjeux de maintien et de développement des activités agricoles »

Pour le territoire de Colmars et le PLU, la période de référence à considérer est 2011-2021 en application de la loi Climat et Résilience. La consommation constatée au cours de cette période sert de référence pour le calcul de l'objectif de réduction de la consommation sur la période suivante 2021-2031.

La réduction retenue pour le PLU de Colmars sur la période 2022-2032 est fixée à -50% pour la première décennie (en application de la loi), puis elle est calculée selon le SCoT pour les années au delà de 2031.

L'analyse de la consommation foncière réalisée dans le cadre du SCoT identifie une consommation foncière à Colmars sur la période 2011-2021 de 3,24 ha, et entre 2012-2022 de 3,43 ha.

Données retenues concernant la consommation passée pour la commune de Colmars :
Consommation ENAF 2011-2021 = 3,24 ha selon le SCoT
Consommation ENAF 2012-2022 = 3,43 ha selon le SCoT

Les données issues de l'observatoire national de l'artificialisation indique pour la période 2021-2022, une consommation ENAF de 0,213 ha et 0 ha pour la période 2022-2023.

Calcul de l'objectif de consommation pour la commune de Colmars :

Consommation passée ENAF 2011-2021 = 3,24 ha selon le SCoT

Objectif chiffrés de consommation 2021-2031 = 1,62 ha selon un objectif de réduction de 50%

Le PLU couvre la période 2022-2032, avec un objectif de réduction pour la deuxième décennie fixé à une réduction d'un tiers par rapport à la période précédente, en application du SCoT.

La consommation annuelle étant de 0,162 ha, l'objectif annuel pour la seconde décennie est donc de 0,108 ha, après application de la réduction d'un tiers.

Soit un objectif chiffré de consommation 2021-2032 = 1,728 ha (soit 1,62 ha + 0,108 ha)

Afin de définir un objectif 2022-2032, il est nécessaire de déduire la consommation 2021-2022, soit 1,728 ha – 0,213 ha = 1,515 ha (0,213 ha étant la consommation de la période 2021-2022).

Objectif de consommation 2022-2032 = 1,515 ha

La consommation sur la période 2022-2023 étant nulle, le solde de consommation pour la période 2024-2032 est de 1,515 ha.

Le projet de PLU inclut nécessairement dans ses objectifs une part de foncier en réalité déjà consommé, puisqu'il concerne une période passée, à savoir 2021-2022 et des projets en cours de réalisation.

D'autre part, cet objectif de consommation d'espace est calculé hors renaturation d'espace artificialisé qui représente une possibilité de restaurer des espaces artificialisés ou de réduire l'impact de l'artificialisation et permettre un retour vers un fonctionnement des cycles naturels (gestion de l'eau pluviale, plantations, drainage...).

Ci-dessous, un tableau récapitulatif relatif à la consommation de l'espace par période :

Période	Conso. des ENAF (en ha) sur 10 ans	Conso. moyenne annuel	Conso. -50% annuel	Période 2021-2031 sur 10 ans	Conso. 2032 -1/3 (SCoT) annuel	Objectif Conso. 2021-2032 réduite	Objectif Conso. 2022-2032 sur 10 ans
2011-2021	3,24	0,324	0,1620	1,62	0,108	1,728	1,515

L'objectif de consommation sur les 10 années du PLU est donc de 1,515 ha entre 2022 et 2032, soit une réduction globale de 53% par rapport à la période 2021-2031.

II. LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES SUR LE TERRITOIRE

Colmars est couvert par le SCoT Alpes Provence Verdon, dont l'un des objectifs est de « développer une politique de croissance prenant appui sur une attractivité forte et dans une logique de généralisation à l'échelle du SCoT ».

Dans le même temps, il entend « préserver ses ressources environnementales et son espace agricole ». L'utilisation économe de l'espace constitue donc le moyen de mettre en œuvre cette croissance.

L'armature urbaine, définie dans le SCoT, qualifie la commune de Colmars de pôle de type intermédiaire, avec Barrême, Entrevaux et La Palud-sur-Verdon.

L'ambition 2 de l'axe 1 du PAS est de « construire une armature territoriale équilibrée qui permette de mieux accueillir la population à l'année ». En ce sens, *« les communes de Barrême, Colmars, Entrevaux et La Palud-sur-Verdon, au regard de leur position géographique de portes d'entrée du territoire ou de vallée, s'affirmer en complémentarité des pôles principaux. Elles assurent, par l'offre de services, équipements, commerces mais aussi par leur taux de population, le rôle de pôles intermédiaires au sein du territoire. »*

Aussi, le PLU vient conforter les dynamiques du territoire communal en se fixant pour objectif une croissance démographique de l'ordre de +1,13%/an jusqu'en 2032.

La commune de Colmars souhaite accompagner cette augmentation de la population de politiques volontaristes et opérationnelles dans le domaine de l'habitat, de l'économie par le développement d'un tourisme de 4 saisons et de manière plus transversale en faveur de la dynamisation de sa centralité qui se distingue en plusieurs pôles majeurs sur son territoire (l'enceinte historique et sa périphérie Sud immédiate, classée en UBr).

C'est sur la base de ces paramètres que l'ensemble des besoins fonciers et donc les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ont été établis.

III. LES OBJECTIFS DE CONSOMMATION D'ESPACES DU SCOT ALPES PROVENCE VERDON

« Durant la période référence de 2011 à 2021, 77 ha soit 7 ha par an de terrains agricoles, naturels et forestiers ont été consommés à l'échelle du territoire pour le développement de l'urbanisation, un volume relativement faible comparativement à la taille du territoire (171 806 ha). Sur ces 77 ha consommés, la majorité l'a été au profit de la destination « logement » (64% soit 50ha) soulignant ainsi le caractère résidentiel et touristique du territoire. »

De fait l'objectif global de consommation d'espace, tel que fixé par la Loi Climat et Résilience, retenu par le SCoT est **de 49 ha pour la période 2023-2043**, pour atteindre la trajectoire ZAN (zéro artificialisation nette) selon les dispositifs prévus par la loi.

Soit, à l'échelle du SCoT, **une baisse du rythme de la consommation d'espace de 65%** comparativement à la période (2011-2021).

Cet objectif est calculé hors renaturation d'espace artificialisé.

Sur la période des 20 ans, l'objectif se répartit suivant la déclinaison suivante:

Périodes	Consommation 2023-2032 (en ha)	Consommation 2033-2043 (en ha)	Total 2023-2043 (en ha)
Logements et équipements associés	17	9	26
Activités économiques, agricoles et production d'énergies renouvelables	4	14	18
Développement touristique	2,5	2,5	5
Total	23,5	25,5	49

« L'objectif de 26 ha pour la production de logements et les équipements associés, est calculé sur la base des capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés des différentes communes. »

La densité résidentielle des espaces résidentiels 2011-2021 est à Colmars de 8,1 log/ha. A l'échelle du SCoT, le maximum étant 26 log/ha et le minimum 2 log/ha.

En 2022, les surfaces consommées à Colmars et identifiées par le SCoT sont de 0,3 ha sur l'année. Comparativement aux autres communes de la CCAPV, Colmars fait partie des communes faiblement consommatrices d'espaces.

Répartition territoriale de l'objectif de consommation :

Le SCoT définit une armature territoriale où les pôles intermédiaires sont les communes de Colmars, Barrême, Entrevaux et La Palud sur Verdon.

Concernant ces pôles, le SCoT projette une consommation, dédiée aux logements et équipements associés, de 4 ha pour la période 2023-2032, et de 2 ha pour la période 2033-2043 (DOO page 41 et voir tableau 1 ci-avant).

Ces consommations projetées sont à répartir entre les communes concernées.

	Logements à produire		Consommation 2023-2032 (en ha)	Consommation 2033-2043 (en ha)	Total 2023-2043 (en ha)
	pour les 20 ans	pour les 10 ans			
Pôles intermédiaires	280	140	4	2	6

Le SCoT énonce le principe suivant :

« La répartition au sein de chaque niveau d'armature s'effectue au regard des critères suivants :

- Le poids relatif de la population de chaque commune dans le niveau d'armature ;
- Le poids relatif en logements de chaque commune dans le niveau d'armature ;
- La dynamique démographique des communes qui composent le niveau d'armature ;
- Les besoins en équipements structurants d'importance stratégique (ESIS) pour le territoire (...);
- Les proximités avec les commerces et services ;
- La capacité des réseaux et des équipements de traitement des eaux usées. »

Colmars fait le choix d'occuper une position dynamique au sein des pôles intermédiaires pour accueillir, avec La Palud-sur-Verdon, une part plus importante de la population en tant que pôles intermédiaires attractifs, quand Barrême et Entrevaux connaissent une diminution de leur taille démographique.

De ce fait, la répartition de la consommation foncière projetée par le SCoT se fait en fonction des caractéristiques du territoire d'accueil.

Tableau 3- Projection des consommations sur la période (2023-2032) au regard du SCoT

	Colmars	Barrême	Entrevaux	La Palud	Total
Population 2020	479	410	810	351	2050
Poids relatif population	0,23	0,20	0,40	0,17	1
Logements 2020 RP	256	216	412	182	1066
Poids relatif logements	0,24	0,20	0,39	0,17	1
Dynamique démo. 2014-2020 (% annuel)	3,14	-0,98	-1,37	0,68	1,47
Hyp 1 = Poids relatif dynamique démo	2,13	0,67	0,93	0,46	4,18
Hyp 1// Répartition conso ENAF (ha)	2,04	0,63	0,89	0,44	4 ha
Hyp 2 = Projection des écarts en valeur positive	5,51	1,39	1	3,05	10,95
Hyp 2 = Poids relatif dynamique démo	0,504	0,127	0,091	0,278	1
Hyp 2// Répartition conso ENAF (ha)	2,02	0,51	0,36	1,11	4 ha

Explication:

Entre 2014 et 2020, Colmars suit une croissance démographique annuelle de 3,14% alors que deux communes sont en perte de population (Barrême et Entrevaux), et que la troisième (La Palud) suit une évolution près de 5 fois plus faible (0,68%).

La prise en considération du poids démographique de Colmars dans l'évolution des pôles intermédiaires est traitée de deux façons :

- Hypothèse 1 : en considérant le taux de croissance communal comme un indice, et en calculant le poids relatif de chaque indice dans le total, sans prendre en considération les valeurs négatives ;
- Hypothèse 2 : en considérant un étalonnage des taux de croissance, par l'attribution de la valeur 1 au taux le plus faible : si -1,37 prend la valeur 1, -0,98 prend la valeur 1,39 (= 1 + (1,37-0,98)), 0,68 prend la valeur 3,05 (= 1,39 + (0,98+0,68)), 3,14 prend la valeur 5,51 (3,05 + (3,14-0,68)). De cette façon, les écarts entre chacun des indices sont conservés, en annulant les valeurs négatives. Dans ce cas de répartition La Palud conserve un objectif de consommation supérieur à celui de Barrême et Entrevaux.

La dynamique démographique retenue pour Colmars explique une répartition de la consommation des espaces en adéquation avec le nombre de logements nécessaires pour répondre aux besoins de la population.

Ainsi, sur les 4 ha de consommation que dédie le SCoT aux logements et équipements associés pour l'armature des pôles intermédiaires, **Colmars retient un objectif de consommation maximale d'espaces agricoles, naturels et forestiers qui se situerait proche de 2,02 ha pour la période 2023-2032.**

Cet objectif est associé à une densification des espaces urbanisés en priorité pour répondre aux besoins en logements, limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces.

Avec un objectif de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 1,515 ha sur la période 2022-2032, le PLU est compatible avec les objectifs du SCoT.

CHAPITRE II - MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

La lutte contre l'étalement urbain et l'habitat diffus est un enjeu au cœur du projet d'aménagement de la commune de Colmars. Ainsi, l'objectif du territoire de Colmars est de permettre une modération du rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au regard de la consommation foncière des dix dernières années pour toutes les destinations confondues (habitat, économie (dont exploitation agricoles), équipements), bien que le logement soit le poste de consommation dominant.

I. LA CONSOMMATION DES ENAF SUR LA PÉRIODE DU PLU

Le développement de l'habitat à Colmars projeté par le PLU sur la période 2022-2032 engendre une consommation de 1,76 ha au terme de la période, en incluant la zone AUs.d fermée à l'urbanisation et nécessitant une modification ou révision du PLU pour son ouverture.

En considérant cette zone fermée, à court terme la consommation ENAF du PLU est de 1,37 ha.

La prise en compte du «coup parti» que représente le lotissement en entrée de ville Sud-Est octroyé sous le RNU, représente une consommation de 0,59 ha que le PLU considère consommé sur la période antérieure à la mise en application du PLU.

Justification de la modération de la consommation foncière	Conso. des ENAF 2011-2021	Objectif Conso. 2022-2032 sur 10 ans	Moyenne annuelle 2022-2032 (ha)	Modération (%)	Objectif Conso. 2024-2032 (ha)
Consommation ENAF (en ha)	3,24	1,515	0,152	- 53%	1,515

Afin de répondre à l'ambition démographique portée par la commune, environ 66 logements devront être produits à horizon 2032 (cf. Justifications du PADD).

L'enveloppe des surfaces à ouvrir à l'urbanisation en extension résulte d'un calcul tenant compte :

- Du nombre de logements à créer ;
- Du potentiel densifiable ;
- Des densités fixées au sein du SCoT Alpes Provence Verdon (22 logements/ha pour les opérations d'extension).

Aussi, et après avoir analysé ces différents éléments, trois secteurs en extension font l'objet d'un projet d'urbanisation à vocation d'habitat et activités compatibles sur le territoire pour la réalisation du projet de développement de la commune.

Sur ces trois secteurs, le secteur «Les Condamines» est classé en zone AU stricte et sera ouvert dans une période de 3 ans, après modification ou révision du PLU et selon les besoins du territoire.

La majorité des logements à produire sont situés en densification : 43 logements en zone U et au sein de la tache urbaine existante, en incluant la remise sur le marché d'une part du parc vacant.

La majorité des logements à horizon 2032 pourra être réalisée au sein de l'enveloppe urbaine, limitant ainsi au maximum la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers pour être en conformité avec le SCoT Alpes Provence Verdon et les objectifs fixés par la loi «Climat et Résilience».

Concernant l'économie, le PLU de Colmars ne consomme pas d'espaces. Le périmètre de la zone UEi n'évolue pas et le règlement de la zone n'autorise que les constructions réalisées dans un objectif de réduction du risque inondation ou de mise en sécurité des personnes et des biens.

Lors de ces dix dernières années, la consommation d'espace pour des bâtiments d'activités économique est de 0,1 ha en 2011. A l'horizon 2032, aucun espace ne sera consommé au profit de ces activités.

Concernant le tourisme, le PLU prévoit une revalorisation des espaces d'accueil et d'hébergement, par :

- La réhabilitation de l'hôtel «Le Chamois», propriété communale;
- L'extension du lieu d'accueil situé à Ratery;

Ces objectifs n'engendrent pas de consommation des espaces mais contribuent à valoriser le bâti existant.

Concernant l'habitat et les équipements, la consommation des ENAF s'établit comme suit (surfaces en ha):

Zonage Zone A = 538,74 ha Zone N = 7 605,98 ha	Forêts et milieux semi naturels	Espaces agricoles	Total ENAF
UAp	0,0	0,0	0,0
UB	0,0	0,0	0,0
UBr	0,0	0,0	0,0
UC	0,0	0,0	0,0
UD	0,0	0,3260	0,3260
UD Chaumie OAP.h2	0,0	0,38	0,38
UEi	0,0	0,0	0,0
UH	0,0	0,0	0,0
Total Zones U	0,0	0,7060	0,7060
AUc.d La Buissière OAP.h3	0,47	0,0	0,47
Total zone AU	0,47	0,0	0,47
ER n°6 parking	0,0047	0,0	0,0047
ER n°10 STEP	0,1929	0,0	0,1929
ER n°13 parking	0,0	0,0	0,0
ER n°14 parking	0,0	0,0	0,0
ER n°15 halle	0,0	0,0	0,0
Total ER	0,1976	0,0	0,1976
Total PLU	0,6676	0,7060	1,3736
Zone AUs.b Condamines OAP.h1	0,385	0,0	0,385
Total PLU à 3 ans	1,0526	0,7060	1,7586

Les réductions opérées par le PLU sur la période de référence font état d'une baisse de près de 58% de la consommation foncière globale.

La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers représente 1,374 ha contre une consommation de 3,24 ha sur la période de référence 2011-2021.

Les choix retenus d'une enveloppe foncière raisonnée en privilégiant le développement de l'urbanisation au sein des poches bâties d'habitations existantes, et regroupées en continuité immédiate du bourg, au quartier de Chaumie et de La Buissière puis au quartier Les Condamines, permettent de concentrer les potentiels de développement et d'assurer une lutte contre l'étalement urbain.

De nombreuses constructions existantes, formant des groupes d'habitations ont été

classées en zone N afin de limiter le mitage des espaces en faisant le choix de concentrer les constructions en des groupes plus denses et homogènes, desservis par les réseaux ou dont l'amélioration de la desserte est faisable (techniquement et financièrement).

Le choix de classer l'extension du quartier de Chaumie bas en zone urbaine est également lié au fait que ce quartier est viabilisé (réseaux et voirie). L'unité foncière constitue une limite à l'urbanisation qui peut être affirmée en frange des espaces agricoles environnants.

En conclusion,

Colmars se situe en adéquation avec la consommation établie par le SCoT, tout en respectant les objectifs d'accueil et de développement que doit tenir Colmars au sein du territoire communautaire, en tant que pôle intermédiaire. Cet objectif de consommation était estimé à 2,02 ha pour la durée du PLU, à partir de la valeur définie par le SCoT pour ce niveau d'armature urbaine (soit 4 ha pour les 10 premières années du SCoT).

Comparée à la consommation d'espaces des 10 dernières années passée Colmars réduit sa consommation de 58%. Le projet de PLU consomme 1,374 ha à court terme. Avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUs.b, la consommation sera de 1,759 ha, pour un objectif de 1,515 ha. Soit un écart de - 0,141 ha à +0,244 ha.

La consommation des ENAF estimée pour la période du PLU est donc en cohérence avec les objectifs du SCoT en restant inférieur à 2 ha, et respecte les prescriptions de la loi en faveur de l'atteinte du «zéro artificialisation nette» tout en tenant sa position de commune dynamique au sein de l'armature territoriale.

II. CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de Colmars-les-Alpes impacte les espaces agricoles et consomme environ 0,706 ha de surfaces agricoles selon la définition retenue.

Néanmoins, l'ensemble de ces terres agricoles sont situées à l'intérieur de la partie actuellement urbanisées, et donc a priori constructibles au RNU.

Cette position en limite de zone urbaine et le découpage des terres font que ces terrains ne sont aujourd'hui plus exploités ni utilisés pour le pâturage, même si certains continuent d'être déclarés à la PAC. Certains font déjà l'objet de permis de construire ou d'aménager.

Cette consommation de 0,706 ha correspond à une consommation de 113 m2 par habitant accueilli sur la période du PLU.

Par ailleurs, suite à l'application du PPRn, l'essentiel des terres non situées en zone rouge sont en zone de plaine et sont soit des terres agricoles, soit d'anciennes terres agricoles à l'abandon du fait de leur localisation à proximité des zones urbaines.

Enfin, cette consommation d'espace représente environ 0,13 % du total des terres agricoles classée en zone A sur la commune, ne remettant donc pas en cause l'activité.

Au regard de ces éléments, les enjeux et impacts sont donc limités, du fait à la fois de l'utilisation des terres consommées, de leur accessibilité, du contexte foncier de la commune et de leur superficie au regard des surfaces agricoles ouvertes et protégées par ailleurs.

II. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de Colmars-les-Alpes impacte les espaces naturels à hauteur de 0,6676 ha à court terme et 1,0526 à moyen terme (d'ici 3 ans si l'ouverture à l'urbanisation suite à un bilan du PLU s'avère nécessaire), pour classer ces espaces en zone constructible.

Ces espaces sont situés à l'intérieur des parties actuellement urbanisées et sont donc a priori constructibles au RNU, et sont situés en limite des espaces urbanisés ou bien forment des dents creuses au sein de l'espace bâti. Il s'agit le plus souvent de lots non bâtis et laissés en friche.

Aucun de ces espaces ne présente une continuité suffisante pour participer de manière active aux continuités écologiques comme cela est démontré par l'évaluation environnementale. Ce sont souvent des parcellaires très morcelés, formant des surfaces de moins de 3500 m².

Enfin ces espaces représentent une petite partie du territoire communal et de la surface des espaces naturels de la commune: environ 0,01% de ces espaces.

On précisera que le PLU permet de protéger de manière stricte les zones humides, que les éléments de biodiversité participant à la trame verte et bleue ont été identifiés et sont protégés par différents outils du PLU (règlement graphique et écrit, OAP, zonage...) que des espaces tampons participent au maintien de la nature en zone urbaine et dans les franges.

Au regard de ces éléments, la faible taille des surfaces consommées rapportées à la surface des zones naturelles, comparée à la valeur des milieux en vallée et en altitude, et compte tenu de la position de ces terrains en continuité du tissu urbain et considérés constructibles au régime actuel de la commune sous RNU, il est possible de considérer que les incidences du PLU sur la consommation des espaces naturels est faibles.

Les massifs forestiers situés à l'écart des vallées, ou en zone rouge du PPRN ne sont pas concernés par la consommation des espaces dans le projet de PLU.

TITRE 6. Articulation du plan avec les dispositions de la loi Montagne

PRÉAMBULE

Colmars est une commune appartenant aux zones de montagne, concernée par les questions de l'aménagement et de la protection des espaces montagnards, caractéristique identitaire et vecteur d'attractivité et de dynamisme.

Aussi, l'ensemble du territoire est soumis aux dispositions de la Loi Montagne (loi n°85-30 du 9 janvier 1985, relative au développement et à la protection de la montagne) et de la loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne communément appelée «acte II de la loi Montagne» codifiées aux articles L.122-1 et suivants et R122-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Actuellement, le territoire de la commune de Colmars-les-Alpes, territoire de montagne, est régi par le Règlement National d'Urbanisme renforcé par l'application de la loi Montagne. De ce fait, les zones ouvertes à l'urbanisation en dehors des parties urbanisées pourraient être considérées comme des zones agricoles, naturelles ou forestières devenant constructibles.

Les projets identifiés dans le cadre du projet de PLU se situe sur des zones déjà viabilisées. Cependant, la Collectivité a décidé de démontrer que la finalisation de l'urbanisation des différents sites, est compatible avec :

- Le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales, forestières
- La préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel
- La protection des risques naturels.

En application de la loi Montagne et sa modernisation, le PLU doit s'assurer :

- De la continuité de l'urbanisation avec l'enveloppe urbaine existante, ou bien justifier que l'urbanisation est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturels et culturels montagnard, ainsi que la préservation des terres de fonds de vallée en application de l'article L.122-5 du code de l'urbanisme;
- D'une capacité d'accueil compatible avec la préservation des espaces montagnards, en application de l'article L.122-8 du code de l'urbanisme;
- De mettre en œuvre les dispositions propres à préserver les espaces montagnards en application de l'article L.122-9 à L.122-12 du code de l'urbanisme;

Sur le territoire de Colmars-les-Alpes, les trois secteurs d'OAP sectorielle sont concernés: Les Condamines (OAP.h1), Chaumie Bas (OAP.h2), La Buisserie (OAP.h3).

Il est donc démontré sur chacun de ces secteurs, que l'urbanisation est compatible avec le respect des *objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturels prévus aux articles L.122-9 et L.122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels.*

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Colmars a fait l'objet d'un travail de concertation avec les personnes publiques associées : les services de la Direction Départementale du Territoire des Alpes de Haute Provence (DDT), l'Architecte des Bâtiments de France de l'Etat (ABF).

Les projets de développement de l'habitat, situés dans le périmètre de protection des monuments historiques et inscrits, leurs ont été présentés. La forme urbaine, l'implantation et la densité des habitations proposées en périphérie de l'enceinte historique ont été validés par l'ABF. Il s'agit des secteurs de Sainte Anne, La Coste et Les Condamines.

La densification retenue au sein des quartiers faisant partie du bourg participe au renforcement de la centralité. Dans le quartier « Sainte-Anne/La Coste », l'implantation des constructions selon une faible densité et un bâti de type individuel afin de respecter une bonne insertion dans un secteur à proximité du Fort de Savoie est jugée pertinente, dans un quartier proche des services et commerces pour répondre aux besoins de la dynamique démographique retenue pour Colmars.

Le projet urbain consistant à conforter le secteur Les Condamines, par le choix d'une densification en proposant des maisons de type traditionnel accueillant plusieurs logements, est également validé par les partenaires.

Après une première consultation des services de la DDT, le périmètre des secteurs d'extension proposés dans le projet de PLU, a été redéfini.

Le zonage du PLU a été révisé et a fait l'objet d'une réduction des espaces ouverts à l'urbanisation, dans un objectif de limitation de l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels et agricoles. Les secteurs d'extension ont été maintenus dès lors qu'ils ne portaient pas atteinte aux activités agricoles, aux espaces naturels, au patrimoine et à la biodiversité, et qu'ils s'inscrivaient dans une continuité de l'enveloppe urbaine existante.

CHAPITRE I - APPROCHE RÉGLEMENTAIRE

I. PRINCIPE DE L'URBANISATION LIMITÉE EN L'ABSENCE DE SCOT ET DÉROGATION PRÉFECTORALE DANS LES TERRITOIRES SOUMIS AU RNU

Dans les communes non couvertes par un document d'urbanisme, et dans lesquelles s'applique le règlement national d'urbanisme (RNU), le principe en matière d'urbanisation est, en vertu de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, l'inconstructibilité des terrains situés hors des parties urbanisées, sauf exceptions limitativement énumérées à l'article L.111-4 qui conduisent à déroger à la règle de constructibilité limitée (trois exceptions par nature et une exception justifiée par l'intérêt communal).

Les communes situées en zone de montagne sont quant à elles soumises à l'article L.122-5 du code de l'urbanisme qui dispose que l'urbanisation doit être réalisée en continuité, notamment avec les bourgs, villages et hameaux, sauf exceptions par nature autorisées en discontinuité par les articles L.122-5 et L.122-11 du code de l'urbanisme.

II. APPROCHE RÉGLEMENTAIRE DU TERRITOIRE DE MONTAGNE

La loi du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne est dite loi Montagne II. Trente ans après la Loi Montagne I, n°85-30 du 9 janvier 1985, elle réaffirme la spécificité des territoires de montagne.

L'article L.122-5 du code de l'urbanisme précise :

« L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées ».

Les articles L.122-5-1 et L.122-6 disposent :

« Le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux. »

Ces critères sont pris en compte :

a/ Pour la délimitation des hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels le PLU prévoit une extension de l'urbanisation.

b/ Pour l'interprétation des notions de hameaux et de groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, lorsque la commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale. »

III. LES CRITÈRES À RETENIR POUR DÉFINIR LA CONTINUITÉ

(Source : Montagne et urbanisme, Fiche technique n°2, Ministère de la cohésion des territoires, version octobre 2018)

Les critères de définition sont :

- Les distances entre les bâtiments
- La densité, la forme et la logique de l'urbanisation locale
- Les caractéristiques architecturales, paysagères et topographiques
- La présence ou non de voies et de réseaux : leur seule existence n'est pas synonyme d'urbanisation. Par contre lorsqu'ils s'accompagnent de constructions, se sera un indice complémentaire à l'appui de la qualification d'urbanisation existante. De même, leur présence sur la zone ou la parcelle sera un indice permettant d'établir que cette dernière est bien en continuité d'une autre zone ou parcelle déjà construite (CAA de Lyon, Gallo, 8 avril 1997, n°94LY00450).

Le critère essentiel reste l'éloignement, une distance trop élevée empêchant de remplir la condition de continuité. Cependant, l'appréciation peut être différente selon les caractéristiques de l'habitat local ou selon les zones de la commune.

D'autre part, une continuité urbaine peut également être appréciée au regard de l'urbanisation présente sur une commune voisine (CE Ministère de l'intérieur, 30 décembre 2013, n°356338, et CE 5 janvier 1994, Cribier, n°129646).

Les zones d'urbanisation existante peuvent être délimitées graphiquement en bourg, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants. Elles sont définies comme suit :

Le bourg ou village s'organise autour d'un noyau traditionnel assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année, avec présence de place, église, commerces de proximité ou service public.

Le hameau désigne un petit ensemble de bâtiments agglomérés à usage principal d'habitation, d'une taille inférieure au bourg et au village. Il répond aux critères cumulatifs suivants :

- Nombre de constructions limité (de 10 à 15), destinées à l'habitation - Regroupé et structuré
- Isolé et distinct du bourg ou du village

Les termes de **groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes** sont issus de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et l'habitat. Il peut s'agir de groupes de plusieurs bâtiments qui bien que ne constituant pas un hameau, se perçoivent compte tenu de leur implantation les uns par rapport aux autres, notamment de la distance qui les séparent, de leurs caractéristiques et de la configuration particulière des lieux, comme appartenant à un même ensemble, la notion d'ensemble homogène étant parfois utilisée (par exemple, moins de 10 bâtiments, proches).

Les exceptions à la continuité urbaine sont :

- Le changement de destination
- L'extension limitée des constructions existantes
- Les annexes de taille limitée
- Les installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées
- Les UTN
- Les exceptions visées à l'article L.122-3
- Les exceptions visées à l'article L.122-11 : constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières, les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée, la restauration ou reconstruction des anciens chalets d'alpage ou bâtiments d'estive.

IV. LA RÈGLE DE CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE

En l'absence de document sur le territoire, les dispositions du RNU visent au travers de la règle de constructibilité limitée, une modération stricte de la consommation foncière. Dans ce cadre, les constructions doivent être réalisées au sein du bâti existant, soit la partie urbanisée de la commune.

Les parties actuellement urbanisées de la commune sont définies sur la base des villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants identifiés lors de l'interprétation de la loi montagne (voir ci-avant) et en intégrant les constructions situées à proximité de ces entités.

Elles sont également définies à partir de la tache urbaine réalisée par les services de la DDT, dont le périmètre s'apprécie au regard des critères suivants :

- Le nombre de constructions : il doit être suffisant pour intégrer un regroupement d'habitations dans la tache urbaine ;
- La distance par rapport aux bourgs et hameaux : les constructions isolées ou trop éloignées des entités urbaines sont exclues de la tache urbaine, afin de limiter la consommation d'espace ;
- La notion de contiguïté, de proximité immédiate : les constructions et terrains doivent être situés à proximité du tissu existant et répondre au principe de continuité urbaine propre à la commune ;
- L'existence de terrains voisins déjà construits ;
- La desserte des équipements : les terrains intégrés dans la tache urbaine doivent être également viabilisés au regard des différents réseaux ;
- La protection de l'activité agricole : les exploitations agricoles sont généralement exclues afin de limiter l'urbanisation à proximité de ces activités ;
- Le type d'urbanisation : la tache urbaine intègre un tissu bâti relativement dense, qui respecte des règles de distances autour des constructions.

V. DÉFINITION DE LA TACHE URBAINE

L'analyse tient compte de la doctrine mise en place par les services de la DDT des Alpes de Haute Provence. Elle s'effectue à partir de la tâche urbaine, de la topographie et de la présence des réseaux (voiries, assainissement, adduction d'eau potable). La tâche urbaine intègre la distance entre les bâtis existants, considérée égale à 25 mètres autour de chaque bâtiment, soit une distance maximale de 50 mètres entre les constructions.

La DDT a considéré que deux bâtiments étaient contigus s'ils étaient distants de moins de 50m. Dans un premier temps, des zones de bâti contigu ont été définies en réalisant des zones tampon de 25m autour des bâtiments existants à une date donnée. Ces zones de bâti contigu ont ensuite été réduites en périphérie de 10 m de façon à cerner de plus près le bâti.

Seules les zones d'une superficie supérieure à 5 000 m² ont été retenues pour caractériser la « tache urbaine ». Le bâti isolé n'est pas pris en compte.

Les zones urbaines correspondent à des secteurs déjà urbanisées, physiquement bâtis ou espaces libres dans le tissu, formant des dents creuses en espaces interstitiels des constructions, bénéficiant de toutes les viabilités (réseaux, accès, etc.). La délimitation s'est servie des anciens documents comme support de travail, tout en reprenant uniquement les enveloppes bâties existantes et s'il y a lieu, les « coups partis ».

Toutes les taches constituées de bâtis isolés ou d'un groupe de moins de 5 habitations ont été exclues de l'enveloppe urbaine, en tenant compte de la cohérence ou pas du groupe bâti constitué. Et il a été considéré qu'au-delà des 25 mètres, il s'agissait d'une extension urbaine.

Cependant, le cadastre n'étant pas toujours mis à jour des constructions réalisées, il a fallu tenir compte de la réalité du terrain, des projets en cours attribués (permis d'aménager et permis de construire) sous l'application du RNU, et des permis de construire en cours d'instruction, mais également de la configuration des lieux et des parcelles.

Les cartes qui suivent permettent de représenter le périmètre de la tache urbaine de la commune que l'on considère en continuité urbaine.

Le périmètre est déterminé en définissant une zone tampon de 50 m autour des bâtis existants qui délimite l'espace dans lequel une nouvelle construction pourrait être implantée en s'inscrivant dans une continuité urbaine.

La zone tampon observable sur les cartes permet d'évaluer la proximité entre les bâtiments. Elle revêt un caractère indicatif, facilitant la délimitation de la zone de continuité urbaine qui a été effectué le plus souvent sur les limites parcellaires.

Au regard de ces différents éléments, nous prenons comme postulat les éléments suivants:

- Un groupe d'habitation ou hameau doit au moins être constitué de 5 constructions distantes les unes des autres de moins de 50 mètres ;
- L'urbanisation ne pourra se réaliser qu'en continuité de ce groupe d'habitations ou hameau dans une limite de 50 mètres sauf si :
 - o Un élément géographique vient créer une limite naturelle telle qu'un ravin, une lisière de forêt, un ruisseau, un talus, un élément de relief ...
 - o Un élément anthropique vient créer une barrière telle qu'une route ouverte à la circulation (départementale ou communale), cependant les voies de desserte interne desservant 2 côtés déjà urbanisés ne sont pas considérées comme une rupture.

Les groupes urbanisés de Colmars

Dans le cas de Colmars-les-Alpes, l'analyse selon la Loi permet d'identifier 4 hameaux et des groupes d'habitation :

- Le bourg de Colmars ;
- Les hameaux de Chaumie Haut, Chaumie Bas, Clignon Haut et Clignon Bas ;
- Les groupes d'habitations (en rouge sur le schéma ci-contre) :
 - o Chaumie,
 - o Clignon,
 - o Chemin du Talier
 - o La Buissière Nord
 - o Miegessoles Sud,

Des ensembles possédant un caractère urbain affirmé

- Un secteur, constituant un groupe d'habitation existant : Il s'agit du secteur « Jardin Ville » à vocation d'habitation, comportant des habitations en collectif et individuel, desservi par les transports collectifs du département (Bus 430). Il possède un caractère urbain affirmé bien qu'isolé du bourg et formant un îlot urbain à l'entrée Sud-Ouest de la commune, en bordure de la RD908 hors zone agglomérée, mais en continuité urbaine avec la commune voisine de Villars-Colmars : ce secteur est classé en zone urbaine, sans pour autant constituer un secteur d'accroche pour de futures zones d'urbanisation sur le territoire de Colmars.
- Un secteur « La Chapelle », pour lequel un permis d'aménager a été attribué sous RNU concernant un futur lotissement de 8 maisons d'habitation, situé le long de la RD908, en entrée de ville Sud-Ouest, dans la partie agglomérée. Les travaux d'aménagement ont commencé, la zone est en partie artificialisée, elle est incluse dans la zone urbaine du PLU.

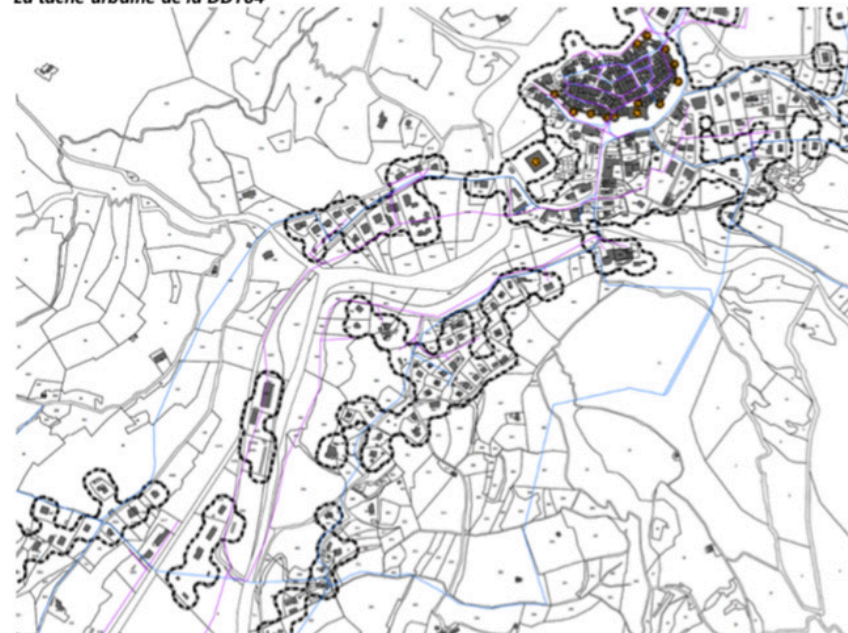
Les espaces naturels à vocation spécifique

- Ns: espace de Ratery, espace naturel de ski nordique, qui comprend un bâtiment d'accueil et de restauration, une yourte;
- Ntc: deux campings

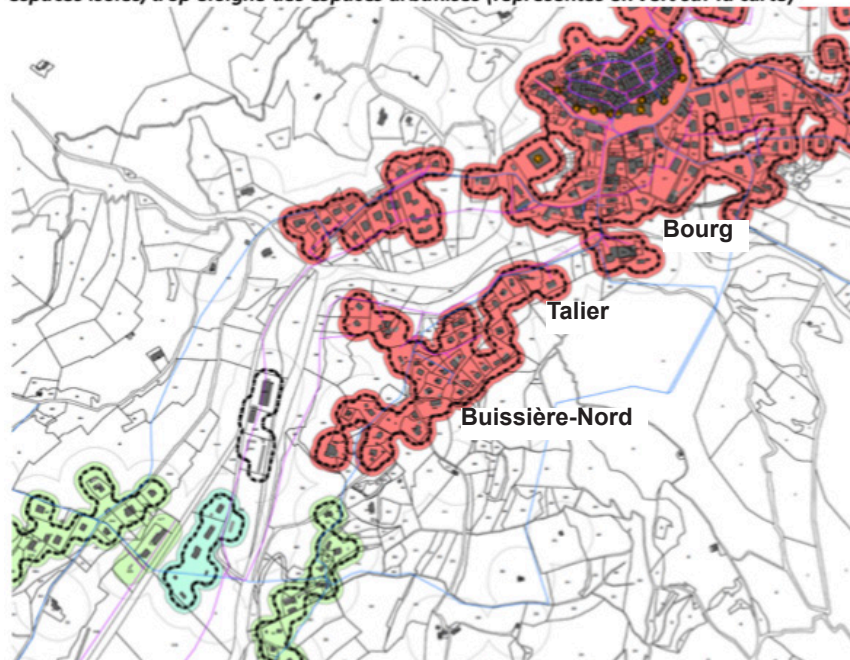
Les constructions isolées

Les autres bâtiments de la commune sont considérés comme isolés (en vert pour les zones d'habitat sur le schéma ci-contre)

La tache urbaine de la DDT04



La tache urbaine de la DDT04 + le contour des 25 mètres + le contour des 50 mètres en excluant les espaces isolés/trop éloignés des espaces urbanisés (représentés en vert sur la carte)



CHAPITRE II - PRINCIPE DE CONTINUITÉ URBAINE

En application de l'article L. 122-5 et L.122-6 du code de l'urbanisme, le PLU détermine l'urbanisation qui doit être réalisée *«en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.*

Le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et de réseaux».

Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque le SCoT ou le PLU *«comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturels prévus aux articles L.122-9 et L.122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels».*

Conformément à la loi Montagne et aux principes d'aménagement des espaces issus du SCoT, le PLU intègre les différentes entités (bourg, hameaux, groupes d'habitations existants) afin de définir les espaces de densification et d'extension possibles.

Ainsi:

- la limite des zones à urbaniser doit se trouver en continuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants;
- la zone à urbaniser doit faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le PLU, compatible avec les principes énoncés par la loi Montagne, définissant: l'organisation générale de la zone, la densité minimale attendue, les caractéristiques traditionnelles de l'habitation;
- la zone à urbaniser doit être une vraie greffe sur l'existant.

Le zonage constructible de la commune retenu au PLU s'appuie sur les enjeux soulignés par le SCoT et pris en considération dans le PADD de Colmars, notamment:

- le rôle de la commune en tant que locomotive de l'évolution démographique du territoire et en position de pôle intermédiaire pour les communes environnantes;
- la nécessité de maintenir sa capacité d'accueil de population permanente et résidentielle avec une diversification de l'offre de logements en réponse aux différentes demandes de l'ensemble de la population;
- conforter le développement de l'urbanisation de façon équilibré sur le territoire, tout en renforçant la centralité du bourg, ce que prévoient les secteurs d'OAP.

Comme explicité et justifié dans les chapitres précédents, le projet de PLU répond à un objectif de modération de la consommation d'espace, de densification et de lutte contre l'étalement urbain très engagé. Il s'inscrit donc pleinement dans la compatibilité avec le principe d'urbanisation limitée prôné par la loi Montagne.

Cependant, des espaces sont définis en extension urbaine. Un secteur qui est en zone d'urbanisation future d'ordre prioritaire (AUC) et un secteur en zone urbaine (UD), enfin un secteur dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la modification ou la révision du PLU, dans un délai de 3 ans. Ces trois secteurs font chacun l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle, compatibles avec les principes énoncés par la loi Montagne.

I. DÉLIMITATION DE LA ZONE URBANISÉE

Comme indiqué précédemment, la délimitation des zones urbaines s'est faite au regard d'une réalité de terrain considérant l'urbanisation selon différents critères sélectionnés au préalable.

Les zones urbaines correspondent à des secteurs déjà urbanisés, physiquement bâtis ou espaces libres dans le tissu, formant des dents creuses en espaces interstitiels des constructions, bénéficiant de toutes les viabilités (réseaux, accès, etc.). La délimitation s'est servie des anciens documents comme support de travail, tout en reprenant uniquement les enveloppes bâties existantes et s'il y a lieu, les «coups partis».

Ainsi, deux priorités ont guidé la délimitation de la zone urbaine: la conformité du nouveau zonage aux objectifs du PADD et au code de l'urbanisme, et la délimitation d'un zonage cohérent où le seul argument de la constructibilité ancienne des parcelles n'est pas recevable pour la définition de l'enveloppe future d'urbanisation. Ainsi, l'ensemble du tissu urbanisé et son potentiel de renouvellement urbain ont été identifiés en zone U.

Les limites de ces enveloppes urbaines ont ensuite été délimitées par une approche géomatique systématique, consistant à appliquer un périmètre de 25 mètres autour des constructions, permettant ainsi de visualiser les bâtiments présentes à moins de 50 mètres les uns des autres.

Cette démarche s'appuie sur la méthode conçue et mise en œuvre par les services de la DDT du département 04. Toutes les taches constituées de bâtis isolés ou d'un groupe de moins de 5 habitations ont été exclues de l'enveloppe urbaine, en tenant compte de la cohérence ou pas du groupe bâti constitué. Et il a été considéré qu'au delà des 25 mètres, il s'agissait d'une extension urbaine.

Les groupes exclus des critères ont été intégrés aux zones agricoles ou naturelles, selon leur environnement proche et leur réalité. Pour rappel, ces constructions existantes en zone A et en zone N, dès lors qu'elles sont à destination d'habitation pourront évoluer par une extension limitée au cours du temps du PLU.

Cependant, le cadastre n'étant pas toujours mis à jour des constructions réalisées, il a fallu tenir compte de la réalité du terrain, des projets en cours attribués (permis d'aménager et permis de construire) sous l'application du RNU, et des permis de construire en cours d'instruction, mais également de la configuration des lieux et des parcelles.

Ainsi, le choix de l'intégration dans la zone urbaine du projet de lotissement situé en entrée de ville Sud-Est correspond à la retranscription d'une situation déjà existante. En effet, un permis d'aménager a été accordé sur ces parcelles sous le RNU - instruction de l'Etat. Actuellement les travaux de viabilité sont en cours de finalisation et les permis de construire sont déposés.

Ainsi, les secteurs retenus en densification ont été définis vis à vis des secteurs urbanisés de ce territoire de montagne, en cohérence avec les critères de définition qui ont été établis et traduits concrètement.

Une carte des potentialités de densification et de mutation des parcelles situées au sein de l'enveloppe urbaine existante a été établie.

La délimitation des zones s'appuie le plus souvent sur les limites des parcelles cadastrales de chacune des constructions.

Aucun des secteurs définis au sein de l'enveloppe urbanisée, et classé en zone U ou AU dans le PLU, n'est considéré comme étant en discontinuité.

II. JUSTIFICATION DE LA CONTINUITÉ URBAINE DES ESPACES D'EXTENSION

Ce chapitre concerne la justification de la continuité urbaine des espaces d'extension faisant l'objet d'une OAP, qui sont au nombre de trois:

- le secteur Les Condamines (OAP.h1)
- le secteur de Chaumie (OAP.h2)
- le secteur de La Buissière (OAP.h3)

Les secteurs sont présentés ci-après en référence à un extrait de la tache urbaine constituée pour délimiter la zone urbanisée. Un premier périmètre décrit une distance de 25 mètres entre les constructions, puis un second périmètre délimite une zone distante de 50 mètres qui représente l'espace dans lequel doivent s'inscrire les constructions pour se trouver en continuité urbaine de l'enveloppe existante.

Un second schéma délimite le pourtour de 25 mètres constituant la tache urbaine définie par la DDT 04 en 2019 et le zonage en superposition.

Les trois secteurs sont présentés successivement de la même manière.

◀ **Secteur Les Condamines (OAP.h1)**

Il s'agit d'un secteur situé en continuité de l'urbanisation du centre bourg, couvrant des unités foncières formant une superficie libre de construction de 0,449 ha. La zone est classée en AU.B au zonage du PLU et fait l'objet d'une OAP sectorielle.

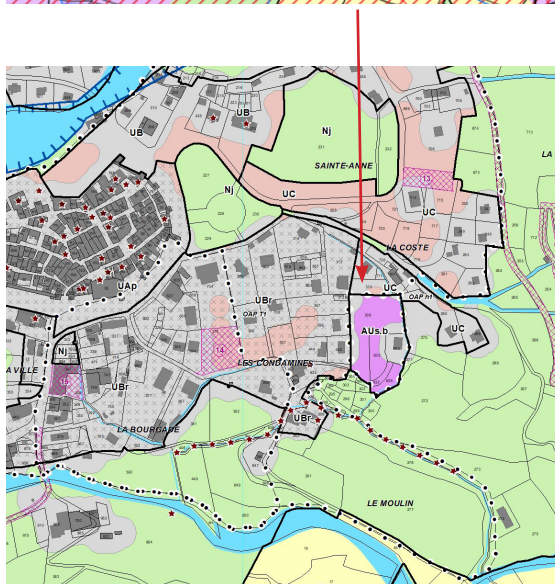
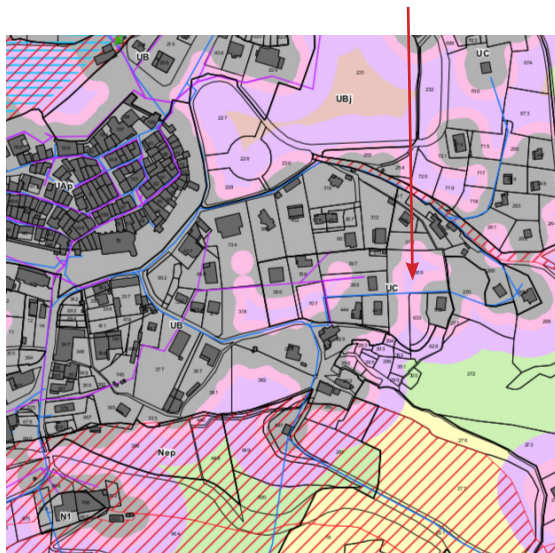
Le secteur concerné constitue une poche dans le tissu urbain, cernée par du bâti sur trois côtés et desservie par les réseaux publics. L'accès au site étant insuffisant en terme de voirie, le secteur est fermé à l'urbanisation dans l'attente d'une étude définissant un accès suffisant et adapté au projet.

Cette poche est destinée à accueillir des maisons en collectif, pour 18 logements permettant une mixité sociale et générationnelle, dans ce secteur bien desservi par les services et commerces de proximité. On y trouve un ensemble de fonctions qui contribuent au renforcement de la centralité: école publique, alimentation, bureau de poste, ...

Le secteur AUs.b est concerné par une OAP sectorielle et les trois OAP thématiques qui assurent l'organisation fonctionnelle du quartier en périphérie de l'enceinte historique.

Ce quartier concentre les services publics, commerces de proximité et espaces verts aménagés, et desservi

L'une des OAP thématique (OAP.T1) a pour objectif le réaménagement du centre, complétée d'une OAP.T2 relative aux cheminements doux et au stationnement dans le centre bourg. L'OAP.T3 concernant les continuités écologiques et la trame verte et bleue s'applique à l'ensemble du territoire communal.



Incidences sur la protection des espaces naturels, agricoles ou forestiers

Cette zone est aujourd'hui un espace naturel enserré dans une zone urbaine, et le secteur de projet fait partie de la continuité urbaine du bourg (périmètre de 50 mètres autour du bâti). Le schéma ci-contre délimite cet espace (en gris tache urbaine, en rose clair 25 mètres, en rose plus sombre 50 mètres)

Cette zone est déjà intégré dans un contexte artificialisé (présence d'une habitation et voie d'accès) et ne présente pas une grande qualité. Le projet d'aménagement devra respecter les règles relatives aux espaces libres et leur traitement paysager (règlement et OAP). L'évaluation environnementale ne relève pas d'enjeu environnemental sur le secteur.

Conclusion de l'évaluation environnementale: Outre les enjeux moyens concernant le paysage et les risques de mouvement de terrain (qui concernent par ailleurs une grande partie de l'aire urbaine de Colmars), le secteur de l'OAP.h1 n'est pas soumis à des enjeux particuliers. Le secteur prévu par l'OAP apparaît donc comme étant en adéquation avec le projet.

Suite aux avis des Personnes Publiques Associées et aux conclusions avisées du Commissaire Enquêteur, le secteur de l'OAP est classé en zone AU, zone fermée à l'urbanisation et nécessitant une évolution du PLU pour son ouverture. La fermeture de la zone est liée à une difficulté d'aménagement d'un accès suffisant à la zone, du fait des contraintes physiques du lieu: voie étroite bordée de murs de clôture, et implantation d'une habitation à proximité de la voie existante. Une étude pour définir les possibilités d'accès et de circulation dans l'environnement de la zone est un préalable à l'ouverture à l'urbanisation.

Cette étude conditionne l'ouverture de la zone à l'aménagement qui se fera lors d'une modification ou révision du PLU d'ici 3 ans dès lors que les capacités des zones urbaines seront saturées.

Incidences sur la préservation et la remise en état des continuités écologiques

L'urbanisation de la zone n'a aucune incidence sur la préservation ou la remise en état des continuités écologiques. Elle est située en continuité du bâti existant et ne vient pas fermer ou réduire un corridor écologique de la trame verte.

Incidences sur les milieux

Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif au bord de la parcelle concernée et le réseau est suffisamment dimensionné pour pouvoir accueillir les constructions prévues.

Au regard du RPG 2023 (registre parcellaire graphique), les parcelles libres se situent dans des espaces non cultivés. Le projet n'impacte donc pas les espaces agricoles.

◀ Secteur Chaumie (OAP.h2)

Il s'agit d'un secteur situé en continuité de l'urbanisation qui s'est développée à proximité du hameau de Chaumie Bas, au Nord du territoire communal, en direction d'Allos.

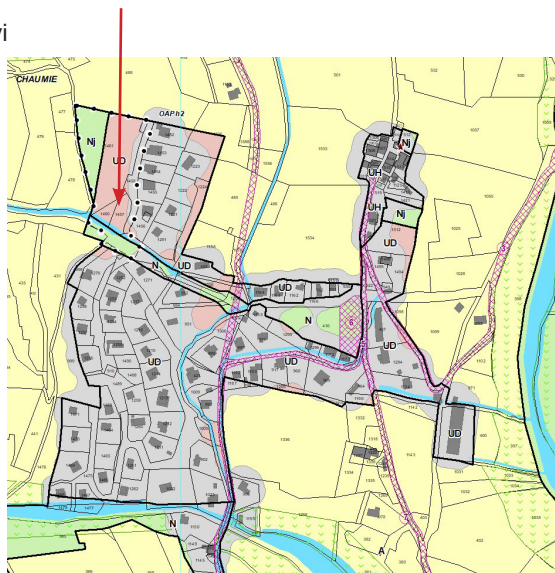
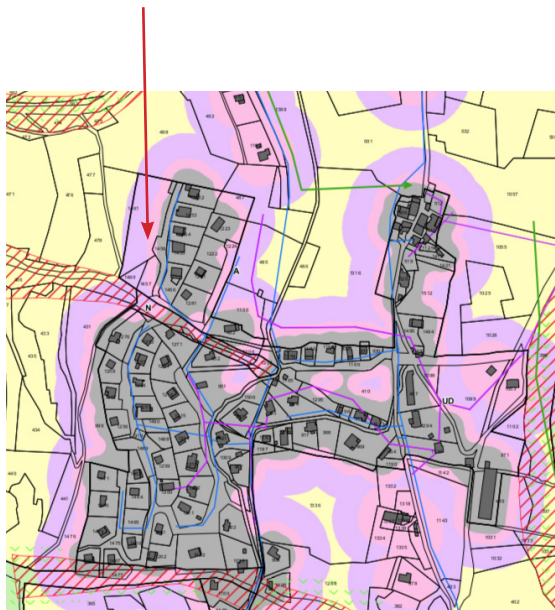
Le secteur concerné constitue une poche libre en continuité du tissu urbain existant, en limite des espaces agricoles.

Le groupe d'habitations existant est important, formé d'une soixantaine de logements. Il s'inscrit dans un environnement naturel, implanté en rive droite du Verdon, à proximité d'un hameau ancien. Ce groupe forme un ensemble homogène de maisons installées dans un espace naturel et en partie boisé. Le secteur est desservi par les réseaux publics (eau potable, assainissement et voirie).

Il comprend un espace naturel en son centre sur lequel la commune positionne un emplacement réservé pour la création d'un espace de convivialité et d'une aire de stationnement pour les habitants du secteur.

Le PLU préserve la silhouette paysagère de l'ancien hameau, en limitant les constructions à proximité et crée une zone «jardin» en limite Sud (Nj).

De la même manière, il est créé un secteur Nj en limite Ouest du secteur d'extension afin d'assurer une zone tampon entre les espaces bâtis et les espaces agricoles. Le secteur d'extension fait l'objet d'une OAP sectorielle qui définit un nombre de 6 logements en continuité urbaine, qui constitue la finalisation d'une opération qui comporte l'ensemble des aménagements pour une 2ème phase de développement.



Incidences sur la protection des espaces naturels, agricoles ou forestiers

Cette zone est aujourd'hui un espace naturel situé en limite d'une zone urbaine. Le secteur de projet s'inscrit dans le périmètre de 50 mètres autour du bâti et appartient donc à l'enveloppe urbaine constituée. Le schéma ci-contre délimite cet espace (en gris tache urbaine, en rose clair 25 mètres, en rose plus sombre 50 mètres).

Cette zone est déjà intégrée dans un contexte artificialisé et ne présente pas une grande qualité. Le projet d'aménagement devra respecter les règles relatives aux espaces libres et leur traitement paysager (règlement et OAP). L'évaluation environnementale ne relève pas d'enjeu environnemental sur le secteur.

Conclusion de l'évaluation environnementale: Outre les enjeux forts concernant les coulées de boues qui concernent par ailleurs la quasi-totalité de l'aire urbaine de Colmars, le secteur de l'OAP.h2 n'est pas soumis à des enjeux particuliers. Le secteur prévu par l'OAP apparaît donc comme étant en adéquation avec le projet.

Incidences sur la préservation et la remise en état des continuités écologiques

L'urbanisation de la zone n'a aucune incidence sur la préservation ou la remise en état des continuités écologiques. Elle est située en continuité du bâti existant et ne vient pas fermer ou réduire un corridor écologique de la trame verte.

L'OAP et le zonage prévoit le maintien d'un espace tampon entre la zone d'urbanisation et les espaces agricoles formés de prairies de pâturage.

Incidences sur les milieux

Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif en attente au droit des parcelles concernées et le réseau est suffisamment dimensionné pour pouvoir accueillir les constructions prévues.

Autour du site, les parcelles sont occupées par des prairies temporaires. Les espaces agricoles sont essentiellement à vocation de pâturage. Le site n'accueille cependant aucune production économique agricole.

◀ Secteur La Buissière (OAP.h3)

Il s'agit d'un secteur situé à l'écart du bourg, en continuité d'une urbanisation qui s'est développée le long d'une desserte intérieure, en bordure de la rive gauche du Verdon.

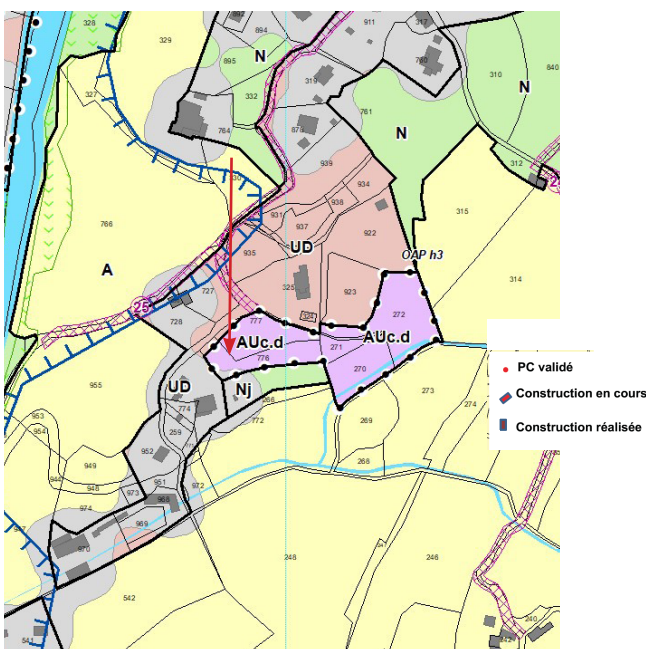
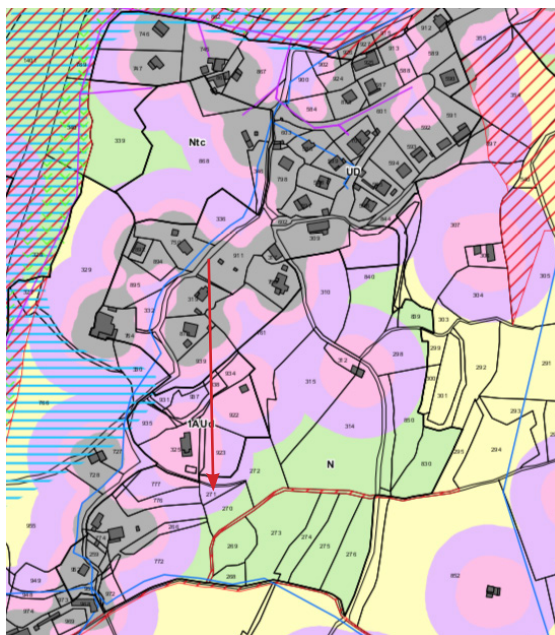
Le secteur intègre un camping, autour duquel le groupe d'une trentaine d'habitation s'est constitué, dans un contexte à la morphologie relativement escarpée.

Le secteur s'est développé le long de l'axe de desserte et rejoint plus loin un autre groupe d'habitation organisé plus au Sud et formant une suite de la tache urbaine.

La poche libre d'urbanisation constitue un espace intermédiaire entre les deux groupes d'habitations existants. Elle est l'objet d'un développement récent, avec des constructions réalisées et des projets de construction dont les permis sont en cours d'instructions ou attribués. Un nombre de 5 habitations est dorénavant déjà accepté en amont du secteur de projet futur.

L'inscription de ce secteur situé dans une poche en cours de développement du bâti, constitue le moyen de promouvoir une limite à l'urbanisation, et de circonscrire ce développement dans une enveloppe marquant une limite au contact des espaces naturels et agricoles.

Cette poche est destinée à accueillir des maisons en opérations individuelles, pour 5 logements dans un secteur où l'extension des réseaux publics est programmée.



Incidences sur la protection des espaces naturels, agricoles ou forestiers

Cette zone est aujourd'hui un espace naturel en continuité d'une zone urbaine, donc proche des espaces habités. Le secteur de projet se situe dans le périmètre de 50 mètres autour du bâti existant et s'inscrit donc dans la tache urbaine du quartier. Les accès seront améliorés par la Collectivité qui aménagera des espaces de courtoisie afin de faciliter le croisement des véhicules.

Le schéma ci-contre délimite cet espace (en gris tache urbaine, en rose clair 25 mètres, en rose plus sombre 50 mètres)

Cette zone est déjà intégrée dans un contexte artificialisé et ne présente pas une grande qualité patrimoniale. Le projet d'aménagement devra respecter les règles relatives aux espaces libres et leur traitement paysager (règlement et OAP). L'évaluation environnementale ne relève pas d'enjeu environnemental sur le secteur.

Conclusion de l'évaluation environnementale: Outre les enjeux moyens concernant le paysage, le secteur de l'OAP.h3 n'est pas soumis à des enjeux particuliers. En effet le secteur est implanté sur un espace limité 0,47 ha. Le secteur prévu par l'OAP apparaît donc comme étant en adéquation avec le projet.

Suite aux avis des Personnes Publiques Associées et aux conclusions avisées du Commissaire Enquêteur, le périmètre du secteur de l'OAP a été revu et exclut trois parcelles qui ont été classées en espace de jardin et en zone N. Ces espaces constituent une zone tampon entre le nouveau secteur d'urbanisation et les espaces bâtis existants au Sud.

Incidences sur la préservation et la remise en état des continuités écologiques

L'urbanisation de la zone n'a aucune incidence sur la préservation ou la remise en état des continuités écologiques. Elle est située en continuité du bâti existant et ne vient pas fermer ou réduire un corridor écologique de la trame verte.

Par ailleurs, les principes d'aménagement de l'OAP veillent au maintien des haies, des murets de pierres sèches, pour préserver la biodiversité existante. Le règlement du PLU prescrit des aménagements de voirie et d'espaces verts qui visent à préserver les milieux naturels et les habitats.

Incidences sur les milieux

Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif à proximité des parcelles concernées avec possibilité de raccordement sur le réseau public devant la parcelle C156 ou possibilité de raccordement sur réseaux privés via servitudes de passages. Le réseau est suffisamment dimensionné pour pouvoir accueillir les constructions prévues.

Au regard du RPG 2023 (registre parcellaire graphique), les parcelles libres se situent dans des espaces non cultivés. Le projet n'impacte donc pas les espaces agricoles.

III. DISPOSITIONS COMMUNES À TOUS LES SECTEURS

Prise en compte de l'activité agricole et pastorale

L'activité agricole est encore présente sur la commune de Colmars, essentiellement de type pastoral.

Les terres agricoles se situent en coteau et montagne, elles couvrent près de 363 ha sur le territoire communal dont la majorité est en prairies. Au recensement agricole, daté de 2010, la surface agricole utilisée (SAU) est de 206 ha, dont 175 ha toujours en herbe destinées à l'alimentation animale (parcours, estive, alpage) et seulement 31 ha en terres labourables (15% de la SAU).

En 2018, des parcelles en agriculture biologique sont implantées à l'Est de Clignon haut et au Sud-Ouest du territoire.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les terres agricoles sont mieux préservées. En effet, les zones agricoles couvrent 539 ha des espaces fonciers, suite à l'analyse des capacités foncières et au reclassement de zones naturelles en zone agricole en cohérence avec la vocation effective des terres.

Les zones naturelles (N et Np) couvrent 7553 ha pour une surface déclarée au RPG 2022 de 6242 ha.

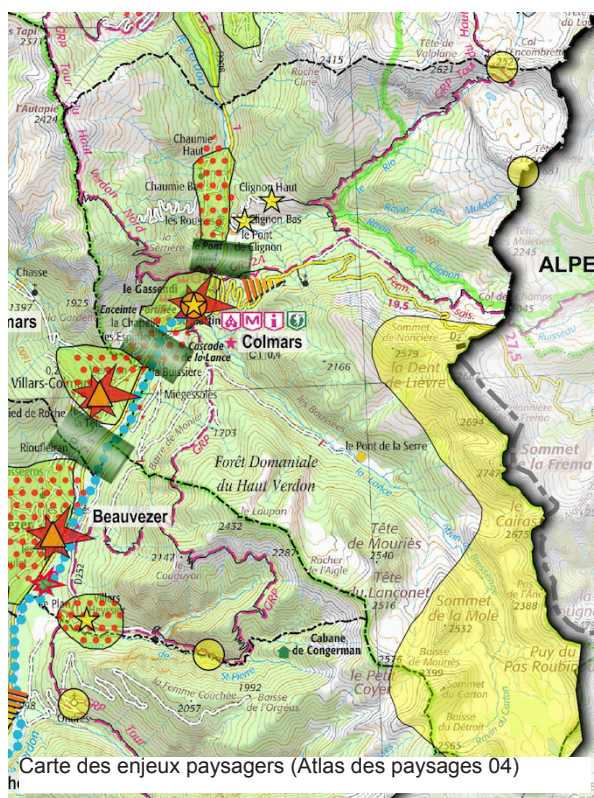
Prise en compte des paysages et des sites

a/ L'Atlas des paysages du département

Il donne certaines orientations et principes, accompagnés d'une cartographie.

Colmars appartient à l'unité paysagère du Pays du Haut Verdon d'Allos, dominé par des sommets élevés. La vallée forme un profond couloir aux versants abrupts, et se resserre brièvement en amont de Colmars, avant de s'ouvrir sur la cuvette d'Allos. Le Verdon traverse le territoire, avec de nombreux ravins formant de profonds vallons en rive gauche, et dégringolant en cascades (cascades de Chaumie et de la Lance).

Le couvert forestier est omniprésent sur le bas des versants de la vallée du Verdon et des vallons. La végétation se fait plus rare en altitude. A partir de 1500 mètres, les forêts de résineux s'imposent (épicéas, mélèzes), avec quelques hêtraies sur les ubacs. Puis, dès 1700 mètres, le mélèzin côtoie les pâturages et les prairies alpines



avant de laisser place aux étendues de pelouses sommitales et au minéral.

En fond de vallées, quelques cultures apparaissent dans les rares élargissements. L'essentiel de l'activité agricole se concentre dans le bassin d'Allos dont le relief évasé et la qualité des sols sont plus propices à l'agriculture.

En fond de vallée, de gros bourgs se sont installés, présentant un cœur dense. En surplomb de la vallée, des hameaux perchés et fermes isolées sont présents au milieu de leurs terroirs en terrasses.

Les enjeux paysagers sont entre autres et pour ce qui concerne Colmars : préserver des coupures d'urbanisation, contrôler la dispersion et la qualité du bâti dans les espaces agricoles, limiter et structurer les extensions urbaines, reconquérir et valoriser les centres anciens, réhabiliter et améliorer qualitativement les paysages bâtis et les entrées de villes, maîtriser la fermeture des paysages, gérer l'avancée des forêts et la qualité des secteurs agricoles ou naturels fragiles.

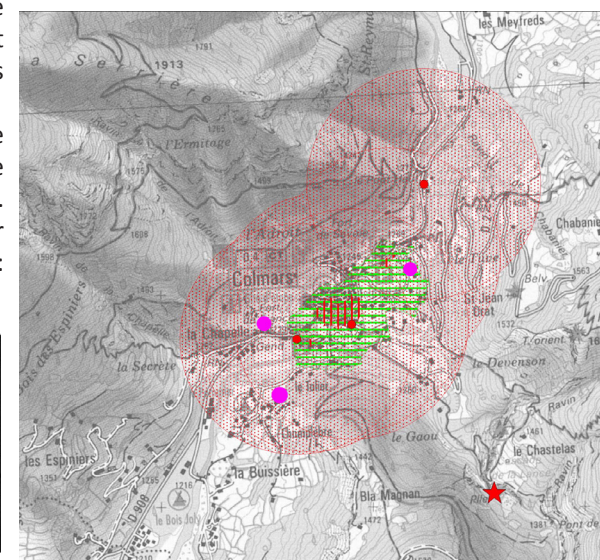
b/ Le Parc du Mercantour, les sites classés et inscrits

La commune de Colmars est située dans le périmètre du Parc du Mercantour, en limite de la zone cœur et de l'aire d'adhésion. La Charte du Parc du Mercantour définit des objectifs et des orientations de développement durable pour les projets d'aménagement.

Parmi ces objectifs, pour ceux qui concernent les grands paysages et les paysages construits, il s'agit de « garder l'aspect naturel des paysages (cols, gorges, grands vallons, lacs, forêts monumentales, sommets) ; les protéger contre l'artificialisation et conserver l'esprit des lieux » et de « maintenir en état et restaurer ponctuellement les paysages construits ».

La commune de Colmars est également concernée par un site classé (la cascade de la Lance) et deux sites inscrits (le village de Colmars et les abords du Fort de Savoie). De ce fait, les projets situés dans le périmètre de ces protections sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Secteurs concernés par le périmètre de protection : Sainte Anne, l'Adroit-Ouest, Champlèbre. Secteurs non concernés par le périmètre de protection : Miégessoles et Chaumie.



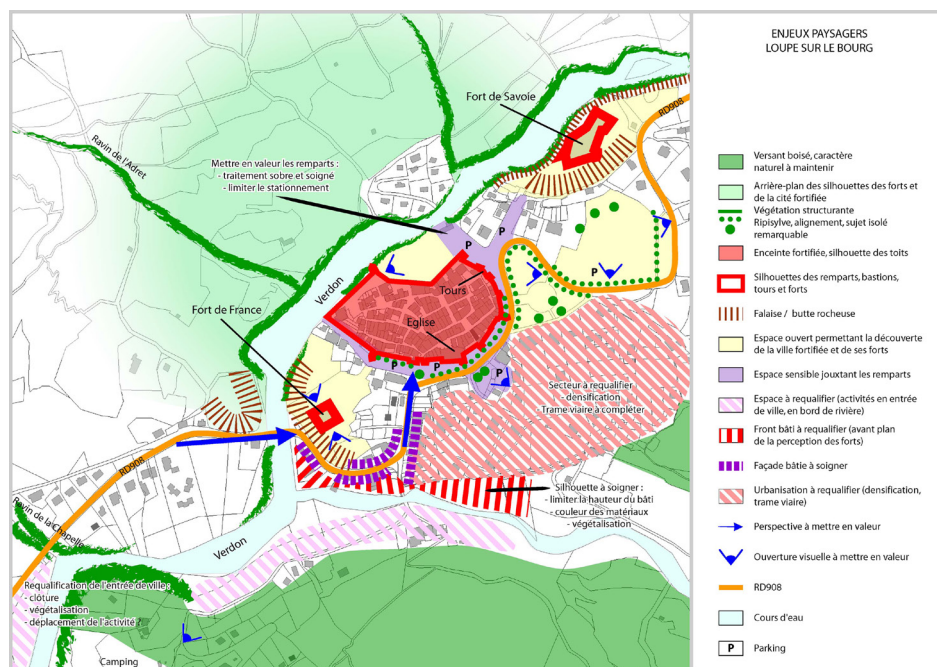
c/ Les enjeux paysagers au plan local

L'analyse paysagère à l'échelon de la commune met en évidence des enjeux que le projet de PLU doit prendre en considération.

- Gérer et assurer la pertinence paysagère des extensions urbaines autour de la ville et des hameaux (préférer une densification à un développement dispersé, préserver les silhouettes du village, des forts, des hameaux anciens, mettre en valeur les ouvertures visuelles vers les forts et le centre ancien) ;
- S'appuyer sur les trames paysagères (murs, chemins, alignements d'arbres, végétation linéaire en bordure des ravins, structures bocagères, terrasses)
- Maintenir des coupures d'urbanisation afin de préserver des respirations entre les zones urbaines (affirmer des limites d'urbanisation, conserver des espaces de respiration entre le bourg, les hameaux, les groupes d'habitations)

Les enjeux paysagers en centre bourg sont synthétiser sur la carte ci-après. Sont identifiés les points suivants :

- Requalification de l'entrée de ville sud
- Densification de la périphérie sud du centre bourg
- Mise en valeur des remparts



Prise en compte du patrimoine naturel réglementé et reconnu

a/ Natura 2000

Le réseau Natura 2000 a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union européenne. Il assure le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des habitats d'espèces de la flore et de la faune sauvage d'intérêt communautaire. Ces espaces naturels sont souvent concernés par des activités économiques (productions agricoles et forestières, tourisme rural) et de loisirs (chasse, pêche, loisirs de plein air ...) qui contribuent à leur entretien et à la qualité de la vie rurale. Le réseau Natura 2000 est appelé à devenir un outil d'aménagement du territoire et de promotion d'une utilisation durable de l'espace.

L'ordonnance du 11 avril 2001, intégrée au Code de l'Environnement, achève la transposition en droit français des directives «Oiseaux» et «Habitats» et donne un véritable cadre juridique à la gestion des sites Natura 2000.

Quatre sites Natura 2000 sont présents sur le territoire communal, cependant aucun site Natura 2000 n'est présent au niveau des secteurs de projet.

b/ Zones humides

Les zones humides sont des milieux particulièrement importants tant par leur intérêt biologique que par leur rôle majeur dans le fonctionnement hydrologique. Les Alpes de Haute Provence ne disposent pas d'inventaires des zones humides, il est en cours de réalisation par le CEN PACA. Le SDAGE a relevé 7 zones humides d'altitude dans le secteur de l'Encombrette, à Chaumie, Ratery et au Col des Champs. Elles représentent des sites naturels à protéger.

Aucune zone humide n'est présente sur ou à proximité des secteurs de projet.

c/ ZNIEFF

Une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, défini par la présence d'associations d'espèces ou de milieux rares, protégés et bien identifiés. Elles correspondent à un enjeu de préservation des biotopes concernés ;
- les ZNIEFF de type II, qui sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

Les ZNIEFF n'ont pas de portée réglementaire directe. Elles ont le caractère d'un inventaire scientifique.

Le territoire communal est concerné par 1 ZNIEFF de type I et 5 ZNIEFF de type II.

Les secteurs de projet se situent en dehors des ZNIEFF présentes sur le territoire communal.

Prise en compte des risques naturels

Le territoire communal est concerné par les risques naturels suivants : inondation, mouvements de terrain, séisme (zone de sismicité 4).

Le territoire communal est couvert par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRNP approuvé le 17/09/1998), qui concerne les phénomènes naturels suivants : inondation, mouvements de terrain (chutes de pierres, écroulements, glissements de terrains, crues torrentielles, ravinement).

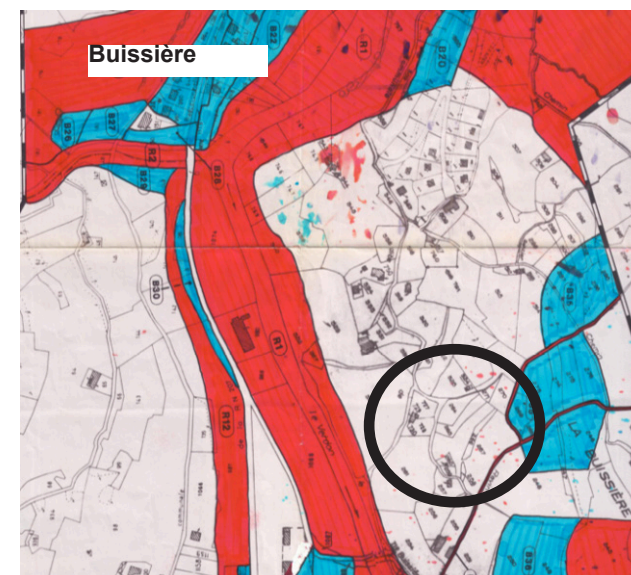
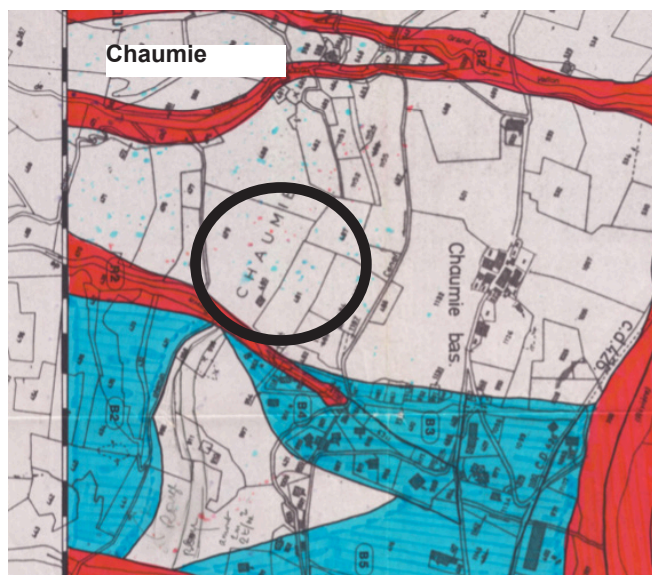
Ces phénomènes se traduisent de façon réglementaire par un zonage et un règlement associé. Le territoire est concerné par 3 types de zones :

- les zones blanches sises à l'intérieur du périmètre du PPR sont réputées sans risque naturel prévisible significatif. La construction n'y est pas réglementée par le PPR.
- les zones rouges signifient qu'à ce jour, il n'existe pas de mesure de protection efficace et économiquement acceptable pouvant permettre l'implantation de constructions ou ouvrages, soit du fait des risques naturels sur la zone elle-même, soit des risques que des implantations dans la zone pourraient provoquer ou aggraver ;
- les zones bleues sont réputées à risques moyens ou faibles et admissibles moyennant l'application de mesures de prévention économiquement acceptables eu égard aux intérêts à protéger.

Chaque zone est désignée par une lettre (B pour bleu, R pour rouge) et un nombre correspondant au règlement applicable pour la zone.

Ce document représente une servitude d'utilité publique et s'impose donc aux autorisations d'urbanisme et au PLU.

Les secteurs de projet en zone blanche, qui ne sont pas directement concernés par les risques naturels identifiés par le PPRN : Condamines, La Buissière, Chaumie bas



Condamines

Le secteur n'est pas concerné par les risques naturels établis par le PPRN de Colmars. La parcelle est située en zone blanche. Les zones blanches sises à l'intérieur du périmètre du PPR sont réputées sans risque naturel prévisible significatif. La construction n'y est pas réglementée par le PPR.

Chaumie

Le secteur n'est pas concerné par les risques naturels établis par le PPRN de Colmars. La parcelle est située en zone blanche, en limite du ravin classé en zone rouge. Les ravins constituent des exutoires naturels. Le boisement joue un rôle de protection primordial. .

Les zones blanches sises à l'intérieur du périmètre du PPR sont réputées sans risque naturel prévisible significatif. La construction n'y est pas réglementée par le PPR.

Les constructions sur la parcelle de projet ne semblent pas avoir d'incidence sur le niveau de risque lié au ravin.

Buissière

Le secteur est pour partie concerné par les risques naturels établis par le PPRN de Colmars. Le groupe de constructions homogène, en partie Sud, se situe en zone blanche. Les zones blanches sises à l'intérieur du périmètre du PPR sont réputées sans risque naturel prévisible significatif. La construction n'y est pas réglementée par le PPR.

CHAPITRE III - LA CAPACITÉ D'ACCUEIL

En application de l'article L.122-8 du code de l'urbanisme, *«la capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation est compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles mentionnées aux articles L. 122-9 et L. 122-10»*.

De ce fait, le PLU détermine la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser en tenant compte :

- de la préservation des espaces de montagne,
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières.

La détermination de la capacité d'accueil permet de connaître ce que le territoire de Colmars peut supporter comme activités et usages sans qu'il soit porté atteinte à son identité. Il s'agit de trouver un équilibre entre les enjeux de production de logements et de développement économique et touristique et d'autre part de préservation de la richesse des milieux naturels.

Ainsi, le PLU :

- Privilégie une organisation compacte des tissus urbains,
- Intègre des dispositions réglementaires visant à lutter contre l'étalement urbain et l'habitat diffus,
- Identifie le potentiel de renouvellement urbain et le prend en compte,
- Fixe un objectif de 60% de logements en renouvellement urbain,
- Préserve les espaces de biodiversité et la trame verte et bleue du territoire,
- Préserve l'espace de bon fonctionnement du Verdon, en cohérence avec le SDAGE
- Préserve les zones humides situées en zone de montagne,
- Prend en considération les risques sur le territoire.

Concernant la fréquentation touristique, Colmars identifie des secteurs propres au développement des activités nordiques de montagne (espace Rattery), au développement des activités de camping et permet la restauration et l'extension limitée des cabanes pastorales à usage agricole pour participer au maintien et au développement du pastoralisme.

Le PLU intègre des mesures visant à préserver les espaces de biodiversité en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, et préserve le patrimoine local par le biais de l'article L.151-19 du dit code.

Afin de répondre à la problématique du stationnement sur ce site touristique, des emplacements réservés ont été inscrits sur la commune de Colmars. La définition des besoins de stationnements résulte des observations sur le territoire en période de grande fréquentation et d'un besoin de libérer le centre d'un stationnement anarchique sur les bords

de voies. Il répond également aux besoins de stationnement des résidents du centre bourg dont les logements à l'intérieur de l'enceinte historique ont été réinvestis pour l'habitat. Enfin, dans les hameaux l'aménagement d'aire de stationnement participe à la mise en sécurité des personnes en période hivernale, en offrant un stationnement possible regroupé et en zone accessible.

Par ailleurs, Colmars est dotée d'équipements qui permettent généralement de répondre aux besoins induits d'une part par la production de nouvelles constructions en renouvellement urbain, d'autre part par l'aménagement de nouveaux secteurs en extension urbaine, en terme d'alimentation en eau potable ainsi qu'en termes de gestion des déplacements.

Une étude d'extension des réseaux d'assainissement a été réalisée parallèlement au présent PLU. Aussi, ces éléments permettent d'assurer une desserte suffisante et adaptée pour l'ensemble des nouvelles constructions projetées.

En matière d'équipements publics, la commune prévoit plusieurs évolutions : un réaménagement de l'établissement scolaire, la création d'une halle pour les produits locaux en renouvellement urbain pour laquelle un emplacement réservé est posé, le réaménagement de l'aire de pique-nique, la création d'espaces de stationnement en entrée Sud-Ouest et en sortie Nord-Est de la commune, des aménagements pour les circulations douces, la création d'un centre d'incendie et de secours.

TITRE 7. Compatibilité du plan avec le SRADDET Sud et avec le SCoT Alpes Provence Verdon

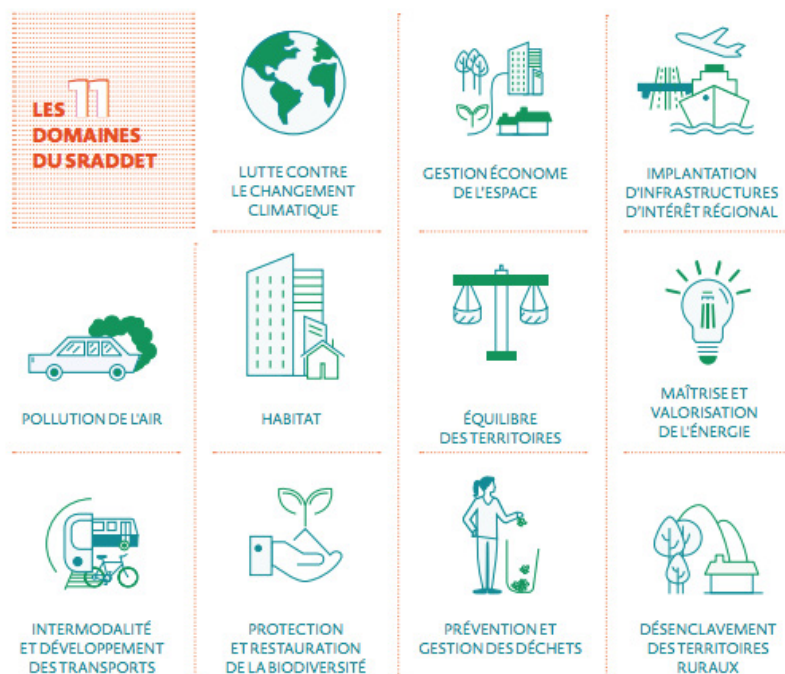
CHAPITRE I - LE SRADDET: CONTENU ET OBJECTIFS

La commune de Colmars est incluse dans le périmètre du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDET) adopté le 26 juin 2019 et approuvé par arrêté préfectoral le 15 octobre 2019.

Le SRADDET est un document élaboré par le Conseil Régional PACA, qui porte la stratégie régionale pour un aménagement durable et attractif du territoire à moyen et long terme (2030-2050). Le SRADDET permet la mise en œuvre d'une politique régionale cohérente couvrant 11 domaines obligatoires. Il définit des objectifs et des règles générales se rapportant à une stratégie régionale. Il est un document intégrateur de l'ensemble des plans régionaux et schémas sectoriels.

A ce titre, il impose ses objectifs et ses règles aux documents de planification infra-régionaux tels que les SCoT et les PLU, avec deux niveaux d'opposabilité : la prise en compte des grands objectifs et la compatibilité avec les règles. «Une règle doit pouvoir s'adapter aux spécificités territoriales et peut notamment avoir des applications variables, à la condition qu'elles respectent l'esprit porté par l'objectif auquel elle se réfère».

Les 11 domaines d'intervention du SRADDET



Le SRADDET définit trois grandes lignes directrices :

LIGNE DIRECTRICE 1

RENFORCER ET PÉRENNISER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE RÉGIONAL

LIGNE DIRECTRICE 2

MAÎTRISER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE, RENFORCER LES CENTRALITÉS ET LEUR MISE EN RÉSEAU

LIGNE DIRECTRICE 3

CONJUGUER ÉGALITÉ ET DIVERSITÉ POUR DES TERRITOIRES SOLIDAIRES ET ACCUEILLANTS

Les lignes directrices sont détaillées en 68 objectifs en réponse à des enjeux identifiés dans les domaines de compétences régionales. De ces 68 objectifs émerge un document, fascicule des règles, regroupant les 52 règles générales qui ont une valeur prescriptive. Ce sont ces objectifs et règles, en lien avec le territoire, qui sont appréhendées ici afin d'assurer leur bonne prise en compte dans le PLU. Seule la règle générale et son application ont une portée prescriptive. Elle peut cependant s'adapter aux spécificités du territoire à condition de respecter l'esprit porté par l'objectif de référence.

La présentation de la compatibilité entre le PLU et le SRADDET est abordée sous forme de tableau, en retenant les objectifs relatifs au territoire de Colmars (voir pages suivantes).

Plusieurs règles du fascicule des règles du SRADDET sont soulignées. Elles sont considérées dès lors qu'elles se rapportent à l'échelon territorial qui concerne Colmars et qu'elles s'appliquent donc à son rôle au sein du grand territoire. Le PADD prend alors en considération ces objectifs à une échelle plus locale.

Lignes Directrices du SRADDET	Principaux objectifs et règles	Evaluation de la compatibilité du PLU
LIGNE DIRECTRICE 1 - RENFORCER ET PÉRENNISER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE RÉGIONAL		
Des orientations pour cadrer les activités économiques	Règle LD1-Obj 5 A : fixer des objectifs de densification, de réhabilitation et de modernisation des zones d'activités économiques existantes ; Règle N°LD1-OBJ5 B : privilégier la requalification des zones d'activité économiques existantes à l'extension ou à la création de nouvelles zones, celle-ci étant réservées prioritairement à l'implantation d'activités productives incompatibles avec le tissu urbain.	L'espace d'activités à Colmars du fait de sa localisation en rive du Verdon est soumis aux règles du PPR inondation que le PLU prend en considération. De ce fait, il n'y pas d'extension de la zone dans le PLU, mais des prescriptions de réduction de l'exposition au risque. <u>Orientations du PADD</u> Orientation 2 : Permettre un développement équilibré Obj 2.2.2: Maintenir les espaces économiques existants
Des orientations liées aux ressources et aux réseaux	Règle n°LD1-OBJ10 A : s'assurer de la disponibilité de la ressource en eau à moyen et long terme dès le début du projet de planification territoriale Règle N°LD1-Obj14 B : Protéger les espaces stratégiques pour la ressource en eau, en particulier les aires d'alimentation de captage ne bénéficiant d'aucune protection réglementaire ou celles à l'étude	La question de l'eau a été traitée sous des angles multiples et en fonction des données disponibles, mises à jour et amendées par la collectivité et réactualisées à partir des arrêtés et des estimés quantitatifs. L'objectif était donc de définir les potentiels d'évolution de la ressource en lien avec le différentiel saisonnier lié au tourisme, et en lien avec les projections d'évolution démographique relativement contenues. L'évaluation environnementale et l'annexe sanitaire du PLU font état d'un calibrage ajusté du projet de PLU. Les espaces de protection des périmètres de captage sont protégés par le règlement écrit et graphique. Les DUP sont en cours pour l'ensemble des sources. <u>Orientations du PADD</u> Orientation 3 : Préserver durablement l'environnement et la qualité de vie du territoire Obj 3.1.2: Préserver les éléments structurants de la trame bleue Obj 3.3.2: Garantir la ressource en eau et optimiser sa gestion
Des orientations liées aux nuisances et aux risques	Règle n°LD1-OBJ10 B : intégrer une démarche de réduction de la vulnérabilité du territoire en anticipant le cumul de l'accroissement des risques naturels	Les risques naturels font partie intégrante de ce territoire montagnard, à commencer par les risques liés à l'eau et donc aux inondations, régit par un PPRI sur la commune. Le PPRI a été annexé au document d'urbanisme et rappelé au règlement écrit pour s'assurer d'une prise en compte perpétuelle. Le règlement graphique, pour sa part, s'est adapté aux phénomènes naturels pour adapter ses conditions de constructibilité. <u>Orientations du PADD</u> Orientation 3 : Préserver durablement l'environnement et la qualité de vie du territoire Obj 3.2.1: Proscrire le développement urbain dans les secteurs soumis aux risques Obj 3.2.2: Prendre en considération les nuisances
Des orientations liées aux aménagements et opérations urbanistiques	Règle n°LD1-OBJ10 C : éviter et réduire l'imperméabilisation des sols en adaptant les pratiques en matière d'urbanisation Règle n°LD1-OBJ11 A : définir pour les opérations d'aménagement et de constructions des orientations et des objectifs: - de performance énergétique visant la neutralité des opérations - de préservation de la ressource en eau à l'échelle du projet et de limitation de l'imperméabilisation et du ruissellement - d'intégration des problématiques d'accueil, de préservation, de restauration de la biodiversité, et de résilience au changement climatique - favorisant les formes urbaines économes en espace et une conception bioclimatique des constructions Objectif 17: Préserver les identités paysagères et améliorer le cadre de vie des habitants	Le PLU encourage à développer des opérations aux performances énergétiques favorables notamment en permettant l'accueil de structures de production énergétique autonome à l'échelle du logement. De même, et dès le PADD, le traitement de l'eau, la limitation de l'imperméabilisation et la gestion du ruissellement à la parcelle font partie intégrante des objectifs. Notons que plus de 50% des opérations se fait par densification des espaces bâtis existants afin de favoriser les formes urbaines économes en espace, soit en mobilisant les dents creuses pour les aménagements futurs, soit en imposant une densité minimale supérieure à la densité actuelle pour une optimisation du foncier. Concernant le paysage, à travers son zonage, le PLU s'assure du maintien des ouvertures paysagères et de leur préservation. La zone Np et les protections au titre de l'article L151-23 en sont un exemple formel puisqu'ils visent à sacraliser les entités paysagères et maintenir l'activité pastorale. Ce cadre de vie des habitants est à maintenir.

Des orientations liées aux aménagements et opérations urbanistiques (suite)	Objectif 56 : Rénover le parc de logement existant, massifier la rénovation énergétique des logements et revitaliser les quartiers dégradés Objectif 57 : Promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle, la prise en compte des jeunes et des nouveaux besoins liés au vieillissement de la population	Le projet de territoire a pour objectif la remise sur le marché d'une part du logement vacant notamment par le réinvestissement du parc au sein de l'enceinte historique à des visées touristiques ou pour permettre le parcours résidentiel des populations jeunes. La création de logements collectifs au sein de l'OAP des Condamines a pour finalité de proposer une diversité typologique à proximité du bourg centre, dans un secteur bien desservi en services et commerces. Cependant la difficulté de la desserte routière retarde l'ouverture à l'urbanisation: classement en AUs.b strict, nécessitant une évolution du PLU. <u>Orientations du PADD</u> Orientation 3 : Préserver durablement l'environnement et la qualité de vie du territoire Obj 3.1.4: Conforter les structures paysagères en frange Orientation 1 : Promouvoir une croissance urbaine maîtrisée Obj 1.1.2: Réinvestir le centre historique et l'enveloppe urbaine existante: vacance, densification Obj 1.2.1: Privilégier un habitat adapté à son environnement Obj 1.2.2: Diversifier son parc de logements Obj 1.2.3: Préserver des espaces de transition entre les espaces urbains et naturels ou agricoles
Des orientations liées aux espaces naturels et agricoles	Règle n°LD1-OBJ16A : Favoriser les activités, les aménagements et les équipements favorables à la gestion durable, multifonctionnelle et dynamique de la forêt Règle n°LD1-OBJ18 : Prendre en compte la capacité du territoire à répondre aux enjeux d'agriculture de proximité et d'alimentation locale et définir des objectifs dédiés.	La biodiversité se trouve naturellement au centre du PADD. L'absence d'EBC sur le territoire communal permet de s'assurer d'une gestion durable, dynamique et multifonctionnelle des espaces forestiers. Les préservations des espaces naturels se font par l'application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme qui permet une adaptation de la gestion aux nécessités des espaces naturels. <u>Orientations du PADD</u> Orientation 3 : Préserver durablement l'environnement et la qualité de vie du territoire Obj 3.1.1: Préserver et conforter les éléments de la trame verte Obj 3.1.3: Préserver et maintenir les espaces agricoles et forestiers Obj 3.3.1: Identifier et préserver les grands espaces naturels et les continuités écologiques Orientation 2 : Permettre un développement équilibré Obj 2.1.1: Maintenir et protéger le potentiel des terres agricoles Obj 2.1.2 : Renforcer la vocation touristique de la commune Obj 2.1.3 : Permettre un développement encadré des énergies renouvelables Obj 2.2.3 :Favoriser le développement des communications numériques
LIGNE DIRECTRICE 2 - MAÎTRISER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE, RENFORCER LES CENTRALITÉS ET LEUR MISE EN RÉSEAU		
Des orientations générales de développement et d'aménagement	Règle N°LD2-Obj27 : Décliner la stratégie urbaine régionale dans les documents d'urbanisme et formaliser à ce titre des objectifs différenciés par niveau de centralité et par types d'espace	Afin de pouvoir organiser le développement du territoire, il a été pris en considération l'armature territoriale défini par le SCoT, en cohérence avec l'armature territoriale du SRADDET, afin de respecter la ventilation des objectifs chiffrés et des actions en fonction du type de communes diagnostiqué dans la vision globale du territoire. Les objectifs ont été définis en fonction de l'appartenance de Colmars à la catégorie de Pôle Intermédiaire (SCoT), en tenant compte des spécificités propres à la commune qui connaît une dynamique démographique importante en lien avec son attractivité touristique. <u>Orientations du PADD</u> Orientation 1 : Promouvoir une croissance urbaine maîtrisée Obj 1.1.1: Programmer un développement démographique modéré Obj 1.1.3: Poursuivre une stratégie foncière de modération de la consommation d'espace Obj 1.1.4: Définir la densification des zones urbaines et à urbaniser Orientation 2 : Permettre un développement équilibré Obj 2.2.1 : Soutenir le développement des commerces et services dans le centre bourg

Des orientations générales de développement et d'aménagement	Règle N°LD2-Obj47 A : Déterminer des objectifs chiffrés de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, à l'échelle du SCoT, ou à défaut du PLU, divisant au moins par 2 le rythme de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers observé entre 2006 et 2014, période de référence du SRADDET, à l'horizon 2030, et en cohérence avec le développement démographique du territoire.	Le PLU a été élaboré de façon itérative et plusieurs projets ont fait l'objet d'une réflexion, qui a conduit au fil du temps à réduire considérablement les espaces constructibles en extension, qui s'appuyent pour les premiers projets sur les espaces ouverts à l'urbanisation par le POS (87 ha). Ces espaces sont passés de 30,9 ha en 2014 à 1,0 ha en 2024. La question de la lutte contre l'étalement urbain mais surtout de consommation de l'espace au sens large est abordée de manière à souligner la nécessité de participer à l'objectif régional de réduction de la consommation foncière des espaces naturels et forestiers de 50% à l'horizon 2030. Le PLU atteint une réduction de 58% à l'horizon 2032, en prenant en considération les constructions accordées sous le RNU, qui vient accroître les surfaces consommées sous le PLU. Les espaces consommés correspondent à 1,374 ha sur la période du PLU, à l'horizon 2032. <u>Orientations du PADD</u> Orientation 1 : Promouvoir une croissance urbaine maîtrisée Obj 1.1.1: Programmer un développement démographique modéré Obj 1.1.3: Poursuivre une stratégie foncière de modération de la consommation d'espace Obj 1.1.4: Définir la densification des zones urbaines et à urbaniser
Des orientations générales de développement et d'aménagement (suite)	Règle N°LD2-Obj47B : Prioriser la mobilisation du foncier à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes et privilégier des extensions urbaines répondant aux critères suivants : - Implantation dans le prolongement de l'urbanisation existante ; - Diversité et compacité des formes urbaines - Qualité urbaine, architecturale et paysagère, avec une attention particulière pour les entrées de ville - Préservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire ayant servi à la désignation d'un site Natura 2000	D'autre part, la commune fait le choix de se donner les moyens d'accueillir la prospective démographique prévue à l'échelon des pôles intermédiaires, dans la mesure où les prévisions de répartition géographique de la population ne s'opéreraient pas. Toutefois, il faut préciser que les espaces consommés considérés sont des espaces naturels ou agricoles qui se situent en limite d'urbanisation et sont donc des espaces agglomérés et inscrit dans la poursuite de l'urbanisation tel que prescrit par la loi Montagne. L'objectif de création de logements d'ici à 2032 a été concentré à près de 60% au sein de l'enveloppe urbaine existante. La totalité des extensions se font en continuité de l'urbanisation, en vue d'optimiser les aménagements existants. Ces secteurs font tous l'objet d'une OAP qui prescrit des principes d'aménagement et de traitement paysager. <u>Orientations du PADD</u> Orientation 1 : Promouvoir une croissance urbaine maîtrisée Obj 1.1.4: Définir la densification des zones urbaines et à urbaniser Orientation 3 : Préserver durablement l'environnement et la qualité de vie du territoire Obj 3.3.1: Identifier et préserver les grands espaces naturels et les continuités écologiques
Des orientations en faveur de la biodiversité	Règle N°LD2-Obj37 : Favoriser la nature en ville en développant les espaces végétalisés et paysagers par l'édiction d'orientations et d'objectifs favorables à la biodiversité en ville et à l'adaptation au changement climatique Règle N°LD2-Obj50A : identifier et préciser les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors) dans les documents d'urbanisme et/ou de planification urbaine à une échelle appropriée et en cohérence avec les territoires voisins et transfrontaliers Règle N°LD2-Obj50B : identifier les sous-trames présentes sur le territoire, justifier leur prise en compte et transcrire les objectifs régionaux de préservation et de remise en état des continuités écologiques Règle N°LD2-Obj50C : restaurer les fonctionnalités naturelles des cours d'eau et préserver les zones humides	En vue de préserver la nature en ville et de conserver des perspectives sur le patrimoine bâti ou naturel de la commune, des espaces naturels ou jardinés ont été préservés en zone Nj, en cœur d'îlot urbains ou en périphérie d'urbanisation. La TVB a été analysée et retranscrite dans le règlement graphique à travers un zonage éclairé et affiné, en maintenant les coupures d'urbanisation et en préservant les corridors naturels tels que le sont les cours d'eau, les linéaires de ripisylve ou les ensembles boisés. Les continuités écologiques, et notamment autour des cours d'eau, font l'objet d'un tramage particulier associé à la prescription graphique cadrant les zones humides. Une OAP «continuités écologiques et trame verte et bleue» est définie. <u>Orientations du PADD</u> Orientation 3 : Préserver durablement l'environnement et la qualité de vie du territoire Obj 3.1.1: Préserver et conforter les éléments de la trame verte Obj 3.1.2: Préserver les éléments structurants de la trame bleue Obj 3.1.4: Conforter les structures paysagères en frange Obj 3.3.1: Identifier et préserver les grands espaces naturels et les continuités écologiques

LIGNE DIRECTRICE 3 - CONJUGUER ÉGALITÉ ET DIVERSITÉ POUR DES TERRITOIRES SOLIDAIRES ET ACCUEILLANTS

Des orientations cadres pour la planification territoriale et le logement	Règle N°LD3-Obj52 : contribuer à l'ambition démographique régionale en priorisant l'accueil de la croissance démographique dans les trois niveaux de centralité définis par le SRADDET, en cohérence avec les objectifs démographiques par espace Règle N°LD3-Obj59 : consacrer au minimum 50% de la production totale de logements à une offre de logement abordable à destination des jeunes et des actifs, en priorité dans les trois niveaux de centralité et par le renouvellement urbain Objectif 54 : Déployer les potentialités des établissements de formation en optimisant l'ouverture et les conditions d'accès aux établissements scolaires	Colmars définit son développement au regard de son appartenance à l'espace alpin, pour lequel le SRADDET définit un taux de croissance démographique de 0,6%. Le choix du développement démographique retenu pour Colmars est justifié au Titre I du présent document, au chapitre I «Justifications du choix retenu en matière de développement au regard du SRADDET et du SCOT». Le projet de territoire vise l'accueil d'une population et la production de logements en tant que pôle intermédiaire afin de dynamiser le centre bourg et permettre une plus grande diversité d'attractivité quant au type de ménages. Que ce soit à travers le renouvellement urbain, l'OAP centre-bourg ou l'OAP de La Condamines qui prévoit des logements collectifs proche du centre, ou bien encore à travers un projet communal de création de logements envers les jeunes, l'offre du territoire est suffisamment ouverte pour tendre à attirer jeunes et ménages actifs. Quelques logements locatifs sociaux pourront être développés par la Commune dans son programme d'acquisition des logements vacants en centre historique. En matière d'équipements scolaires, des aménagements sont prévus par la collectivité qui sont organisés au sein de l'OAP centre bourg (amélioration du plateau scolaire, création d'un city parc). <u>Orientations du PADD</u> Orientation 1 : Promouvoir une croissance urbaine maîtrisée Obj 1.1.1: Programmer un développement démographique modéré Obj 1.2.2: Diversifier son parc de logements Orientation 2 : Permettre un développement équilibré Obj 2.2.1: Soutenir le développement des commerces et services dans le centre bourg
--	---	---

CHAPITRE II - LE SCOT: CONTENU ET OBJECTIFS

La commune de Colmars appartient au périmètre du Schéma de Cohérence Alpes Provence Verdon. Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) formalise les objectifs et les principes de la politique de l'urbanisme et d'aménagement du territoire. Le DOO doit exposer notamment la façon dont s'organise le territoire. Il doit s'inscrire dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), ce qui renforce le lien entre celui-ci et le DOO.

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) est le document de mise en œuvre du SCoT. Il est composé d'orientations et d'objectifs déclinés en prescriptions et recommandations, qui sont juridiquement opposables. Elles s'imposent dans un rapport de compatibilité aux documents d'urbanisme et de planification de rang inférieur, et notamment aux PLU. Les recommandations sont des indications complémentaires qui ne présentent pas de caractère obligatoire.

A- PROTÉGER ET VALORISER LES RESSOURCES // A1 - PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES ET MILIEUX NATURELS		
Des prescriptions pour les espaces et milieux naturels	P1. Définir les sous trames P2. Identifier les réservoirs de biodiversité réglementaires P3. Identifier les réservoirs de biodiversité complémentaires P4. Identifier les réservoirs réglementaires liés à la trame aquatique et humide P5. Identifier les réservoirs complémentaires liés à la trame aquatique et humide P6. Identifier les réservoirs complémentaires liés la sous-trame agricole P7. Identifier les réservoirs complémentaires liés à la sous-trame boisée P8. Identifier les réservoirs complémentaires liés à la sous-trame ouverte et semi-ouverte P9. Préserver les sites Natura 2000 P10. Préserver des corridors écologiques de principe P11. Préserver des corridors à enjeux potentiels P12. Maintenir des continuités écologiques macro-territoriales R1. Intégrer des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques R2. Intégrer des réservoirs et des corridors dans les documents d'urbanisme locaux	Le rapport de présentation identifie les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques et la trame bleue. La biodiversité se trouve naturellement au centre du PADD. L'absence d'EBC sur le territoire communal permet de s'assurer d'une gestion durable, dynamique et multifonctionnelle des espaces forestiers. Les préservations des espaces naturels se font par l'application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme qui permet une adaptation de la gestion aux nécessités des espaces naturels. La TVB a été analysée et retranscrite dans le règlement graphique à travers un zonage éclairé et affiné, en maintenant les coupures d'urbanisation et en préservant les corridors naturels tels que le sont les cours d'eau, les linéaires de ripisylve ou les ensembles boisés. Les continuités écologiques, et notamment autour des cours d'eau, font l'objet d'un tramage particulier associé à la prescription graphique cadrant les zones humides <u>Orientations du PADD</u> Orientation 3 : Préserver durablement l'environnement et la qualité de vie du territoire Obj 3.1.1: Préserver et conforter les éléments de la trame verte Obj 3.1.3: Préserver et maintenir les espaces agricoles et forestiers Obj 3.3.1: Identifier et préserver les grands espaces naturels et les continuités écologiques Le PLU classe les réservoirs et corridors écologiques en zone N ou A, et définit une trame graphique afin de les protéger en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les zones humides sont également identifiées graphiquement et font l'objet d'une protection réglementaire écrite. L'Espace de Bon Fonctionnement du Verdon est identifié graphiquement de façon à le préserver et réduire les impacts des aménagements. Une OAP thématique (OAP.T3) définit des orientations et principe de préservation des continuités écologiques et de la trame verte et bleue.
A- PROTÉGER ET VALORISER LES RESSOURCES // A2 - PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES ET ACTIVITÉS AGRICOLES		
Des prescriptions pour les espaces et activités agricoles	P13. Allier qualité des aménagements urbains et intégration paysagère dans les milieux naturels, agricoles et forestiers P14. Préserver le foncier agricole	Des prescriptions particulières en vue de l'intégration des opérations futures d'urbanisation au paysage sont édictées au sein des OAP sectorielles. Les règles relatives à la qualité architecturale, urbaine et environnementale sont édictées dans un but de cohérence et d'intégration harmonieuse des constructions au sein de leur environnement. Les terres agricoles sont préservées, identifiées à partir du RGP et classées en A.

Des prescriptions pour les espaces et activités agricoles (suite)	P15. Conditionner les constructions et aménagements possibles au sein des espaces agricoles P16. Définir les constructions et aménagements possibles dans les espaces et activités agricoles R3. Mettre en place des OAP thématiques relatives aux aspects extérieurs des constructions R4. Mettre en place des outils fonciers de préservation du foncier agricole	Les constructions sont autorisées sous conditions (regroupement des bâtiments, soutien à la diversification des activités, autoriser les extensions limitées pour les habitations ne relevant pas d'une exploitation agricole). La commune affiche la volonté de favoriser le maintien des exploitations et le pâturage, en tant qu'activité économique importante de la commune et activité d'entretien des paysages. Le PLU autorise la restauration et l'extension limitée des cabanes pastorales à usage agricole. <u>Orientations du PADD</u> Orientation 3 : Préserver durablement l'environnement et la qualité de vie du territoire Obj 3.1.1: Préserver et conforter les éléments de la trame verte Obj 3.1.3: Préserver et maintenir les espaces agricoles et forestiers Obj 3.3.1: Identifier et préserver les grands espaces naturels et les continuités écologiques Orientation 2 : Permettre un développement équilibré Obj 2.1.1: Maintenir et protéger le potentiel des terres agricoles
A- PROTÉGER ET VALORISER LES RESSOURCES // A3 - PRÉSERVER LE PAYSAGE		
Préserver le paysage	P17. Préserver les paysages ; P18. Conditionner les nouvelles opérations pour préserver les silhouettes villageoises et les cônes de vue ; P19. Prendre en compte les points de vue dans les opérations d'aménagement ; P20. Prendre en compte les abords routiers et des entrées de bourgs/villages présentant des enjeux de maîtrise qualitative R5. Définir des principes d'aménagement participant à la valorisation des paysages R6. Respecter les silhouettes villageoises ; R7. Valoriser les entrées et traversées de village ; R8. Mettre en place un règlement de publicité ; R9. Élaborer un plan de paysage	En vue de préserver la nature en ville et de conserver des perspectives sur le patrimoine bâti ou naturel de la commune, des espaces naturels ou jardinés ont été préservés en zone Nj, en cœur d'îlot ou en périphérie d'urbanisation. Des prescriptions particulières en vue de l'intégration des opérations futures d'urbanisation au paysage sont édictées au sein des OAP sectorielles. <u>Orientations du PADD</u> Orientation 3 : Préserver durablement l'environnement et la qualité de vie du territoire Obj 3.1.4: Conforter les structures paysagères en frange Orientation 1 : Promouvoir une croissance urbaine maîtrisée Obj 1.1.2: Réinvestir le centre historique et l'enveloppe urbaine existante: vacance, densification Obj 1.2.1: Privilégier un habitat adapté à son environnement Obj 1.2.3: Préserver des espaces de transition entre les espaces urbains et naturels ou agricoles
A- PROTÉGER ET VALORISER LES RESSOURCES // A4 - FAVORISER L'ATTÉNUATION ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE		
A.4.1 Assurer un développement favorable à la transition énergétique	P21. Participer aux ambitions nationales et régionales de la transition climatique et énergétique P22. Réduire les besoins énergétiques du bâti en orientant le modèle d'aménagement vers la sobriété P23. Intensifier le développement du mix énergétique dans le respect de la biodiversité, des espaces naturels et agricoles et des paysages	Le règlement du PLU autorise l'installation des systèmes de production d'énergie photovoltaïques sur les bâtiments en dehors des périmètres patrimoniaux. Le PLU comporte une OAP thématique relative aux mobilités douces et au stationnement afin de libérer le centre de la présence des véhicules. Le PLU encourage à développer des opérations aux performances énergétiques favorables notamment en permettant l'accueil de structures de production énergétique autonome à l'échelle du logement. De même, et dès le PADD, le traitement de l'eau, la limitation de l'imperméabilisation et la gestion du ruissellement à la parcelle font partie intégrante des objectifs. <u>Orientations du PADD</u> Orientation 2 : Permettre un développement équilibré Obj 2.1.3 : Permettre un développement encadré des énergies renouvelables Obj 2.2.3 : Favoriser le développement des communications numériques

A.4.2 Gérer les déchets et favoriser l'économie circulaire	P24. La gestion des déchets R10. Favoriser l'économie circulaire et le réemploi	Le PLU ne détaille pas d'orientations ou d'objectifs précis sur ces thématiques.
A.4.3 Valoriser et préserver les ressources minérales	P25. Préserver le patrimoine géologique ; R11. Favoriser une gestion raisonnée de la ressource minérale ; R12. Mettre en place l'économie circulaire des matériaux	
A.4.4 Favoriser l'adaptation au changement climatique et prendre en compte les risques	P26. Prendre en compte les risques majeurs dans l'aménagement ; P27. Prévenir les risques dans un contexte de changement climatique ; P28. Prévenir les risques d'inondation ; P29. Éviter ou réduire les impacts sur les zones d'expansion de crue ; P30. Prendre en compte le risque feux de forêt ; P31. Prendre en compte des risques technologiques R13. Dispositifs d'isolement entre habitat et activités produisant des nuisances ou à risques ;	Les risques naturels font partie intégrante de ce territoire montagnard, à commencer par les risques liés à l'eau et donc aux inondations, régit par un PPRI sur la commune. Le PPRI a été annexé au document d'urbanisme et rappelé au règlement écrit pour s'assurer d'une prise en compte perpétuelle. Le règlement graphique, pour sa part, s'est adapté aux phénomènes naturels pour adapter ses conditions de constructibilité. <u>Orientations du PADD</u> Orientation 3 : Préserver durablement l'environnement et la qualité de vie du territoire Obj 3.2.1: Proscrire le développement urbain dans les secteurs soumis aux risques Obj 3.2.2: Prendre en considération les nuisances
A.4.5 Sécuriser et préserver la ressource en eau	P32. Prendre en compte la gestion équilibrée de la ressource en eau dans les projets d'aménagement ; P33. Préserver la qualité des masses d'eau et de la ressource pour l'eau potable ; P34. Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales ; R14. Préserver les aires d'alimentation de captage ; R15. Mettre en adéquation les projets de développement et la ressource ; R15. Développer le multi-usage de l'eau	La question de l'eau a été traitée sous des angles multiples et en fonction des données disponibles, mises à jour et amendées par la collectivité et réactualisées à partir des arrêtés et des estimés quantitatifs. L'objectif était donc de définir les potentiels d'évolution de la ressource en lien avec le différentiel saisonnier lié au tourisme, et en lien avec les projections d'évolution démographique relativement contenues. L'évaluation environnementale et l'annexe sanitaire du PLU font état d'un calibrage ajusté du projet de PLU. Les espaces de protection des périmètres de captage sont protégés par le règlement écrit et graphique. Les DUP sont en cours pour l'ensemble des sources de captage. <u>Orientations du PADD</u> Orientation 3 : Préserver durablement l'environnement et la qualité de vie du territoire Obj 3.1.2: Préserver les éléments structurants de la trame bleue Obj 3.3.2: Garantir la ressource en eau et optimiser sa gestion
A.4.6. Réduire l'exposition de la population aux nuisances	P35. Lutter contre les îlots de chaleur ; P36. Prendre en compte les polluants atmosphériques ; P37. Prendre en compte les nuisances sonores ; R17. Favoriser et préserver les éléments naturels présents en milieu urbain et périurbains R18. Prendre en compte les ondes électromagnétiques	La projet de territoire préserve les espaces verts au pourtour de l'enceinte historique et conforte les aménagements de qualité par la définition d'une OAP relative à l'aménagement du centre bourg. A ce titre sont confortés les espaces verts, les aires de stationnement selon des aménagements de qualité (végétalisation, ombrière, limitation de l'imperméabilisation des sols). Le règlement en zone UAp (enceinte historique protégée) prévoit la possibilité de démolition d'îlots bâtis pour faire entrer éventuellement des espaces de respiration dans le centre. Une liste d'espèces locales est conseillée, les espèces invasives sont également indiquées en annexe du PLU.
B- OFFRE DE LOGEMENTS, MOBILITÉS, ÉQUIPEMENTS, SERVICES // B1 - FAVORISER UNE GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE ET LIMITER L'ARTIFICIALISATION DES SOLS		
B.1.1 Organiser le développement autour d'une armature infra-territoriale	P38. Les critères de définition de l'armature infra-communale ;	Le projet de territoire formule des objectifs de développement appropriés au poids et rôle de Colmars au sein de l'armature territoriale. Colmars prend en considération les dynamiques au sein du groupe de communes relevant de la catégorie de Pôle Intermédiaire pour estimer une production de logements adaptée. Les objectifs ont été définis en fonction de l'appartenance de Colmars à la catégorie de Pôle Intermédiaire, en tenant compte des spécificités propres à la commune qui connaît une dynamique démographique importante en lien avec son attractivité touristique. Le choix du développement démographique retenu pour Colmars est justifié au Titre I du présent document, au chapitre I «Justifications du choix retenu en matière de développement au regard du SRADET et du SCOT».

B.1.1 Organiser le développement autour d'une armature infra-territoriale (suite)	P39. La priorisation de la production de logement dans l'armature infra-communale P40. La production de logements par la réhabilitation de logements vacants, au sein des espaces urbanisés et en extension urbaine ;	Le projet de territoire vise l'accueil d'une population et la production de logements en tant que pôle intermédiaire afin de dynamiser le centre bourg et permettre une plus grande diversité d'attractivité quant au type de ménages. Que ce soit à travers le renouvellement urbain, l'OAP centre-bourg ou l'OAP de La Condamines (en zone AUs.b) qui prévoit des logements collectifs proche du centre, ou bien encore à travers un projet communal de création de logements envers les jeunes, l'offre du territoire est suffisamment ouverte pour tendre à attirer jeunes et ménages actifs. Quelques logements locatifs sociaux pourront être développés par la Commune dans son programme d'acquisition des logements vacants en centre historique. L'objectif de création de logements d'ici à 2032 a été concentré à près de 60% au sein de l'enveloppe urbaine existante. La totalité des extensions se font en continuité de l'urbanisation, en vue d'optimiser les aménagements existants. Ces secteurs font tous l'objet d'une OAP qui prescrit des principes d'aménagement et de traitement paysager. D'autre part, la commune fait le choix de se donner les moyens d'accueillir la prospective démographique prévue à l'échelon des pôles intermédiaires, en définissant une capacité foncière supérieure aux besoins estimés, dans le cas où les prévisions de répartition géographique de la population ne s'opéreraient pas sur les communes actuellement les moins dynamiques (en perte de population). <u>Orientations du PADD</u> Orientation 1 : Promouvoir une croissance urbaine maîtrisée Obj 1.1.1: Programmer un développement démographique modéré Obj 1.1.3: Poursuivre une stratégie foncière de modération de la consommation d'espace Obj 1.1.4: Définir la densification des zones urbaines et à urbaniser Orientation 2 : Permettre un développement équilibré Obj 2.2.1 : Soutenir le développement des commerces et services dans le centre bourg
B.1.2 Placer le territoire sur la trajectoire du «zéro artificialisation nette»	P41. Objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, et de réduction de l'artificialisation des sols ;	Le PLU a été élaboré de façon itérative et plusieurs projets ont fait l'objet d'une réflexion, qui a conduit au fil du temps à réduire considérablement les espaces constructibles en extension, qui s'appuier pour les premiers projets sur les espaces ouverts à l'urbanisation par le POS (87 ha). Ces espaces sont passés de 30,9 ha en 2014 à 1,0 ha en 2024. La question de la lutte contre l'étalement urbain mais surtout de la consommation de l'espace au sens large est abordée de manière à souligner la nécessité de participer à l'objectif de réduction de la consommation foncière des espaces naturels et forestiers de 50% à l'horizon 2030. Le PLU atteint une réduction de 58% à l'horizon 2032, en prenant en considération les constructions accordées sous le RNU, qui vient accroître les surfaces consommées sous le PLU. Les espaces consommés correspondent à 1,374 ha sur la période du PLU, à l'horizon 2032 Toutefois, il faut préciser que les espaces consommés considérés sont des espaces naturels ou agricoles qui se situent en limite d'urbanisation et sont donc des espaces agglomérés et inscrits dans la poursuite de l'urbanisation tel que prescrit par la loi Montagne. <u>Orientations du PADD</u> Orientation 1 : Promouvoir une croissance urbaine maîtrisée Obj 1.1.1: Programmer un développement démographique modéré Obj 1.1.3: Poursuivre une stratégie foncière de modération de la consommation d'espace Obj 1.1.4: Définir la densification des zones urbaines et à urbaniser

B.1.3 L'intégration urbaine et paysagère	P42. La qualité générale des secteurs d'urbanisation et des espaces publics ; P43. Les formes urbaines ; P44. L'intégration des aménagements dans le grand paysage ; P45. Le respect des silhouettes villageoises (paysage urbain) ;	Des prescriptions particulières en vue de l'intégration des opérations futures d'urbanisation au paysage sont édictées au sein des OAP sectorielles. Les densités du SCoT sont respectées au plus près: en secteur d'extension (22 log/ha) en densification (13 log/ha), avec des adaptations selon les lieux pour tenir compte de l'environnement urbain, des silhouettes bâties. <u>Orientations du PADD</u>
B.1.4 Les conditions et qualités spécifiques aux extensions de l'urbanisation	P46. Garantir la qualité dans la mise en œuvre des extensions urbaines ; P47. Garantir la qualité pour les entrées de villages et bourgs ; R18. Garantir la qualité des entrées et traversées de villages et bourgs	Orientation 3 : Préserver durablement l'environnement et la qualité de vie du territoire Obj 3.1.4: Conforter les structures paysagères en frange Orientation 1 : Promouvoir une croissance urbaine maîtrisée Obj 1.1.2: Réinvestir le centre historique et l'enveloppe urbaine existante: vacance, densification Obj 1.2.1: Privilégier un habitat adapté à son environnement Obj 1.2.3: Préserver des espaces de transition entre les espaces urbains et naturels ou agricoles
B- OFFRE DE LOGEMENTS, MOBILITÉS, ÉQUIPEMENTS, SERVICES // B2 - FACILITER LES MOBILITÉS ET DÉPLACEMENTS ET DÉVELOPPER DES ALTERNATIVES À LA VOITURE		
	P48. Faciliter la mobilité au sein du territoire et l'usage renforcé des transports en commun ; P49. Développer une mobilité quotidienne qui favorise les solutions alternatives à la voiture particulière ; P50. Adapter l'offre de stationnements aux usages de l'ensemble des mobilités.	Le PLU prévoit une OAP thématique sur le thème des mobilités et du stationnement pour favoriser les mobilités douces sécurisées sur le territoire de Colmars, notamment sur le centre bourg et sa périphérie. L'offre de stationnement est complétée pour tenir compte de la fréquentation saisonnière. <u>Orientations du PADD</u> Orientation 1 : Promouvoir une croissance urbaine maîtrisée Obj 1.3.1: Envisager de mieux mailler Colmars, Villars-Colmars et Beauvezer en mobilités douces Obj 1.3.2: Repenser l'organisation du stationnement Obj 1.3.3: Développer une mobilité maîtrisée
C- DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE // C1 - GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ÉQUILIBRÉ ET VERTUEUX		
	P51. Organiser le développement de l'activité économique ; P52. Intégrer des activités économiques dans les centres-bourgs ; P53. Poursuivre le développement des réseaux numériques haut débit et de leurs usages ; P54. Définir et qualifier les espaces économiques existantes ; P55. Définir les besoins en zone d'activité complémentaire ; P56. Mettre en œuvre une desserte fonctionnelle et l'accessibilité des espaces économiques ; P57. Veiller à l'intégration paysagère des zones d'activités ; P58. Veiller à la prise en compte des enjeux environnementaux dans les zones d'activités	L'espace d'activités à Colmars du fait de sa localisation en rive du Verdon est soumis aux règles du PPR inondation que le PLU prend en considération. De ce fait, il n'y pas d'extension de la zone dans le PLU, mais des prescriptions de réduction de l'exposition au risque. <u>Orientations du PADD</u> Orientation 2 : Permettre un développement équilibré Obj 2.2.2: Maintenir les espaces économiques existants
C- DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE // C2 - ORGANISER L'ÉCONOMIE TOURISTIQUE		
C.2.1 Conforter la diversité des activités et le tourisme de 4 saisons	P59. Renforcer le tourisme diffus et les espaces touristiques et de loisirs P60. Compléter la fonction touristique et de loisirs exercée par les pôles principaux, les pôles secondaires, les pôles d'appui au développement touristique P61. Réaffirmer le positionnement nature du territoire en renforçant la capacité d'accueil des activités ou sports de pleine nature P62. Diversifier et renforcer les équipements et aménagements du tourisme rural et de nature	Le projet de territoire conforte les activités et espaces touristiques existants: espace de ski nordique (Ratery), les campings, et promeut la mise en valeur urbaine et fonctionnelle en lien avec des activités de tourisme lié au patrimoine historique de la Cité Vauban. <u>Orientations du PADD</u> Orientation 2 : Permettre un développement équilibré Obj 2.1.2: Renforcer la vocation touristique de la commune Obj 2.2.2: Maintenir les espaces économiques existants Le PLU prévoit un classement de ces espaces dans des zones naturelles spécifiques, dédiées aux activités de loisirs et de sports de plein air (Ns), de camping et tourisme (Ntc)

C.2.1 Conforter la diversité des activités et le tourisme de 4 saisons (suite)	P63. Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, rural et paysager, support du « tourisme 4 saisons » P64. Permettre le développement des activités de sports d'hiver, tout en anticipant l'évolution et la diversification des activités offertes dans les stations de ski P65. Conforter les domaines skiables alpins P66. Adapter les installations et équipements touristiques et de loisirs aux exigences environnementales et paysagères R20. Aménagement relatif au tourisme rural R21. Renforcer le tourisme culturel	
C.2.2 Faciliter et améliorer l'accessibilité des sites	P67. Favoriser l'accessibilité des sites R22. L'accessibilité des sites P68. Valoriser les sites et espaces touristiques et de loisirs en améliorant l'accès et les circulations en modes doux	Le PLU prévoit une OAP thématique sur le thème des mobilités et du stationnement pour favoriser les mobilités douces sécurisées sur le territoire de Colmars, notamment sur le centre bourg et sa périphérie. L'offre de stationnement est complétée pour tenir compte de la fréquentation saisonnière et pour les résidents. <u>Orientations du PADD</u> Orientation 1 : Promouvoir une croissance urbaine maîtrisée Obj 1.3.1: Envisager de mieux mailler Colmars, Villars-Colmars et Beauvezer en mobilités douces Obj 1.3.2: Repenser l'organisation du stationnement Obj 1.3.3: Développer une mobilité maîtrisée
C.2.3 Renforcer et adapter l'hébergement touristique	P69. Renforcer et diversifier l'offre d'hébergements touristiques P70. Favoriser la réhabilitation de l'hébergement touristique et de loisirs R23. Anticiper la réhabilitation de l'immobilier de loisirs R24. Encadrer les nouveaux hébergements touristiques et leur aménagement P71. Veiller à la cohérence du développement de l'hébergement et des UTN P72. Améliorer la gestion de l'espace pour la création de nouveaux hébergements	Le PLU prévoit la revalorisation de l'hôtel «Le Chamois». Il s'agit de développer l'offre d'hébergement en complément du parcours Retrouvances, développé par l'ONF et en lien avec les sentiers du PDIPR existant. <u>Orientations du PADD</u> Orientation 2 : Permettre un développement équilibré Obj 2.1.2: Renforcer la vocation touristique de la commune
C.2.4 Créer et encadrer les unités touristiques nouvelles	P73. Encadrer les UTN locales visant à la construction ou l'extension d'hébergement touristique P74. Encadrer les UTN structurantes P75. Encadrer les UTN locales visant à la construction d'équipements touristiques	Le PLU de Colmars ne prévoit pas de création d'UTN.
C- DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE // C3 - ANCRER ET DYNAMISER LE TISSU COMMERCIAL LOCAL		
C.3.1 Le commerce dans les centralités urbaines	P76. Identifier et délimiter les localisations préférentielles du commerce P77. Favoriser l'installation des commerces dans les centralités commerciales P78. Encadrer la localisation des commerces d'envergure	Le PLU de Colmars délimite un périmètre de centralité en centre bourg, afin de maintenir et conforter les commerces et services de proximité existant. En dehors de ce périmètre seules les extensions limitées des surfaces existantes sont autorisées. Le périmètre est reporté au plan graphique du règlement du PLU.
C.3.2 Le commerce dans les secteurs commerciaux périphériques	P79. Accueillir les activités commerciales incompatibles avec une implantation dans les centralités urbaines P80. Définir les secteurs d'implantation périphériques dans les documents d'urbanisme locaux	Le territoire de Colmars n'est pas concerné.
C.3.3 Le commerce en dehors des localisations préférentielles	P81. Permettre l'adaptation des bâtiments et aménagements existants	Le règlement définit des extensions limitées des surfaces de vente existantes en dehors du périmètre de centralité.

D- LE DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE (DAACL) // D1 - PRÉCISIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL DANS LES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES		
D1 - Précisions concernant l'aménagement commercial dans les localisations préférentielles	P82. Favoriser la localisation des commerces dans les centralités commerciales P83. Conditionner l'implantation des commerces dans les sites commerciaux périphériques P84. Veiller à l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes (économie des espaces naturels, agricoles et forestiers) dans les localisations préférentielles	Colmars est une centralité commerciale de proximité au sens du SCoT, destinée à l'accueil et à l'extension des surfaces de vente existantes, sur les typologies d'achats hebdomadaires. Le PLU crée un périmètre de centralité au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme pour maintenir l'emprise et la vocation actuelle du pôle; Au sein de ce périmètre : la création de nouvelles surfaces est autorisée, le changement de destination des locaux commerciaux et artisanaux existants est interdit; En dehors du périmètre: il est autorisé le maintien et l'extension limitée à 20% des surfaces de vente existantes est autorisée; les cinémas sont interdits.
D2 - Précisions concernant l'aménagement commercial hors des localisations préférentielles et dans les secteurs à enjeux identifiés	P85. Limiter l'extension des commerces existants et la création de commerces complémentaires en dehors des localisations préférentielles P86. Conditions d'implantation dans les secteurs à enjeux	
D3 - Conditions générales qualitatives de développement des surfaces et aménagements commerciaux	P88. Limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, intégrer la gestion des eaux pluviales P89. Optimiser l'implantation et l'organisation des constructions P90. Optimiser les surfaces de stationnement P91. Garantir une bonne insertion paysagère des équipements commerciaux P92. Favoriser la production d'énergie renouvelables et la performance énergétique des constructions R24. Favoriser la production d'énergie renouvelables et la performance énergétique des constructions P93. Garantir la desserte des équipements commerciaux par les transports collectifs P94. Garantir l'accessibilité des équipements commerciaux par les piétons et les cyclistes	Le PLU ne détaille pas d'orientations ou d'objectifs précis sur ces thématiques concernant les surfaces commerciales. Cependant, le règlement du PLU prévoit des «dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures» applicables aux bâtiments d'activités économiques et d'équipements.
D4 - Conditions générales de développement de la logistique commerciale	P95. Localiser les entrepôts logistiques, agences de livraison P96. Implanter les Drive	Le PLU ne détaille pas d'orientations ou d'objectifs précis sur ces thématiques.

