

Plan Local d'Urbanisme

Commune Seillans
(Var)



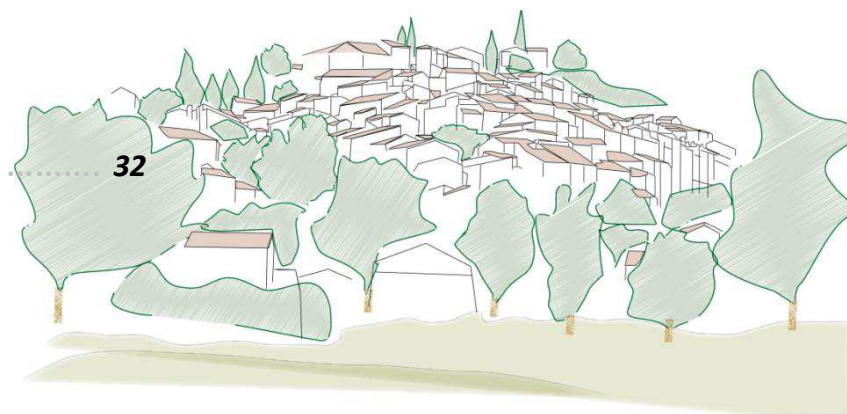
Pièce n°2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Procédure	Date de la délibération
Prescription de la révision du POS en PLU par DCM les :	14 décembre 2012 5 février 2014
Approbation du PLU par DCM le :	13 Octobre 2017

Sommaire

Préambule - le cadre juridique et réglementaire	3
Les orientations générales du PADD	4
Déclinaison des axes et orientations du PADD	5
1. Bien vivre à Seillans, village d'exception dans le Pays de Fayence	6
1.1 – Préserver la richesse biologique	
1.2 – Prendre en compte les risques	
1.3 – Favoriser le développement des énergies renouvelables	
1.4 – Fixer des limites à l'urbanisation en fonction du cadre législatif, des trames vertes, bleues, jaunes	
1.5 – Préserver la silhouette du village perché	
2. Habiter Seillans demain	17
2.1- Définir un développement démographique adapté au caractère villageois	
2.2- Conduire une politique de l'habitat adaptée	
2.3 – Maîtriser les formes urbaines	
2.4- Mettre en place une nouvelle politique de déplacement	
3. Accueil économique et touristique sur Seillans	24
3.1 – Soutenir l'économie présentielle dans les centralités	
3.2 – Permettre à des entreprises de s'installer dans des conditions d'accueil optimisées, s'ouvrir au grand territoire	
3.3 – Conforter le tourisme, axe majeur de développement économique	
3.4 – Relancer l'activité agricole en favorisant une agriculture de proximité	
Carte de synthèse	32



1. La place du PADD dans le plan local d'urbanisme

Le diagnostic élaboré au sein du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme a permis de mettre en exergue les atouts/points faibles, ainsi que les besoins/enjeux de développement du territoire communal.

Ces besoins et enjeux s'inscrivent dans le cadre défini par la **Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)**, la **Loi Urbanisme et Habitat (UH)**, la **Loi Engagement National pour l'Environnement (ENE - Grenelle 2)** et depuis le **24 mars 2014 la Loi ALUR**, et sont nécessairement liés aux principes de Développement Durable.

Le PLU présente le projet d'aménagement communal par le biais du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) tout en restant un instrument de gestion de l'espace.

2. Les principes du PADD

Définition et contenu du PADD

Le PADD doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme à travers des orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement.

- o «Le PADD définit 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.
- o Le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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.

- o Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.»

Les orientations du PADD doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs de Développement Durable :

- 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- 2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- 3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature».

Les orientations générales du PADD

Deuxième étape de l'élaboration du P.L.U., le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est le projet de ville regroupant les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement.

Il est construit à partir :

- ✓ des constats et enjeux mis en évidence par le diagnostic,
- ✓ des objectifs retenus par les élus à partir du projet politique,
- ✓ des objectifs de croissance démographique, des disponibilités du territoire,
- ✓ des débats et éléments mis en avant lors des ateliers de travail thématiques réalisés en concertation avec les personnes publiques associées, les agriculteurs, etc.
- ✓ des documents cadres en cours d'élaboration, à savoir le SCoT du Pays de Fayence, qui fixent des objectifs en matière de développement urbain, économique, démographique, écologique.

Illustration de la volonté de la commune de maîtriser et de définir son développement de manière durable et cohérente, le PADD se doit de répondre aux besoins de développement de Seillans par une gestion économe, équilibrée et durable de l'espace

Chaque orientation se décline en actions qui permettront d'articuler des visions à court et moyen termes de l'évolution de la commune mais aussi de spatialiser les grandes orientations d'aménagement.

Le PADD servira de base à l'établissement du plan de zonage et du règlement qui constituent les autres pièces du P.L.U.

Pour répondre à ces objectifs, le projet de Seillans se décline en [3 axes principaux et 13 orientations](#) :

1. Bien vivre à Seillans, village d'exception dans le Pays de Fayence

- 1.1 – Préserver la richesse biologique
- 1.2 – Prendre en compte les risques
- 1.3 – Favoriser le développement des énergies renouvelables
- 1.4 – Fixer des limites à l'urbanisation en fonction du cadre législatif, des trames vertes, bleues, jaunes
- 1.5 – Préserver le caractère typique du village perché et de son site

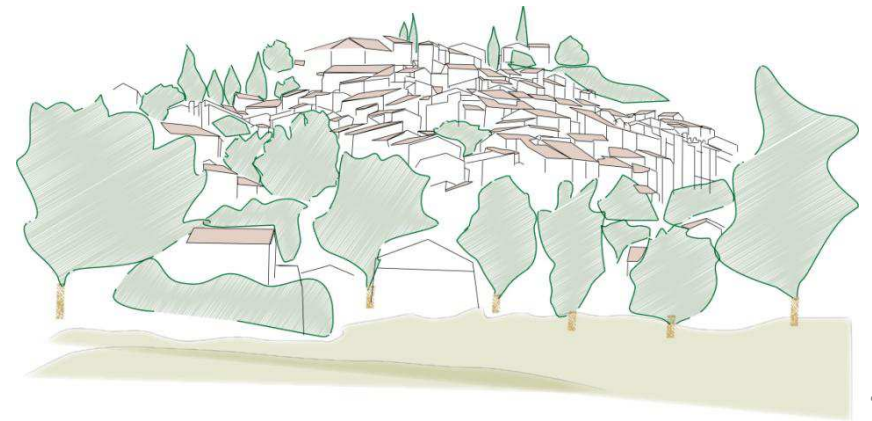
2. Habiter Seillans demain

- 2.1- Définir un développement démographique adapté au caractère villageois
- 2.2- Conduire une politique de l'habitat adaptée
- 2.3 – Maîtriser les formes urbaines
- 2.4- Mettre en place une nouvelle politique de déplacement

3. Favoriser l'accueil économique, agricole et touristique sur Seillans

- 3.1 – Soutenir l'économie présente dans les centralités
- 3.2 – Permettre à des entreprises de s'installer dans des conditions d'accueil optimisées, s'ouvrir au grand territoire
- 3.3 – Conforter un tourisme de qualité, axe majeur de développement économique
- 3.4 – Relancer l'activité agricole en favorisant une agriculture de proximité

***Déclinaison des orientations du
Projet d'Aménagement et de
Développement Durables***



Axe 1

Bien vivre à Seillans, village d'exception dans le Pays de Fayence

Orientation 1

*Préserver la **richesse biologique***

Orientation 2

*Prendre en compte les **risques***

Orientation 3

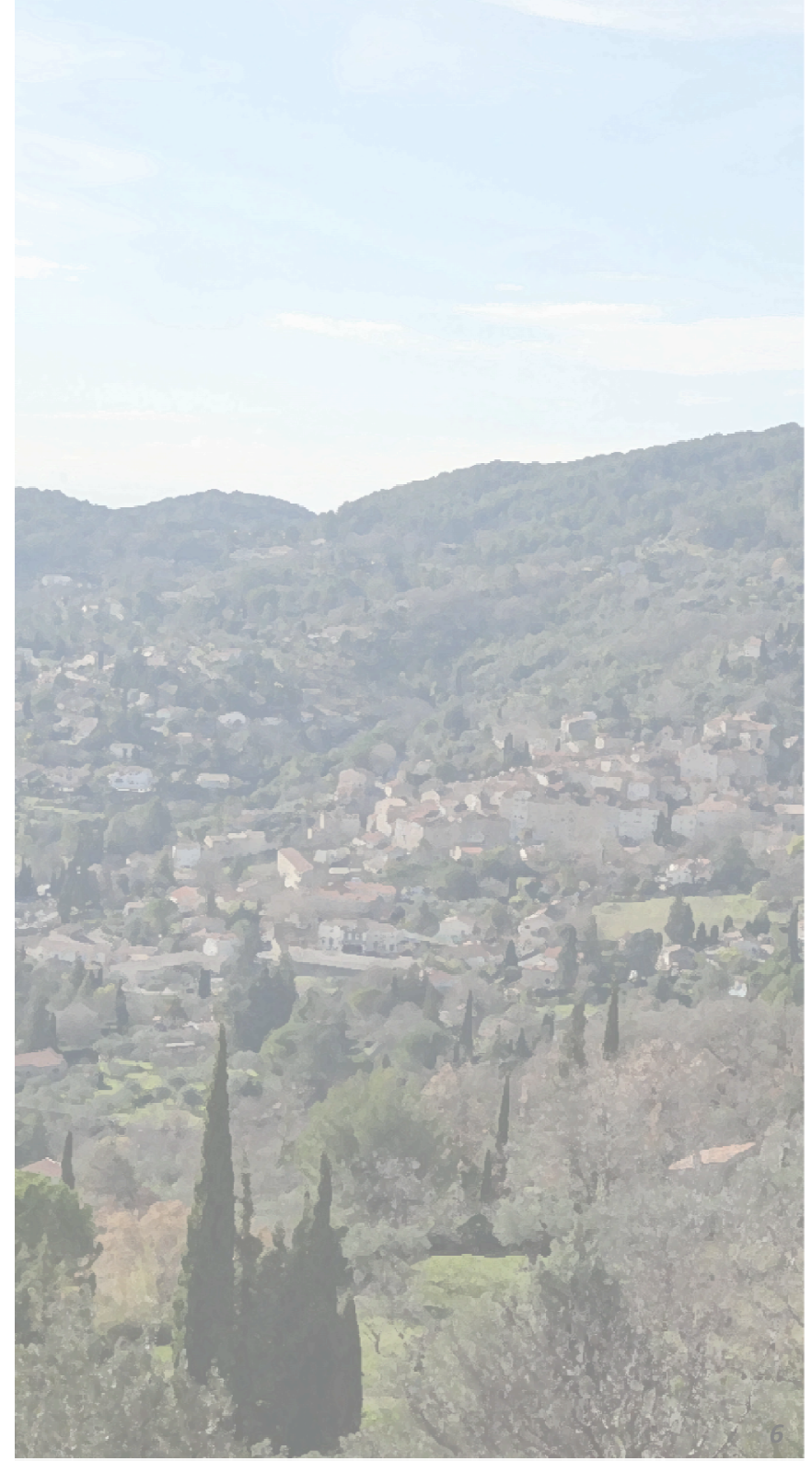
*Favoriser le développement des **énergies renouvelables***

Orientation 4

*Fixer des **limites à l'urbanisation** en fonction du **cadre législatif**, des **trames vertes, bleues, jaunes***

Orientation 5

*Préserver le **caractère typique** du village perché et de son site*



1. Bien vivre à Seillans, village d'exception dans le Pays de Fayence

1.1 - Préserver la richesse biologique

PROTEGER LES ESPACES SENSIBLES ET SENSIBILISER LES POPULATIONS AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Seillans héberge aussi bien des faunes strictement méditerranéennes que médio européennes et montagnardes (ou relictas boréales).

Elle est concernée par plusieurs périmètres de protection des espèces.

Une protection des écosystèmes au Nord et au Sud

La commune souhaite protéger en priorité deux espaces naturels de grande qualité : au nord (secteur de Canjuers) et à l'extrême sud (en limite de Saint-Paul-en-Forêt).

Mais la protection ne doit pas pour autant signifier la sanctuarisation. Sensibiliser les populations à la protection des espèces est un enjeu fort.

Pour la commune, cela passe par exemple par le projet de remise en eau et de valorisation touristique du lac de Méaulx, avec les communes voisines de Fayence et Saint-Paul-en-Forêt. L'enjeu est de promouvoir un tourisme vert, respectueux des sites, du paysage, de la faune locale.

Un Espace Naturel Sensible intercommunal autour du lac du Meaulx d'environ 100 ha sera mis en place.

Une prise en compte des corridors hydro-écologiques identifiés

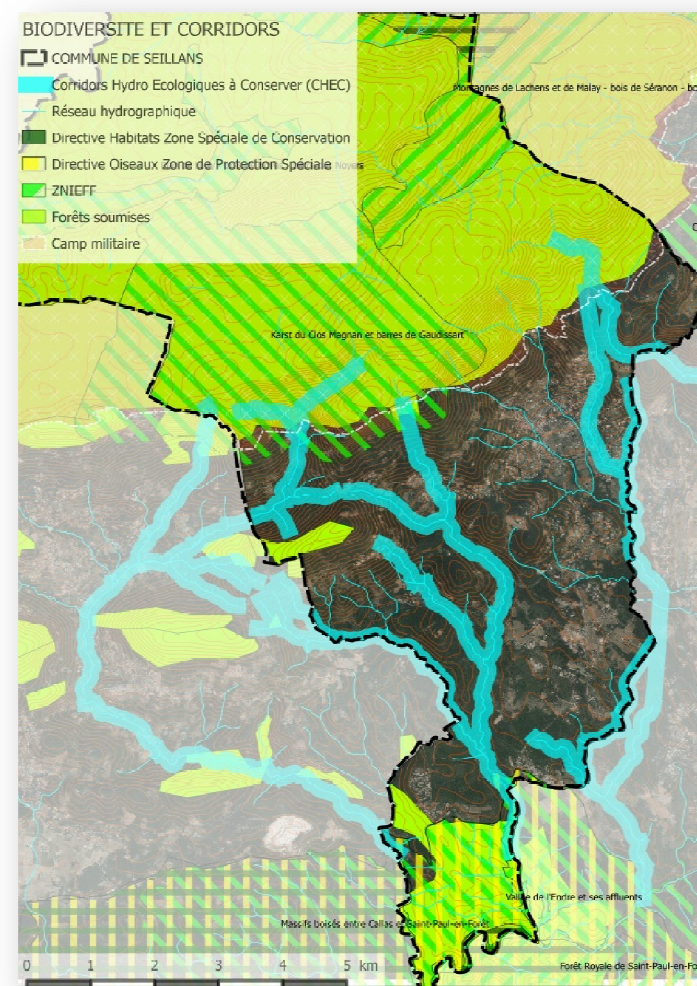
La commune s'engage à préserver les sites ayant une grande valeur environnementale, et à maintenir la diversité biologique sur son territoire dans une logique de développement durable.

Il pourra s'agir par exemple de redéfinir les Espaces Boisés Classés (EBC) de la commune en fonction de leur intérêt paysager et biologique.

Les Espaces Boisés Classés qui représentent un intérêt environnemental (continuité écologique, trame verte et bleue...) seront conservés, les autres seront supprimés (le classement en zone N pourra être suffisant pour préserver certains espaces naturels).

Zone de passage fonctionnelle entre plusieurs espaces naturels pour un groupe d'espèces, ce corridor relie différentes populations et favorise la dissémination et la migration des espèces, ainsi que la recolonisation des milieux perturbés.

La stratégie de conservation de la biodiversité est bien de mettre l'accent sur les échanges entre milieux et non pas de créer des sanctuaires préservés et isolés.



Carte issue
du
Diagnostic
du PLU de
Seillans

1. Bien vivre à Seillans, village d'exception dans le Pays de Fayence

1.1 - Préserver la richesse biologique

PROTEGER LA FORET ET SA BIODIVERSITE

Trois types de boisements sont présents :

- Au nord (Canjuers) : une forêt de feuillus domine largement, avec des chênes verts et des chênes pubescents,
- Au centre, entre la RD19 et les secteurs cultivés de vignes, se trouve un espace collinaire composé d'une forêt de conifères (pins),
- Au sud, la commune est davantage concernée par des forêts mixtes.

La forêt représente une richesse biologique incontestable, mais qu'il convient d'entretenir. L'abandon des zones intermédiaires conduit à leur fermeture progressive, et contrairement à une opinion répandue, le retour du boisement sauvage ne conduit pas à une réapparition de la forêt initiale.

Les conséquences environnementales sont importantes.

Plusieurs enjeux :

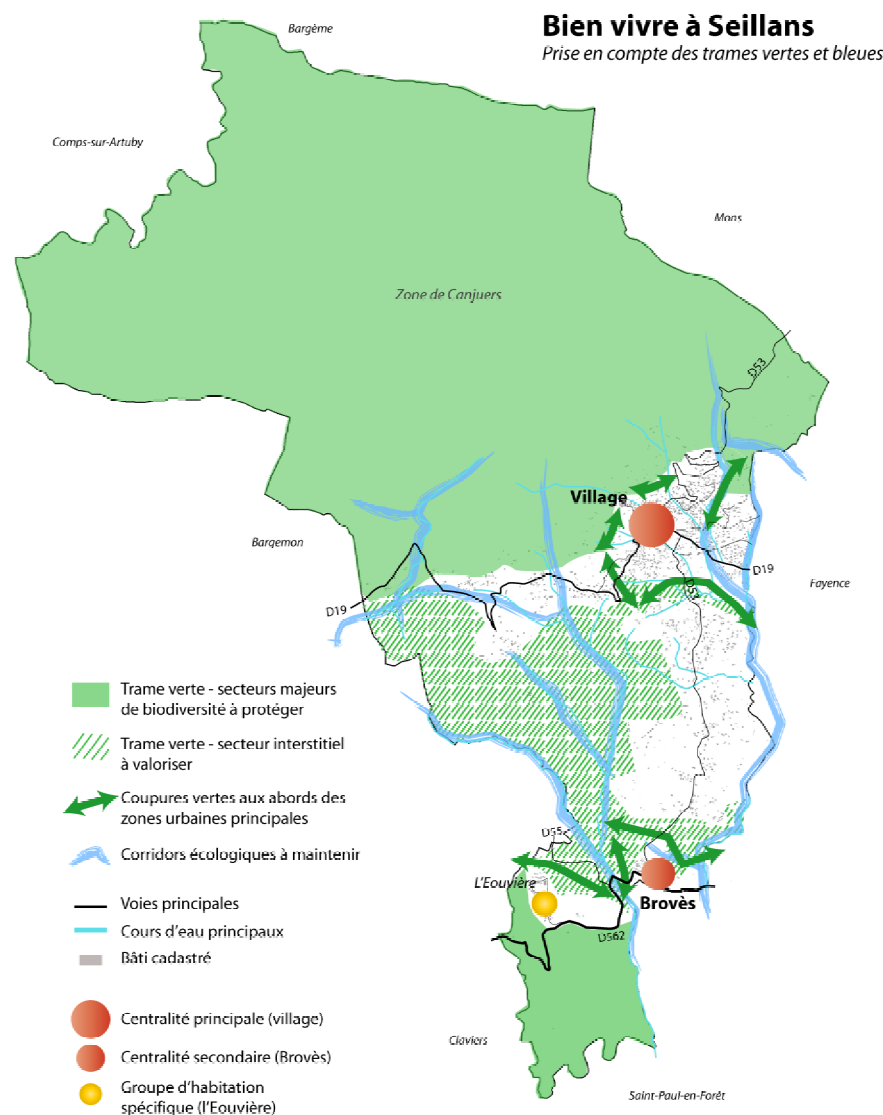
- Eviter la modification des paysages avec l'accroissement de la forêt qui, à terme, dégrade l'équilibre visuel des paysages.
- Limiter la fragilisation des milieux et la réduction de la diversité végétale et animale, les espèces vivant dans un milieu ouvert disparaissant.
- Limiter le risque incendie : les zones fermées et embroussaillées sont plus vulnérables.
- Rendre praticable certaines anciennes voies d'accès utilisées par le bétail et qui, par manque d'entretien, sont devenues impraticables et disparaissent dans la végétation.

La valorisation du pastoralisme et de l'élevage peut être une réponse intéressante sur Seillans pour entretenir certains secteurs (sous-bois, plateau, clairières), favoriser la croissance de la richesse faunistique par rapport aux tapis végétaux.

Celle-ci permet de conserver des emplois locaux dans des zones peu ou pas urbanisées, de conserver la qualité du paysage avec en corollaire la conservation de son attrait touristique.

Des mesures incitatives peuvent être prises :

- Rénovation d'anciens bâtiments agricoles (fermes, cabanons, etc.).
- Réhabilitation des granges.
- Projets collectifs de débroussaillage, notamment pour les chemins pastoraux.



1. Bien vivre à Seillans, village d'exception dans le Pays de Fayence

1.2 – Prendre en compte les risques

PRÉSERVER LES BIENS ET LES PERSONNES CONTRE L'ENSEMBLE DES RISQUES EXISTANTS

Protéger les personnes et les biens contre l'ensemble des risques

La commune de Seillans est soumise à plusieurs risques, qui seront pris en compte dans le document d'urbanisme.

- Risque incendie : les massifs forestiers sont soumis au risque feux de forêt (risque fort). Le débroussaillage obligatoire des bois, forêts et landes, à proximité des habitations et en fonction du cadre juridique, sera demandé et des mesures concernant l'accès aux zones d'habitat soumises au risque seront prises (emplacements réservés pour élargissement de voie, aire de retournement pour les véhicules de secours...).
- Risque inondation : très localisé, il concerne deux cours d'eau à l'Est du centre et à l'extrême sud de la commune. Il s'agit du cours d'eau «Le Gabre» dans le Vallon du Coustat (Nord de la commune), le cours d'eau de «L'Endre» (Sud de la commune).
- Risque mouvement de terrain : il concerne principalement la partie à l'Est du centre ancien et en direction de Mons – secteur Cuinier
- Risque sismique (niveau modéré) : la réglementation des zones concernées par ce risque sera adaptée.
- Risque retrait/gonflement des argiles .

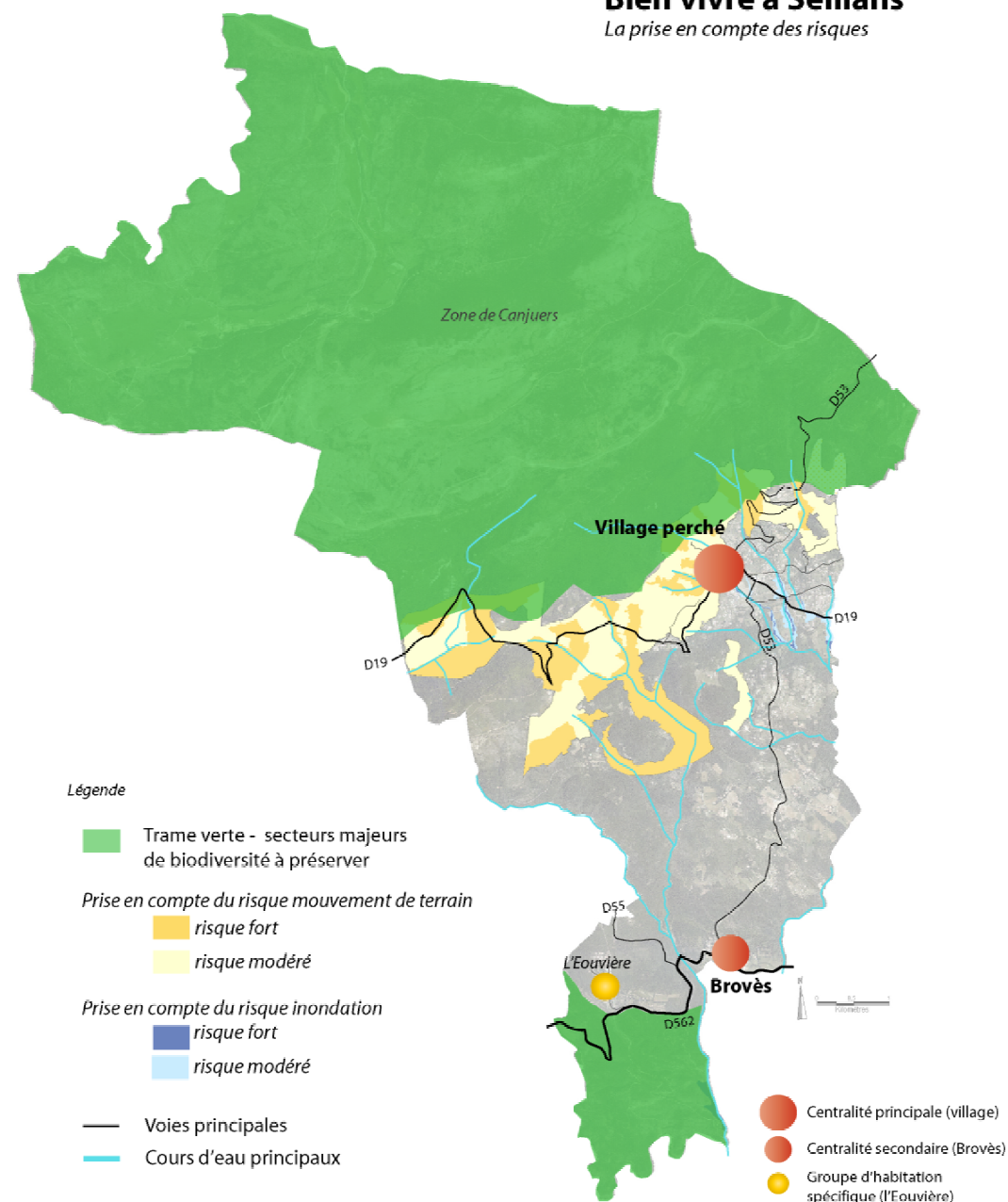
La commune souhaite interdire toute construction dans les secteurs où les dites constructions pourraient porter atteinte aux biens, aux personnes, et à la beauté des paysages.

Entretenir les ruisseaux et ravins

Afin de favoriser l'écoulement des eaux en cas de fortes pluies, la Commune encourage et participe à l'entretien des cours d'eau présents sur le territoire communal.

Bien vivre à Seillans

La prise en compte des risques



1. Bien vivre à Seillans, village d'exception dans le Pays de Fayence

1.3 - Favoriser le développement des énergies renouvelables

PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DU PHOTOVOLTAÏQUE

Le Schéma Régional Climat Air et Eau (SRCAE PACA) a été approuvé par le conseil régional lors de la séance du 28 juin 2013 et arrêté par le préfet de région le 17 juillet 2013.

Le Schéma donne des orientations en terme de taux de couverture des énergies renouvelables : l'objectif est de passer de 10% de la consommation énergétique régionale à 20% en 2020 et 30% en 2030.

En 2050, le solaire photovoltaïque (sur bâti et au sol) pourrait devenir la première source de production d'électricité primaire du territoire régional.

La commune de Seillans encouragera le développement de panneaux photovoltaïques en toiture (en dehors du village perché et des espaces visibles depuis les cônes de vue identifiés), notamment dans les quartiers économiques et sur des bâtiments d'activités, dans la zone de la Bégude.

Elle pourra autoriser le développement sur les habitations de façon encadrée pour le reste de la commune.



ENCOURAGER D'AUTRES FORMES D'ÉNERGIES RENOUVELABLES COMPATIBLES AVEC LE CADRE URBAIN, ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

La commune bénéficie en effet d'un espace forestier important, avec notamment 2 forêts gérées par l'ONF (pour environ 4 520 ha, représentant plus de 50% du territoire communal), et pourra soutenir d'autres filières et notamment :

- La filière biomasse agricole
- La filière bois-énergie,

Le développement de ces filières représente également un potentiel économique avec une diversification des emplois locaux.

La fonction économique de la ressource forestière devra se faire dans le cadre d'une gestion multifonctionnelle. La valorisation du potentiel sylvicole constitue une véritable opportunité économique pour la commune, dans un souci de développement durable et d'utilisation raisonnée de la ressource.



1. Bien vivre à Seillans, village d'exception dans le Pays de Fayence

1.4 - Fixer des limites à l'urbanisation en fonction du cadre législatif, des trames vertes, bleues et jaunes

MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET MAINTENIR LES TERRES AGRICOLES

L'urbanisation de Seillans s'est organisée de la façon suivante :

- Une centralité principale : le village perché et les zones d'habitat proches, développées le long de voies principales ;
- Une centralité secondaire : le quartier de Brovès (zone résidentielle et économique) ;
- Un groupe d'habitations constitué au sud : le secteur de l'Eouvière ;
- Des zones d'habitat diffus ;
- Des hameaux.

La commune de Seillans est concernée par La loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, dite « loi Montagne », qui fixe des objectifs en matière de maîtrise de l'urbanisation. Elle applique les 3 principes de la loi de la façon suivante :

1 – Une urbanisation en continuité des 2 centralités et de 3 hameaux intégrés

L'extension de l'urbanisation se réalisera en continuité des 2 centralités identifiées (village et Brovès), et avec un confortement de 3 hameaux intégrés à l'environnement (axe 2 / orientation 3). Le secteur de l'Eouvière, considéré comme un groupe d'habitations, ne sera pas étendu.

Pour le reste du territoire, la commune arrête le phénomène de diffusion de l'habitat, nuisible à la qualité environnementale, paysagère des sites, à la qualité de vie de la commune, par le maintien et l'affirmation de zones agricoles (A) et naturelles (N).

2 - Principe de préservation des espaces remarquables

Les trames vertes et bleues donnent des limites claires à l'urbanisation future et sont prises en compte dans le projet.

3 - Le principe de préservation des zones agricoles

Le but est de protéger les zones agricoles contre l'urbanisation et plus particulièrement l'urbanisation diffuse. Les espaces agricoles sont des espaces de vies et des zones économiques.

Ils accueillent à la fois des activités qui créent des emplois et des espaces de préservation, de valorisation de la nature et des paysages qui façonnent l'image et l'identité de la commune.

METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE URBAIN ET LA NATURE EN VILLE

La valorisation de la nature en ville permet d'améliorer la qualité du cadre de vie, à travers :

- **la valorisation et le développement d'espaces verts dans le centre, qui présentent des qualités paysagères** : elles constituent des coulées vertes et des espaces de nature dans la zone urbaine. Leur maintien participe à la qualité de vie et à l'image de Seillans.
- **l'incitation au maintien des espaces plantés dans les parcelles privatives. La végétalisation des espaces libres privés** (jardins des lotissements, espaces publics des ensembles collectifs) participe de l'image de la commune. Le projet s'efforce donc de favoriser et renforcer la végétalisation des espaces libres, dans l'objectif de lutter contre l'imperméabilisation des sols et de mettre en avant leur vocation de jardin.
- **Poursuivre la politique d'embellissement des espaces publics du village** : fleurissement, traitement au sol des rues et placettes, réhabilitation du patrimoine bâti

La commune a mené une étude paysagère en 2015 qui a permis d'identifier les cônes de vues à préserver et valoriser, les secteurs à maintenir en espaces végétalisés pour affirmer la silhouette du village perché, et les espaces possibles de développement de l'urbanisation.

La complexité des contraintes rend le développement urbain difficile, notamment dans l'espace urbain principal : prise en compte des trames écologiques, des ruptures d'urbanisation, des cônes de vues et impacts sur des espaces à « sanctuariser ».

Le périmètre d'étude du développement urbain est défini en prenant en compte l'ensemble de ces éléments.

1. Bien vivre à Seillans, village d'exception dans le Pays de Fayence

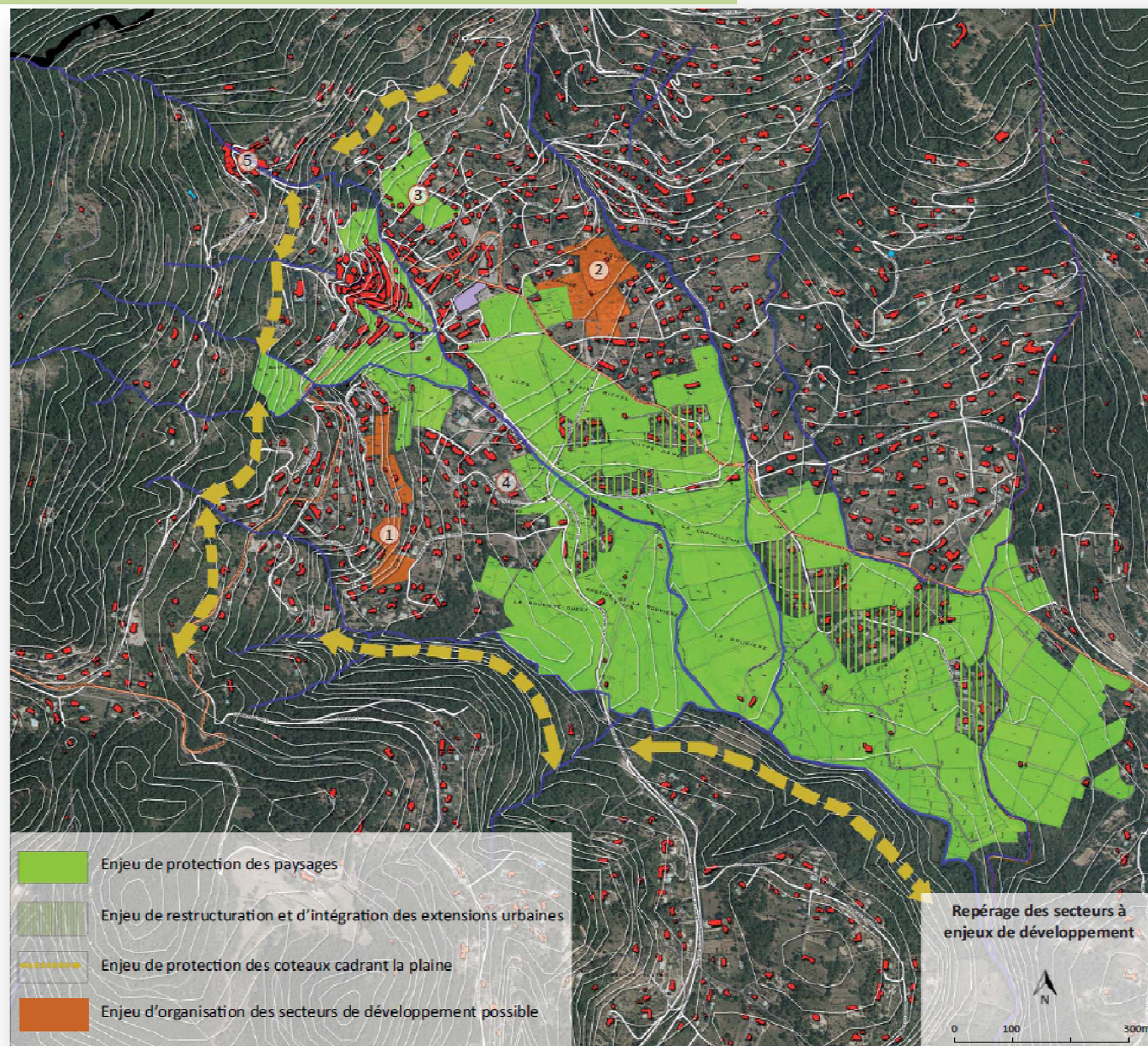
1.4 - Fixer des limites à l'urbanisation en fonction du cadre législatif, des trames vertes, bleues et jaunes

PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX PAYSAGERS DANS LE CENTRE

La prise en compte du paysage se traduit par des cartes d'enjeux, validées par les élus et qui sont intégrées au projet de la commune. Ces enjeux seront retranscrits sous une forme réglementaire adaptée.

Sont ainsi définis **4 niveaux d'enjeu** :

1. **Enjeu de protection des paysages** : il s'agit des grandes unités paysagères à maintenir en l'état pour préserver la silhouette du village et sa perception depuis les 4 entrées principales (routes de Mons, de Bargemon, de Fayence, de Draguignan).
2. **Enjeu de restructuration et d'intégration des extensions urbaines** : il s'agit de limiter fortement le développement de ces espaces bâtis, en rupture d'urbanisation. Si des extensions sont encore possibles, les nouvelles constructions seront interdites (sauf cas particulier et bâtiments à usage agricole).
3. **Enjeu de protection des coteaux** : la perception du village perché doit être maintenue par l'arrêt de l'urbanisation au-delà de la côte 430.
4. **Enjeu d'organisation** : l'urbanisation de certaines dents creuses et terrains proches du village est possible, car moyennement impactant pour le paysage, mais doit faire l'objet d'une urbanisation encadrée.



Carte issue de l'étude paysagère – Cyril GINS – mai 2015

1. Bien vivre à Seillans, village d'exception dans le Pays de Fayence

1.4 - Fixer des limites à l'urbanisation en fonction du cadre législatif, des trames vertes, bleues et jaunes

La commune prend également en compte comme mesure de protection la servitude liée au site inscrit de « l'ensemble formé par le village et ses abords » établi par arrêté du 26 septembre 1967 (superficie de 92,44 ha). L'inscription constitue une servitude d'utilité publique opposable aux tiers.

Le croisement de tous les paramètres de protection et de limitation de l'urbanisation (risques, maintien des paysages, Loi Montagne, continuités agricoles, etc.) permettent de définir une enveloppe urbaine resserrée autour du village et des quartiers proches.

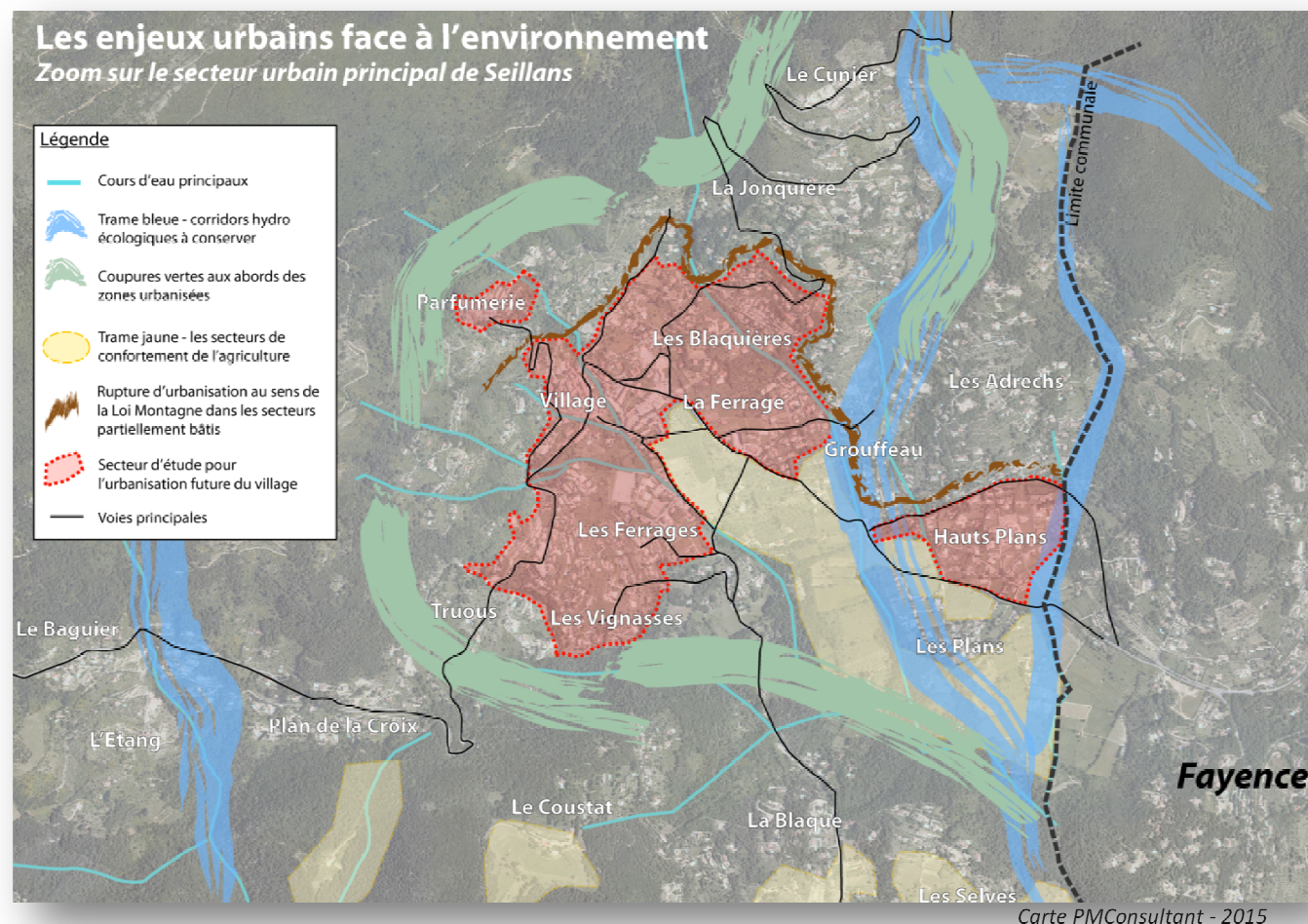
L'urbanisation dans les coteaux est très limitée.

Seul le quartier de l'ancienne Parfumerie, au-dessus du village, est maintenu en espace urbain compte tenu du potentiel bâti existant et du faible impact paysager du site.

L'urbanisation dans la plaine est réduite aux emprises urbaines déjà existantes, afin de redonner une continuité aux espaces agricoles en direction de Fayence.

La zone des hauts Plans constitue un groupe d'habitations, qui est intégrée à la zone urbaine du village par sa proximité : hors périmètre de co-visibilité avec le village perché, idéalement située sur la route de Fayence (donc très accessible), elle pourra être densifiée.

L'enveloppe urbaine principale est ainsi délimitée.



1. Bien vivre à Seillans, village d'exception dans le Pays de Fayence

1.5 - Préserver le caractère typique du village perché et de son site

PROTEGER LA SILHOUETTE DU VILLAGE

Prendre en compte les cônes de vue et les impacts paysagers pour le développement urbain du centre

Les nouvelles opérations, qui se situeront dans le même panorama paysager que la silhouette du village, sont autorisées sous condition de ne pas lui porter atteinte et devront justifier de leur intégration paysagère à travers une étude spécifique.

L'objectif est de maintenir la perception de « village perché » et de ne pas perturber les cônes de vues répertoriés.



Photo PMConsultant

Prévoir un projet urbain inséré et de qualité

Le développement urbain doit se faire en priorité dans les espaces déjà urbanisés. Compte tenu de la sensibilité paysagère très forte, les secteurs prioritaires de densification feront l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, afin de prévoir un développement en harmonie avec la forme urbaine proche et l'architecture spécifique du centre ancien.

L'enjeu est de définir des implantations du bâti et des gabarits qui ne portent pas atteinte à la silhouette du village, tout en travaillant sur une mixité de l'offre et une densification adaptée aux sites.

Une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** est ainsi prévue sur deux quartiers proches du centre, pouvant faire l'objet d'une urbanisation de qualité, offrant une mixité d'habitat : les Vignasses (Sud-ouest) et les Blaquières (Sud-est)

Le site de l'ancienne parfumerie, localisé sur les hauteurs, mais présentant très peu des co-visibilités avec le village, est conservé en tant qu'espace urbain, mais sera limité aux emprises bâties existantes et aux espaces extérieurs strictement nécessaires au fonctionnement du site (pour le stationnement et les accès des véhicules notamment).

L'enjeu pour la commune, à travers ces principes d'urbanisation respectueux du cadre paysager, est de préserver son label « Plus Beaux Villages de France ».



1. Bien vivre à Seillans, village d'exception dans le Pays de Fayence

1.5 - Préserver le caractère typique du village perché et de son site

Une densification à adapter en fonction de l'enjeu paysager

Les secteurs à préserver et à ne pas trop densifier ceinturent la silhouette du village, afin de maintenir les glacis autour de l'enceinte bâtie.

En effet, une urbanisation située en confrontation trop directe avec la silhouette risque d'en atténuer la perception et la lisibilité.

En conséquent, seuls les secteurs les plus éloignés du « socle » et du « glacis » du village peuvent être densifiés (quartier des Ferrages/Vignasses, des Blaquières/Sainte Barbe).

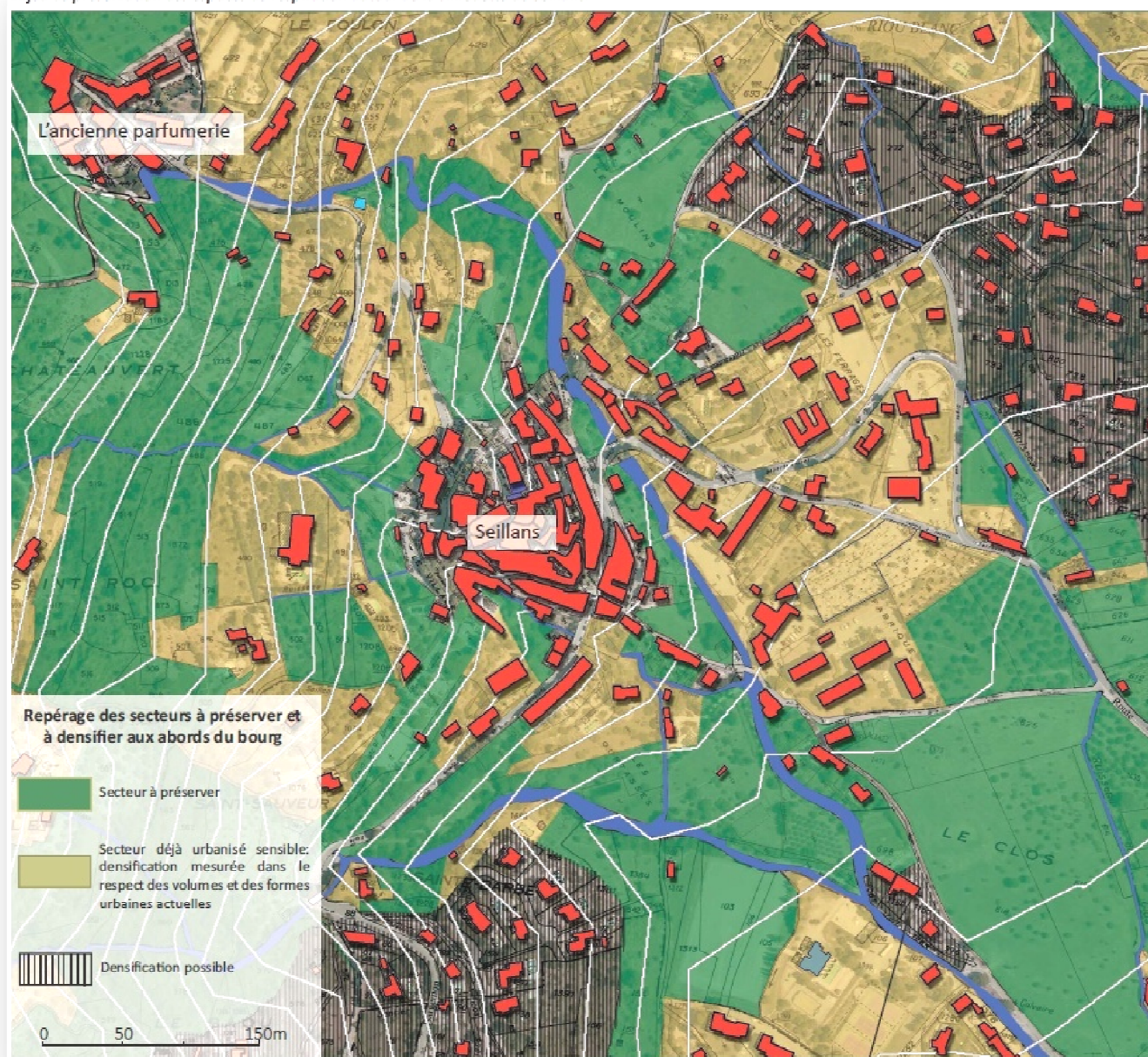
Respiration du quartier des Ourtasses et du ruisseau le long du village

Coteaux à préserver du mitage

Quartier sud est du village à ne pas densifier pour garder une part importante de jardins. Préservation des cyprès du cimetière



Enjeu de préservation des espaces de respiration autour de la silhouette de Seillans:



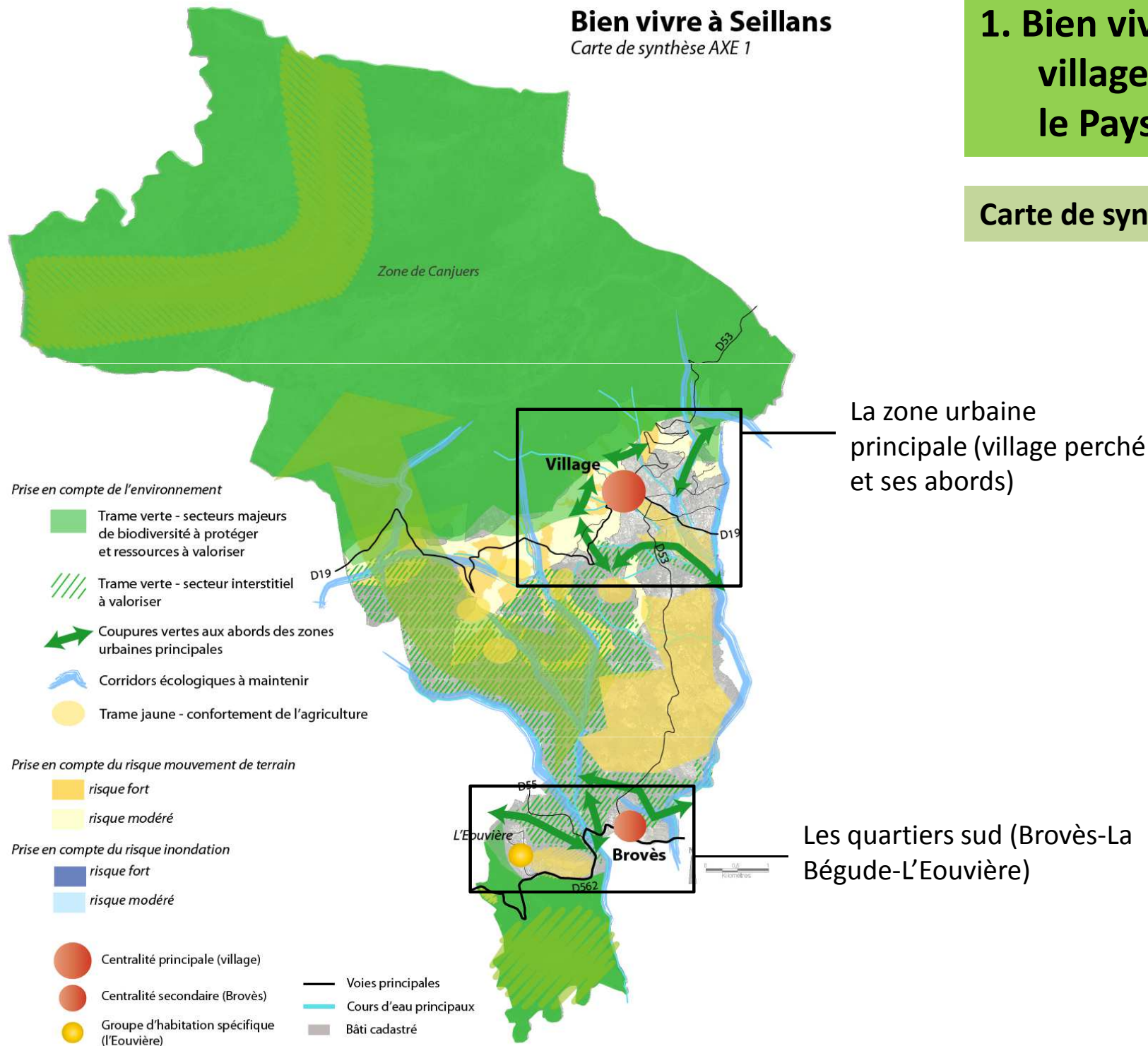
Carte et photo issues de l'étude paysagère – Cyril GINS – mai 2015

Bien vivre à Seillans

Carte de synthèse AXE 1

1. Bien vivre à Seillans, village d'exception dans le Pays de Fayence

Carte de synthèse



Axe 2

Maîtriser le développement urbain

Orientation 1

Définir un **développement démographique adapté** au caractère villageois

Orientation 2

Conduire une **politique de l'habitat** adaptée

Orientation 3

Maîtriser les **formes urbaines**

Orientation 4

Mettre en place une nouvelle **politique de déplacements**



2. Habiter Seillans demain

2.1 - Définir un développement démographique adapté au caractère villageois

MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE POUR NE PAS EXCÉDER 3 000 HABITANTS D'ICI 10 ANS

Seillans a connu ces dernières décennies une croissance annuelle de l'ordre de 1.4 à 1.9 %, soit l'arrivée de près de 33 à 38 nouveaux habitants par an sur la commune.

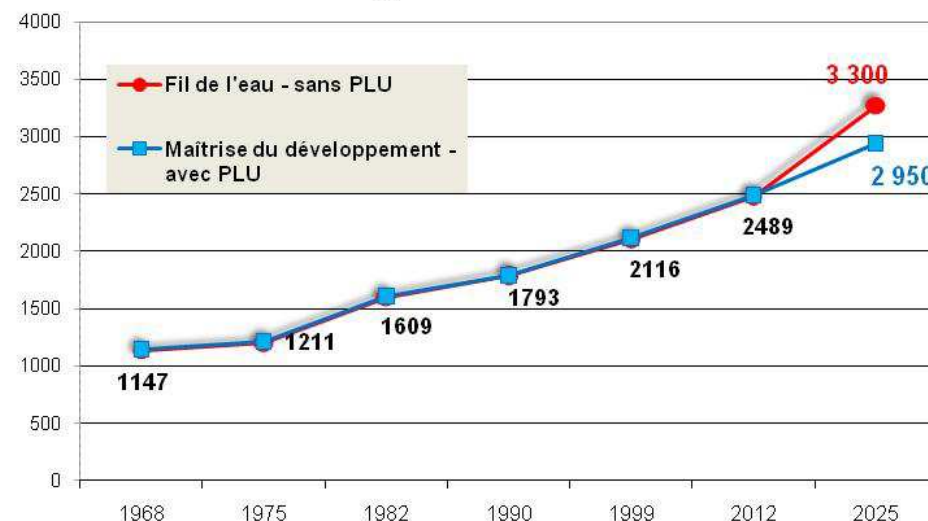
La commune souhaite accompagner la dynamique en marche à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Fayence, et maintenir une croissance moyenne de **1.3 %** par an.

L'impact démographique serait de l'ordre d'un gain annuel d'environ 35 habitants par an d'ici 10 ans, soit une croissance annuelle équivalente à celle observée entre 1990 et 2012.

En 2012, la commune comptait 2 490 habitants, l'objectif est d'arriver à une population d'environ 3 000 habitants en 2025.

La forme urbaine de Seillans, et notamment les contraintes paysagères très fortes autour du village perché, obligent à concevoir une urbanisation en-dehors des espaces de co-visibilités majeurs.

Evolution de la population Seillans entre 1968 et 2025
Selon 2 hypothèses : avec et sans PLU



	1968	1975	1982	1990	1999	2012	2025
Population	1147	1211	1609	1793	2116	2489	2 944
Taux croissance annuel		0,78%	4,14%	1,36%	1,86%	1,26%	1,30%
Nb d'habitants suppl.		64	398	184	323	373	455
Nb d'habitants suppl./an		9	57	23	36	29	23

LA COMMUNE CHOISIT DE S'ORIENTER VERS «UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ»

AVEC UN OBJECTIF D'ENVIRON 3 000 HABITANTS D'ICI 10 ANS

Croissance annuelle de population : 22 à 25 habitants en moyenne en plus par an (environ 1.3 %/an)

Nombre de logements à prévoir : 18 à 22 logements par an en résidences principales et 4 à 6 logements par an en résidences secondaires

2. Habiter Seillans demain

2.2 - Conduire une politique de l'habitat adaptée

La question du logement constitue un enjeu très important. C'est l'un des facteurs essentiels du cadre de vie d'un territoire qui doit accompagner au mieux son développement économique et urbain.

Le P.L.U. prendra des dispositions afin de contribuer à maîtriser qualitativement et quantitativement la production de logements neufs.

L'enjeu pour Seillans est de répondre aux besoins de sa population par des formes urbaines innovantes, moins consommatrices d'espace, de répondre aux besoins des habitants par une politique de diversification de l'offre de logements.

MAINTENIR UN RYTHME DE CONSTRUCTION REpondant AUX BESOINS DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET SOUTENANT L'ECONOMIE LOCALE

On observe sur la commune une dynamique soutenue de production de logements, perceptible depuis plus de 10 ans, participant ainsi à l'effort national de lutte contre la crise du logement qui n'épargne pas le territoire du Pays de Fayence.

Ainsi, entre 2004 et 2014, entre 15 et 25 logements ont été construits chaque année (hors extensions et changements de destination).

Mais la croissance du parc a connu une forte baisse depuis 2008, liée à un contexte économique difficile.

Pour accueillir la population nouvelle et répondre aux évolutions sociodémographiques, environ 20 à 25 logements devront être construits ou remis sur le marché par an.

UNE POLITIQUE DU LOGEMENT BASEE SUR 4 AXES

Quatre axes identifiés:

1. Diversifier le parc
2. Favoriser une consommation économe de l'espace
3. Répondre aux besoins des populations les plus vulnérables
4. Maintenir une dynamique d'accueil de résidents non permanents

La diversification de l'offre en logements devra se faire tant au niveau des zones d'extensions urbaines que dans des espaces interstitiels stratégiques au sein des centralités et des groupes d'habitations retenus.

La commune veut baser son développement sur une plus grande mixité sociale et des formes urbaines afin de permettre à toutes les catégories de population de s'installer à Seillans.

L'offre nouvelle devra favoriser la réalisation du parcours résidentiel de la population. Un effort sera particulièrement engagé envers les jeunes et les personnes âgées.

La commune de Seillans souhaite fixer des objectifs en matière de mixité sociale dans les futures opérations de constructions neuves.

Par ailleurs, elle souhaite conserver son statut de « commune touristique », en permettant le développement d'une offre de résidences secondaires.



2. Habiter Seillans demain

2.3 - Maîtriser les formes urbaines

PROMOUVOIR UNE CONSOMMATION ÉCONOME DE L'ESPACE

La commune s'est déjà engagée dans une politique foncière à travers une logique de renouvellement de logements dans le centre ancien. Ainsi, le taux de logements vacants a très largement diminué, pour atteindre un seuil incompressible de 3.5 % du parc de logements.

De plus, la commune est soumise à la Loi Montagne, qui impose un développement urbain en continuité de l'existant, sans rupture physique.

La commune fixe **comme objectif de consommation pour accueillir le développement démographique et économique, une diminution d'environ 25 à 30% de la consommation observée en 10 ans.**

1) Vers une continuité des formes urbaines dans le centre et à proximité, avec une recherche de mixité

L'enjeu est de travailler sur le développement de l'habitat dans une **logique de continuité des formes urbaines existantes**, notamment celles du centre ancien avec une trame bâtie plus resserrée.

Cela passe à la fois par la mobilisation des « dents creuses », **dont l'aménagement ne porte pas atteinte aux enjeux paysagers et environnementaux** de la commune, et par la mobilisation de fonciers sur des parcelles déjà construites mais peu bâties. Cela correspond bien aux tendances observées sur Seillans, avec 5 à 10 extensions de logements par an observées depuis 10 ans.

L'objectif est de favoriser prioritairement la constructibilité de ces espaces.

Au-delà du choix de sites dans l'enveloppe urbaine de la commune, un certain resserrement de l'urbanisation est indispensable afin de préserver les espaces naturels de la commune et d'optimiser le développement des quartiers. Ainsi, la commune souhaite **étendre de façon très limitée et cohérente** ces quartiers d'habitat sur les franges, privilégier leur densification.

Une mixité de l'offre nouvelle est recherchée en priorité dans ces secteurs (petit collectif et individuel groupé, maisons individuelles sur des petits lots).

La densification du quartier des Hauts Plans pourra également permettre de compléter cette nouvelle offre, avec un terrain maîtrisé par la commune et qui pourra proposer des logements plus petits (par exemple de l'individuel groupé).

2) L'extension : des secteurs en poursuite d'urbanisation notamment sur Brovès

La commune est très limitée au niveau du remplissage des dents creuses et des extensions urbaines près du centre, compte tenu des contraintes paysagères et environnementales. Le potentiel d'extension principale se situe au niveau du quartier de Brovès.

Le développement de ce quartier doit permettre de répondre aux différents besoins de la population, en proposant notamment une gamme de logements diversifiée et de qualité. L'objectif est d'aller vers la conception d'un véritable « **quartier durable** ».

Le développement de ce quartier mixte habitat-activités fait l'objet d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation**.

3) Le quartier de l'ancienne Parfumerie : utiliser le potentiel bâti pour une programmation mixte

Ce quartier présente de nombreux atouts : proximité du centre, cadre naturel de qualité, surface bâtie importante.

L'enjeu sera de réhabiliter cet ancien site industriel en lui donnant une vocation résidentielle mixte : habitat permanent, habitat touristique, habitat spécifique (résidence services – personnes âgées par exemple).

Il devra faire l'objet d'études préalables et d'une programmation de qualité.

2. Habiter Seillans demain

2.3 - Maîtriser les formes urbaines

4) Valoriser le passé agricole de la commune : prise en compte de 3 hameaux

Conserver l'identité des hameaux et conforter 3 hameaux

Sur le territoire de Seillans, les hameaux représentent des établissements humains anciens et indépendants du noyau villageois. Ils manifestent une identité rurale forte avec des constructions qui avaient à l'origine une vocation agricole, voire religieuse (lavoir, corps de ferme, étables, calvaire...). Ces hameaux témoignent du passé rural et de l'histoire de la commune.

Certains, comme le hameau du Cunier ou de Saint Arnoux, présentent des éléments patrimoniaux à conserver et valoriser, une trame bâtie typique, mais sans volonté de développer ces secteurs.

La commune a choisi de **conforter 3 hameaux principaux** sur le plan bâti, viaire et fonctionnel, en permettant un renforcement mesuré de l'habitat.

Les hameaux retenus sont :

- Hameau Selves des Bouques : à l'Est de la route de Draguignan, à mi-chemin entre le centre et Brovès.
- Hameau des Granges : à l'Est de la route de Draguignan, à mi-chemin entre le centre et Brovès.
- Hameau de l'Etang : en contrebas de la route de Bargemon, à l'Ouest de la commune.

Les hameaux des Granges et Selves des Bouques sont assez proches, et ceinturent une zone agricole et pastorale.

Réglementer l'urbanisation des hameaux

Pour conserver l'identification des hameaux, le PLU règlera leur urbanisation. Les extensions et nouvelles constructions devront respecter l'architecture présente et leur positionnement pourra se faire en fonction des orientations générales.

De même que pour le centre ancien, une réglementation spécifique sera mise en œuvre pour conserver la qualité architecturale et patrimoniale.

L'aménagement des 3 hameaux fait l'objet d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation**.



Hameau de l'Etang



Hameau des Granges

2. Habiter Seillans demain

2.4 - Mettre en place une nouvelle politique de déplacement

La réduction des émissions de gaz à effet de serre et la lutte contre le changement climatique sont des objectifs majeurs, qui se sont concrétisés par la loi de programmation et de mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement I (09 août 2009) et II (12 juillet 2010) qui visent notamment à réduire la part de la voiture.

AMÉLIORER LES CONNEXIONS ENTRE LES QUARTIERS ET DÉVELOPPER L'ACCESSIBILITÉ AU CENTRE VILLE PAR DES LIAISONS DOUCES

L'amélioration des déplacements à Seillans répond à plusieurs objectifs :

- 1 - diminuer la place de la voiture notamment au cœur du centre ancien
- 2 - améliorer l'accessibilité des équipements
- 3 - améliorer les coutures urbaines et renforcer les liaisons inter-quartiers.
- 4 – valoriser le tracé de l'ancienne voie ferrée avec le projet d'EV8

Diminuer la place de la voiture au cœur du centre ancien

Cet objectif s'inscrit dans la volonté d'amélioration du cadre de vie du cœur de village et de rééquilibrage des différents modes de déplacement.

Pour aller vers un centre-ville plus agréable, il convient de favoriser des aménagements de voiries et d'espaces publics dans le sens d'une réduction de la place de la voiture (gestion des espaces de stationnement).

Il s'agit également de créer et d'améliorer les itinéraires piétons pour qu'ils deviennent des axes sécurisés et agréables à emprunter, favorisant la déambulation urbaine notamment entre le bas et le haut du village.

Ces actions impliquent un travail sur la qualité esthétique des espaces publics du centre mais également une réflexion globale sur l'amélioration des conditions de déplacement.

Améliorer l'accessibilité des équipements

La majorité des équipements se situent actuellement au pied du village ou sur le quartier de Brovès.

Pour bénéficier à l'ensemble de la population résidante mais également de passage, ces équipements doivent être accessibles au plus grand nombre et bénéficier d'une desserte et d'un accès diversifié (vélo, piéton et en transports en commun).

L'amélioration de l'accessibilité des équipements correspond également à la volonté de mieux prendre en compte les difficultés quotidiennes des personnes à mobilité réduite, en fonction des contraintes techniques, topographiques et architecturales.

AMÉLIORER L'OFFRE DE STATIONNEMENT

La politique du stationnement présente un double enjeu à Seillans :

- les choix d'usage et d'aménagement de l'espace public ;
- le partage de l'offre de stationnement entre les différents usagers (garage au lieu de résidence, stationnement de longue ou de courte durée au lieu de destination).

Le projet de la commune a pour objectif d'améliorer l'offre de stationnement à différentes échelles :

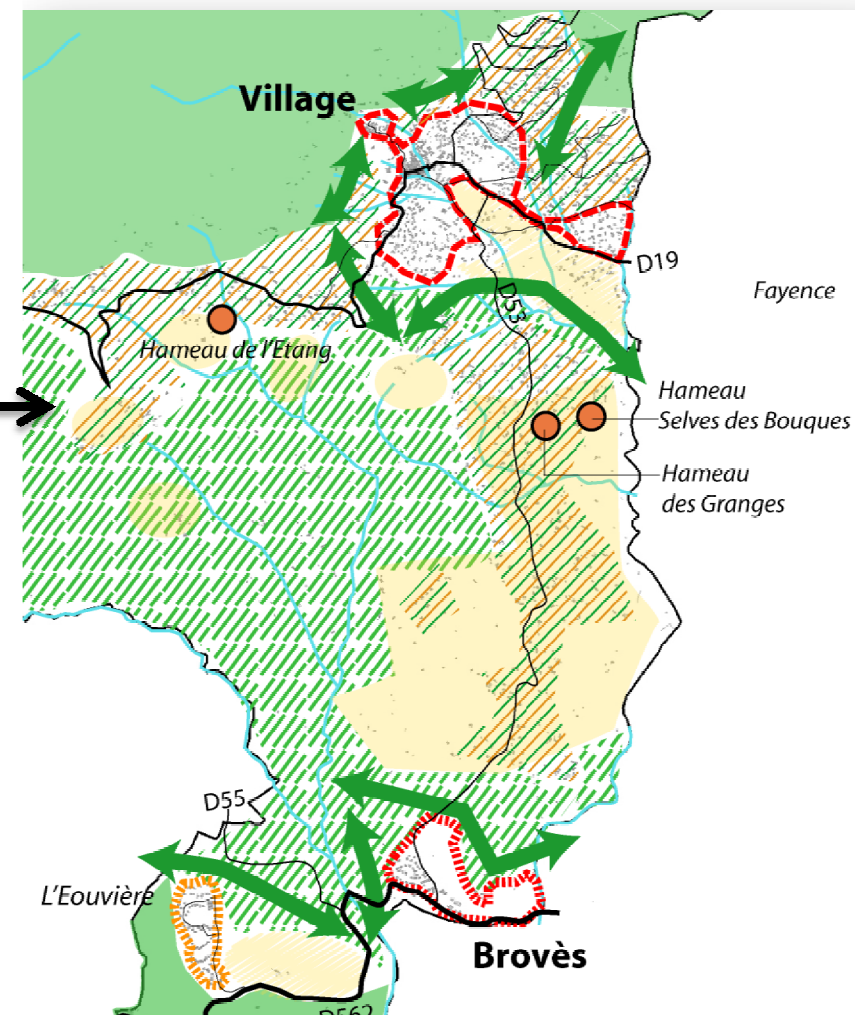
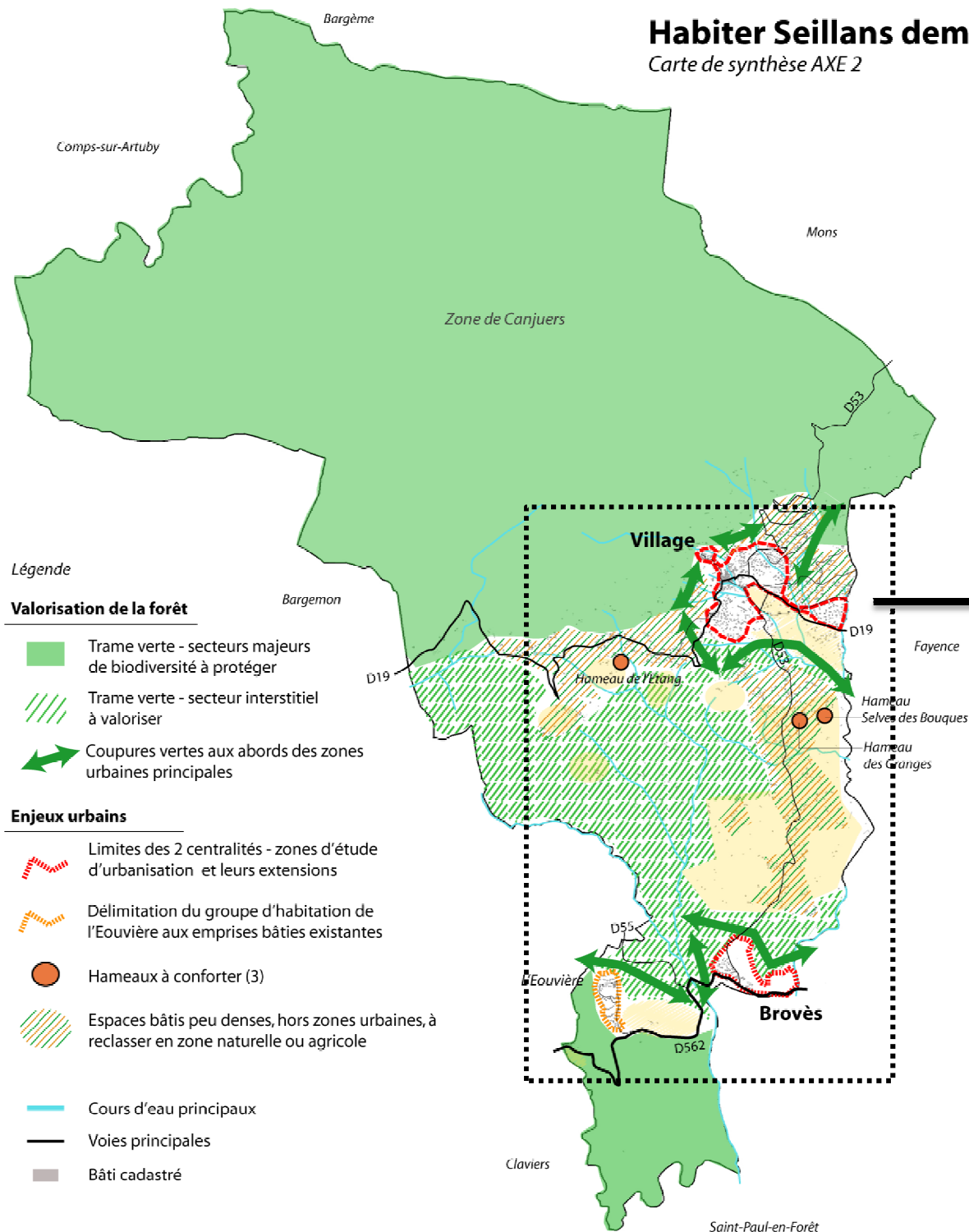
- En centre ancien, la priorité sera donnée aux piétons en permettant un accès des voiries «apaisé» par des aménagements appropriés.
- Aux abords du centre ancien, favoriser un stationnement plus important pour une meilleure accessibilité, pour permettre la «respiration» et la sécurisation du centre historique.
- Au niveau des arrêts de bus du Conseil Départemental, pour faciliter le maillage bus-voiture, et encourager les habitants à se déplacer en transports en commun, notamment vers les lieux de travail
- Sur le quartier de Brovès, pour faciliter les déplacements vers le centre ville et vers les pôles d'emplois

Habiter Seillans demain

Carte de synthèse AXE 2

2. Habiter Seillans demain

Carte de synthèse



Axe 3

Favoriser l'accueil économique, agricole et touristique sur Seillans

Orientation 1

*Soutenir l'économie présentielle dans les **centralités***

Orientation 2

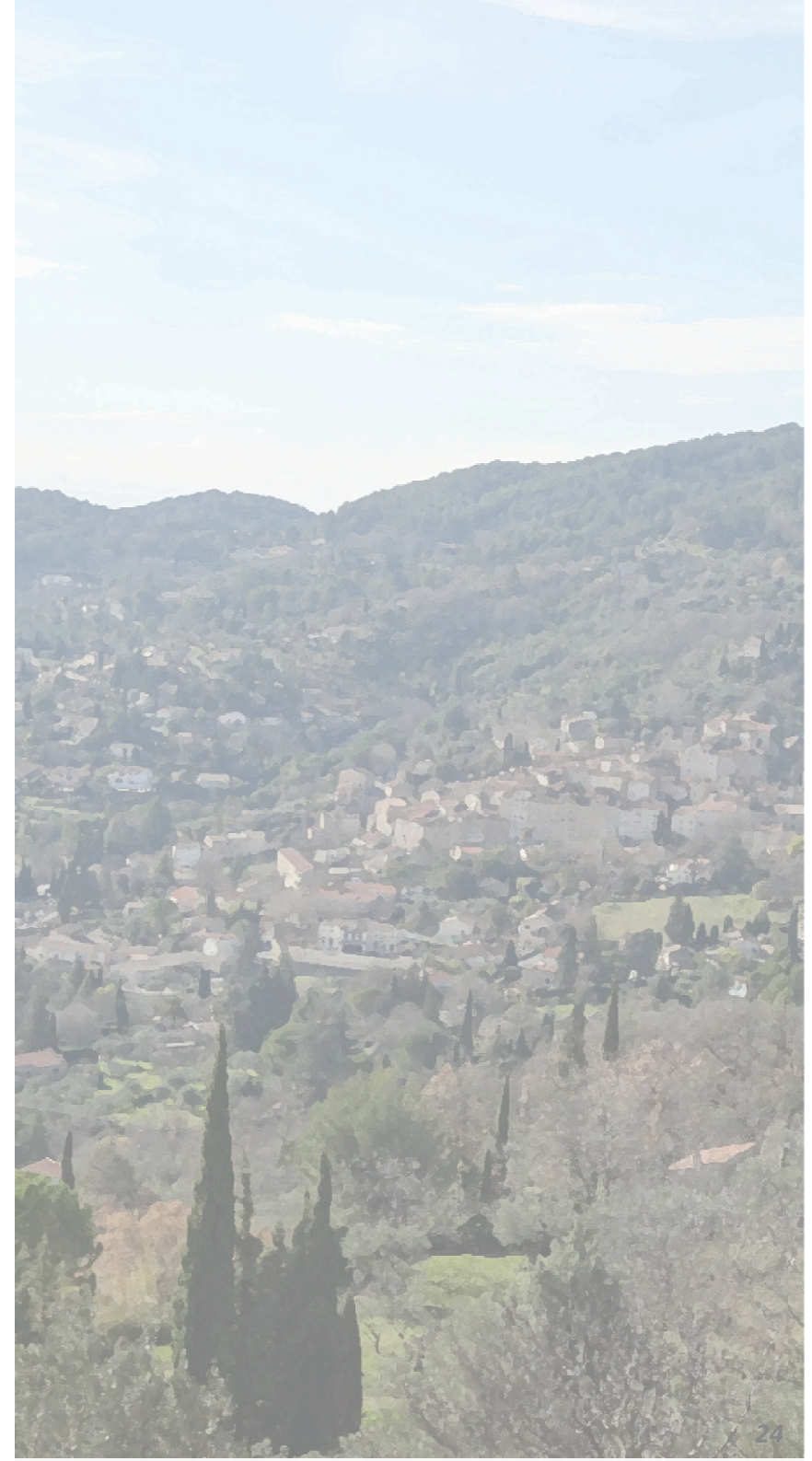
*Permettre à des entreprises de s'installer dans des **conditions d'accueil optimisées**, s'ouvrir au grand territoire*

Orientation 3

*Conforter un **tourisme de qualité**, axe majeur de développement économique*

Orientation 4

*Relancer l'activité **agricole** en favorisant une agriculture de proximité*



3. Favoriser l'accueil économique, agricole et touristique

3.1 - Soutenir l'économie dans les centralités

RENFORCER LES EMPLOIS DE PROXIMITE DANS LE CENTRE

L'objectif est de développer l'emploi dans le centre ancien, pour renforcer la mixité des fonctions urbaines dans des espaces résidentiels parfois monofonctionnels.

Ce tissu économique constitue également un point d'attrait touristique qu'il est important de maintenir.

Il convient donc d'accompagner le renforcement du centre et de ses extensions proches en prévoyant :

- l'installation des petites unités commerciales et de services de proximité dans le centre ancien, en rez-de-chaussée d'immeubles
Il pourra s'agir notamment de la réhabilitation d'anciens bâtiments, dans une cohérence architecturale avec l'existant, et dans le respect des caractéristiques du patrimoine bâti du vieux village.
La commune autorisera le changement de destination à vocation économique (ou de garage afin de favoriser le stationnement).
- Le développement d'unités commerciales et les locaux d'activités un peu plus importants dans les espaces d'extensions proches du village, toujours dans une recherche de qualité architecturale et paysagère. Est ainsi prévu le développement mesuré de la supérette en entrée du village.

La revitalisation économique du centre villageois doit être menée en cohérence avec un renforcement de son accessibilité (développement du stationnement, des liaisons piétonnes...).

Il s'agit bien d'un projet global de dynamisation du village.



Aménagement des RDC d'immeubles dans le centre



Supérette « 8 à Huit » au pied du village

3. Favoriser l'accueil économique, agricole et touristique

3.1 - Soutenir l'économie dans les centralités

PERMETTRE L'ACCUEIL DE COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE SUR LE QUARTIER DE BROVES

Les enjeux sont multiples : urbains, économiques, déplacements, etc.

La commune souhaite mener un projet global de valorisation du quartier (existant + extension) dans le cadre d'un « quartier durable », qui pourrait devenir un projet pilote au niveau du Pays de Fayence.

Eloigné de plusieurs kilomètres, facilement accessible depuis la RD562, ce secteur s'est développé sans véritable « pensée urbaine ». Il est devenu « de fait » un espace de vie et un espace économique structurant à l'échelle du Pays de Fayence.

L'installation récente d'un établissement et service d'aide par le travail (ESAT) avec un foyer de vie aux Taillades d'une capacité de 30 chambres et un foyer d'hébergement de 19 chambres à Brovès (dans le prolongement Est du quartier), démontre bien l'intérêt de ce secteur.

C'est un des secteurs de développement économique à plusieurs niveaux :

- **Local** : par l'accompagnement de l'évolution du quartier en autorisant l'installation des petites unités commerciales et de services de proximité au sein de l'espace urbain (exemple : boulangerie, restauration, etc.).
- **Intercommunal** : par l'extension du pôle d'activités sur les communes de Seillans et Fayence, permettant d'accueillir des établissements artisanaux, industriels, voire tertiaire.

L'enjeu est de se doter d'activités complémentaires, qui répondront aussi bien aux besoins des habitants qu'au personnel travaillant sur la zone d'activités : le centre urbain de Brovès doit devenir un centre de vie et d'accueil, de qualité et accessible. Un travail sur le maillage piéton et cycle devra être réalisé pour favoriser les cheminements doux.

Le développement de ce quartier mixte habitat-activités fait l'objet d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation**.



Projet de l'ESAT (2013)



Centre de Brovès à redynamiser

3. Favoriser l'accueil économique, agricole et touristique

3.2 - Permettre à des entreprises de s'installer dans des conditions d'accueil optimisées, s'ouvrir au grand territoire

RENFORCER LES EMPLOIS, DIVERSIFIER LE TISSU ÉCONOMIQUE EN COHÉRENCE AVEC LE GRAND TERRITOIRE

La commune souhaite renforcer et diversifier ses activités et s'inscrire pleinement dans la dynamique économique du grand territoire dont elle fait partie.

La commune poursuit ainsi 4 objectifs en matière de développement économique :

- Renforcer les activités présentielle (liées aux besoins des habitants)
- Développer des activités productives (sur la zone d'activités de la Bégude notamment)
- Conforter l'activité touristique, filière prédominante
- Relancer l'activité agricole

La commune accueillera également une déchetterie intercommunale pour traiter les apports des encombrants.

Le développement économique s'accompagnera du mieux possible par le **renforcement des infrastructures numériques**, et notamment dans les zones dédiées au développement d'activités.

PREVOIR UNE EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE LA BEGUDE (secteur de Brovès)

La Communauté de Communes, avec l'appui des communes de Seillans et Fayence, souhaite développer le pôle d'activités de La Bégude, sur le quartier de Brovès. L'enjeu est de faire de cette zone un rôle de vitrine économique à vocation intercommunale.

Facile d'accès, cette zone d'activités récente d'environ 5 ha a connu un succès rapide, des entreprises de qualité s'y sont installées rapidement. Le foncier disponible étant très limité, il convient de prévoir une extension en continuité de la zone existante.

Cette zone est par ailleurs contiguë de la zone urbaine du quartier de Brovès et possède tous les réseaux à proximité. L'objectif est de conforter et structurer ce « morceau de ville », où se retrouvent une mixité de fonctions.

La commune devra prévoir ces évolutions en inscrivant ces secteurs dans une logique de développement à court et moyen termes. Compte tenu de la localisation de cet espace d'activités, tout aménagement futur sera soumis à des règles strictes.

Tout projet devra faire l'objet d'études de faisabilité économique et d'approches urbaines, paysagères et architecturales. Les modes opératoires, et les modalités de gestion devront être étudiés en amont. Il pourra également s'agir de mettre en place une Charte de Qualité pour l'aménagement.

Zone d'activités de La Bégude



3. Favoriser l'accueil économique, agricole et touristique

3.3 - Conforter un tourisme de qualité, axe majeur de développement économique

ORGANISER L'ACTIVITE TOURISTIQUE ET DIVERSIFIER L'OFFRE D'HÉBERGEMENT

L'offre touristique de Seillans est basée en 1^{er} lieu sur l'aspect patrimonial avec le label Plus Beau Village de France. Il s'agit d'un tourisme plutôt culturel, mais qui est complété par d'autres filières sur le territoire communal : la gastronomie, du tourisme de pleine nature (randonnées, circuits vélo).

De plus, Seillans bénéficie de l'offre touristique du grand territoire (Pays de Fayence) avec des équipements attractifs : le lac de Saint Cassien, l'aérodrome Tourrettes-Fayence, le golf de Terre-Blanche sur Tourrettes.

La remise en eau du lac de Méaulx et la grande qualité environnementale de cette partie du territoire, constituent une opportunité touristique intéressante, avec la création, l'adaptation et la sécurisation de chemins de randonnées. Les aménagements se feront en accord avec les communes voisines de Fayence et Saint-Paul-en-Forêt

L'objectif est de développer ce secteur d'activités et conforter le positionnement touristique, en renforçant les filières présentes (tourisme sportif, activités de pleine nature, tourisme culturel).

Diversifier l'offre d'hébergement touristique

Le développement de l'activité touristique constitue un enjeu pour l'économie locale, d'autant plus qu'il participera à la diversification du tissu économique, à la création d'emplois non délocalisables et au développement de l'attractivité globale (économique, résidentielle et touristique).

Si le grand territoire compte un nombre significatif de sites, d'équipements de loisirs et de tourisme attractifs (aérodrome, golf, lac de Saint Cassien, villages perchés), la commune de Seillans ne possède pas d'équipement majeur.

Le Label « Plus beau Village de France » est un atout et un point d'accroche pour la clientèle touristique, Seillans doit devenir une commune de destination touristique.

L'enjeu est de passer d'un tourisme d'excursion à un tourisme de destination. Elle doit pour cela renforcer son offre en matière d'hébergement, développer des produits et prévoir le développement d'équipements.

L'enjeu du développement de l'offre en matière d'hébergement touristique est aussi bien qualitatif que quantitatif. Il est nécessaire de pouvoir proposer un nombre plus important de places d'hébergement, mais aussi de diversifier la gamme d'hébergements proposés (hôtel, camping à la ferme, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, résidence de services).

Le renforcement de l'offre hôtelière et de résidence de services doit se faire de manière prioritaire sur le secteur du centre ancien et à proximité immédiate.

- Le site de l'ancienne parfumerie, au nord du village, constitue une opportunité pour développer une nouvelle forme d'hébergement comme par exemple une résidence de services.
- L'ancien hôtel de France, dans le centre, pourrait également constituer une opportunité pour renforcer l'accueil touristique. Le projet devra faire l'objet de réflexions préalables et la programmation devra être de qualité compte tenu de l'emplacement du bâtiment dans le centre historique et à proximité d'une coulée verte.

Mettre en valeur et protéger le patrimoine bâti

Le secteur de l'ancienne Gare, sur la route de Fayence, pourrait constituer un élément d'attrait touristique, avec la création d'un équipement culturel et/ou touristique et de loisirs (espace muséographique, etc.). Il pourrait être complété par des aménagements légers.

Le patrimoine classé sera protégé, valorisé, avec la mise en place de dispositifs réglementaires permettant sa protection (patrimoine urbain, patrimoine religieux, patrimoine naturel, patrimoine agricole,...)

L'enjeu économique de diversification, notamment en développant les activités touristiques doit être mis en œuvre de manière cohérente avec l'objectif de préservation des espaces agricoles et naturels.

3. Favoriser l'accueil économique, agricole et touristique

3.4 - Relancer l'activité agricole en favorisant une agriculture de proximité

Préserver et soutenir l'activité agricole c'est :

- conserver un lien avec la terre et l'environnement naturel de la commune,
- préserver des emplois non-délocalisables et le cadre de vie qui fait le charme de la commune
- affirmer le rôle des espaces agricoles comme zone coupe feux et préserver la biodiversité,
- maintenir une certaine perméabilité des sols et donc réduire le risque inondation dans la plaine.

MAINTENIR ET RENFORCER LES SURFACES AGRICOLES

La commune doit prendre en compte un certain nombre de contraintes inhérentes au territoire pour définir une emprise des espaces agricoles, qui corresponde à une réalité d'exploitation pour les agriculteurs : une problématique d'irrigation importante limitant certaines cultures, une topographie complexe rendant difficile l'exploitation, un enclavement de certaines secteurs (plateau de Canjuers, secteur Ouest de la commune) rendant des parties du territoire difficilement accessibles.

Pour répondre à cet objectif, il convient de :

- Affirmer la vocation agricole et paysagère de la **plaine** au pied du village, en maintenant les espaces agricoles existants.
- Maintenir et renforcer les espaces agricoles **de part et d'autre de la RD53** (secteur agricole principal) entre le village et le quartier de Brovès
- Développer des **nouveaux secteurs**, notamment au **sud - Les Taillades** et à **l'Ouest** dans le **vallon du Rayol** (en direction de Bargemon).
- Adapter la vocation agricole des sols à l'usage réel dans les secteurs les moins accessibles (exemple : **quartier de l'Etang** à l'Ouest).
- Supprimer les Espaces Boisés Classés sur les terres où un potentiel agricole a été identifié, afin de permettre la remise en culture.
- Valoriser les **friches agricoles** identifiées par la commune et par la Communauté de Communes (étude intégrée au SCoT), comme le **quartier de Malueby** au Nord du village (route de Mons), le **Vallon Saint Pierre** et le **secteur d'Engaspaty** (à l'Ouest de la route de Draguignan).

VALORISER LES CIRCUITS COURTS ET METTRE EN PLACE LES CONDITIONS D'AIDE AU DEVELOPPEMENT DE LA FILIERE

Il peut être intéressant d'encourager les agriculteurs à diversifier leurs productions pour répondre aux nouveaux besoins des populations permanentes et touristiques (circuits courts, AMAP...).

Il est intéressant de s'appuyer sur les marchés locaux qui permettent aux agriculteurs de vendre en direct leurs produits.

Il peut s'agir notamment des produits du terroir issus de l'élevage (produits laitiers, fromagers), de la culture (huile d'olive, vin), etc.

Afin de favoriser le développement de filières porteuses, la commune souhaite engager une réflexion sur l'adaptation du réseau d'eau brute à réaliser au profit de l'agriculture.

Pour encourager et favoriser les circuits courts, la commune souhaite favoriser le développement de marchés paysans dans le village et au sein du grand territoire.

Enfin, la commune soutiendra l'installation et le maintien d'agriculture par des dispositions réglementaires adaptées (changement de destination et agrandissement de certaines constructions).

ANTICIPER LE DÉVELOPPEMENT D'UN PROJET AUTOUR D'UNE FILIÈRE AGRICOLE EN LIEN AVEC L'ÉLEVAGE ET LA PRISE EN CHARGE D'ANIMAUX

Des projets en lien avec le développement de la filière équestre sont en cours de réflexion, par exemple sur les secteurs des Taillades et de la Grande Bastide. D'autres activités pourraient se développer autour des animaux, de type élevage, dressage, entraînement, ainsi que d'autres activités complémentaires et directement liées à une activité d'élevage.

La commune devra prévoir ces évolutions en inscrivant ces secteurs dans une logique de développement à court et moyen termes.

3. Favoriser l'accueil économique, agricole et touristique

3.4 - Relancer l'activité agricole en favorisant une agriculture de proximité

SOUTENIR LES 2 FILIERES CLES / VITICULTURE ET OLEICULTURE

Les producteurs situés sur Seillans peuvent produire les produits labellisés : Côtes de Provence (AOP / vins) ; Produit labellisés «Var» (IGP / vins) ; Produit labellisés «Maures» (IGP / vins) ; Produit labellisés «Méditerranée» (IGP / vins) ; Miel de Provence (IGP) ; Agneau de Sisteron (IGP) ; Huile de Provence (AOC).

Il est important de favoriser les appellations, qui confortent la viabilité économique de ces exploitations. Des secteurs comme le **Vallon de Malueby**, **Engaspaty**, **l'Etang**, pourraient être remis en état pour développer l'oléiculture en terrasse ou la viticulture. On y retrouve en effet la présence d'anciennes cultures d'oliviers, et le potentiel agronomique est jugé intéressant

FAVORISER LE RETOUR DU PASTORALISME

Il convient ainsi de permettre le maintien et le développement des parcours d'élevages. La filière doit être confortée, profitant notamment des secteurs de **pâturage du plateau de Canjuers**, mais également au sud **autour du lac de Méaulx**, en lien avec les secteurs de pâturage de Fayence.

Le projet s'attachera à délimiter également des secteurs de pâturage pour les activités d'élevage dans d'autres parties du territoire, avec notamment le **projet de chèvrerie** dans le secteur du **Vallon du Rayol**.

D'autres secteurs, actuellement en friches, peuvent permettre le développement du **sylvopastoralisme** (Vallon de Saint-Pierre, secteur du Malueby). Cette orientation répond aussi à une préoccupation en terme d'entretien des forêts et des pâturages, largement présents sur Seillans.

TRAVAILLER SUR DES « NICHES » EN DIVERSIFICATION

L'enjeu est d'inciter le développement d'une activité économique et de recherche en lien avec le pôle de Grasse et la filière des plantes à parfum et aromatiques.

Cette activité pourrait s'implanter sur de petites unités foncières, comme sur le **secteur des Taillades** avec un projet à l'étude. Il est nécessaire d'accompagner le renouveau de cette filière en facilitant l'implantation de bâtiments de production et de transformation des matières premières, sous réserve que ces équipements ne porte pas atteinte à la qualité paysagère et environnementale des sites.

D'autres productions comme le Safran seront encouragées. Il s'agit de valoriser un savoir-faire local et, de manière plus générale, de pérenniser la vocation agricole du territoire.

VALORISER LA POTENTIEL ECONOMIQUE DE LA FORET

L'importance de la forêt gérée par l'ONF (2 forêts avec des plans d'aménagement approuvés représentant 4 523 ha) peut permettre le développement d'une économie sylvicole durable.

ENCADRER LE DEVELOPPEMENT DE L'ACCUEIL TOURISTIQUE EN MILIEU AGRICOLE

Le développement de **l'agritourisme** est un axe privilégié par les agriculteurs pour pérenniser leurs exploitations.

Il s'agira ainsi de permettre aux bâtiments agricoles un changement de destination, tant que cette nouvelle destination n'entre pas en concurrence avec l'activité agricole de l'exploitation, pour :

- l'accueil touristique, des activités agritouristiques, etc...
- la vente sur place de produits de l'exploitation
- développer une activité économique dans le respect des paysages et de l'environnement agricole...

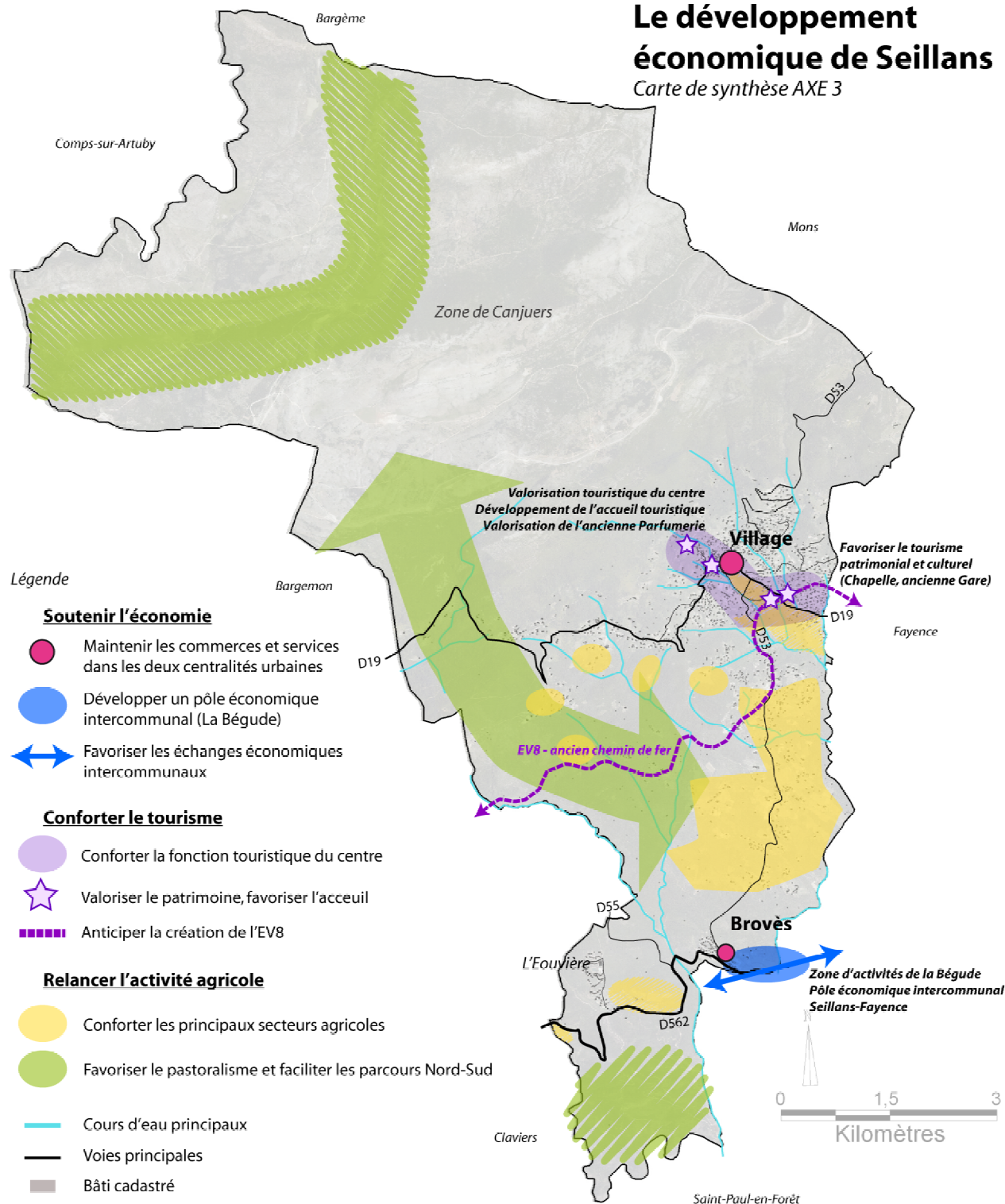
La commune encourage les initiatives privées et les projets agricoles qui répondent à l'ensemble des axes identifiés.

Le développement économique de Seillans

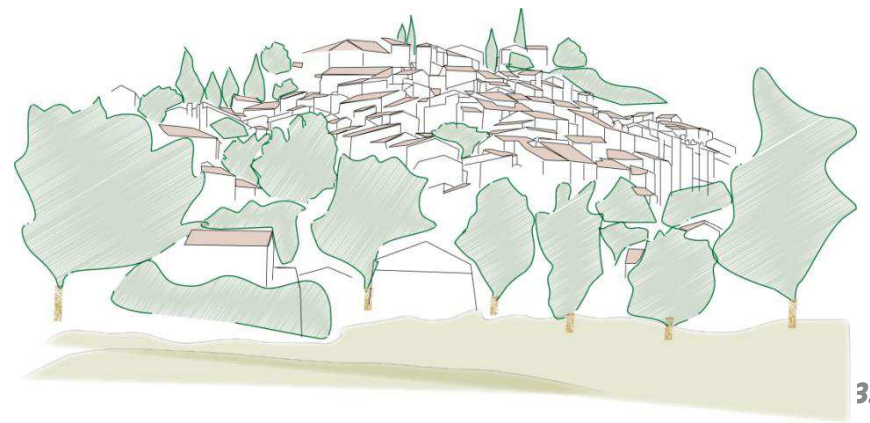
Carte de synthèse AXE 3

3. Favoriser l'accueil économique , agricole et touristique

Carte de synthèse



Carte de synthèse



Carte de synthèse du PADD de Seillans

-  Axe 1 - Espaces majeurs de biodiversité et ressource forestière à valoriser
-  Axe 1 - Espaces naturels et agricoles intertituels
-  Axe 1 - Corridors écologiques
-  Axe 2 - Secteur d'étude du développement urbain autour des 2 centralités (village et ses faubourgs, Brovès)
-  Axe 2 - Hameaux
-  Axe 2 - Reclassement des zones d'habitat diffus en naturel ou agricole
-  Axe 3 - Pôle économique intercommunal
-  Axe 3 - Espace touristique majeur
-  Axe 3 - Espaces agricoles principaux
-  Axe 3 - Secteur de confortement du pastoralisme

