

# Plan Local d'Urbanisme

Commune Seillans  
(Var)



## ***Pièce n°4***

### ***Orientations d'Aménagement et de Programmation***

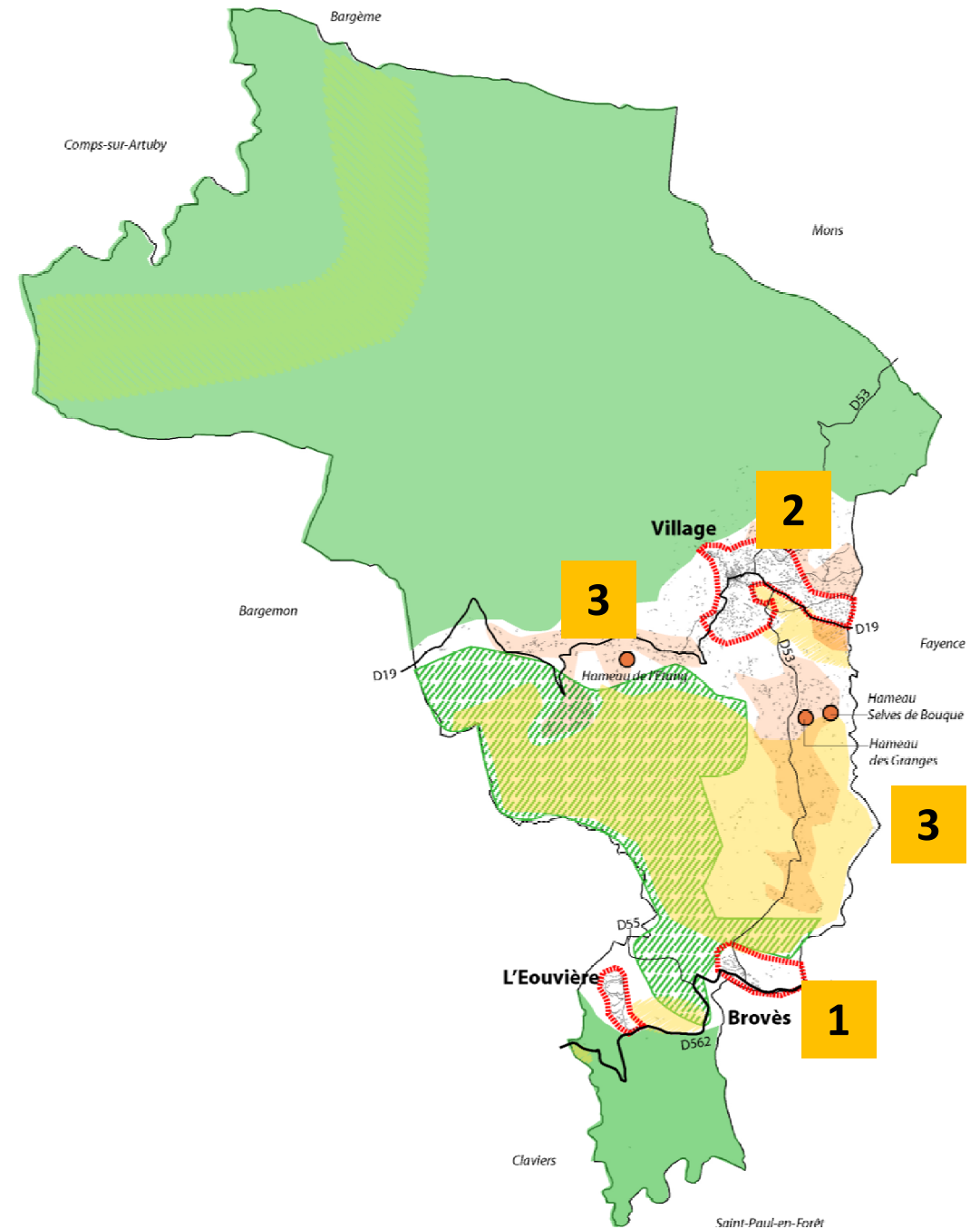
<b>Procédure</b>	<b>Date de la délibération</b>
Prescription de la révision du POS en PLU par DCM les :	14 décembre 2012 5 février 2014
Approbation du PLU par DCM le :	13 Octobre 2017

Les orientations d'aménagement et de programmation dites « de secteurs » sont structurées en quatre parties indiquant :

- les grands principes d'occupation de l'espace : la composition urbaine,
- la répartition de la production d'habitat ou de locaux d'activité,
- les principes de qualité urbaine et environnementale
- la programmation de l'aménagement

**3 Orientations d'Aménagement et de programmation** sont prévus :

1. Le développement du quartier de Brovès / La Bégude : extension de la zone urbaine avec des vocations habitat et économie (extension de la zone d'activité et extension du quartier pour une vocation résidentielle mixte).
2. Densification des espaces urbains proches du centre historique, avec 2 sous-secteurs à organiser (quartier des Blaquières et quartier des Vignasses), permettant de diversifier l'offre de logements et les activités de proximité ;
3. Confortement de 3 hameaux identifiés sur le territoire communal, permettant à la fois de valoriser et conserver le patrimoine rural de la commune, et d'offrir des possibilités de confortement résidentiel de façon encadrée et mesurée.



PADD  
Axe 1  
Orientation 4

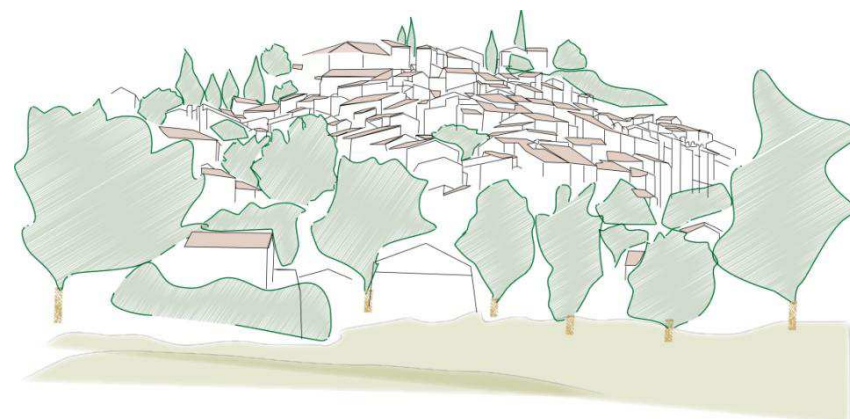
PADD  
Axe 2  
Orientation 2  
Orientation 3  
Orientation 4

PADD  
Axe 3  
Orientation 1  
Orientation 2

## *Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1*

### *Aménagement de Brovès-en-Seillans*

*Le projet a fait l'objet d'un dossier de dérogation au titre de la Loi Montagne et a été présenté en Commission des Sites (CDNPS) le 29 Juin 2016.  
Une étude urbaine complémentaire a été réalisée pour répondre à la réserve : elle est jointe au dossier de PLU approuvé.*



## Le site

Le quartier de Brovès est situé au sud de la commune de Seillans, à près de 7 km du centre ancien.

Au début des années 1970, l'armée a installé le camp de Canjuers, les habitants du village historique de Brovès ont été alors intégrés à la commune de Seillans.

Brovès est un hameau récent, mais qui manque d'homogénéité en termes de forme urbaine, car n'ayant pas fait l'objet à sa création d'une vision d'aménagement d'ensemble.

Le quartier se répartit en plusieurs entités :

- *Le « cœur urbain » du hameau* : composé de petits bâtiments, principalement à usage d'habitations, élevés sur 3 niveaux (R+2), depuis l'entrée du hameau (accès RD562) le long de la RD53 jusqu'à la placette centrale. Au rez-de-chaussée de certains bâtiments, du commerce et des services de proximité se développent ;
- *Le « lotissement » à l'Ouest* : composé d'environ 40 maisons, sur des terrains compris entre 800 m<sup>2</sup> et 1 500 m<sup>2</sup> en moyenne ;
- *L'entrée du hameau depuis la RD562* : un espace public composé d'espaces verts, plus ou moins aménagés, avec quelques places de stationnement ;
- *Le parc d'activités* : à l'Est, se trouve le parc d'activités de la Bégude, qui compte une dizaine d'entreprises, dont des petites unités de production récentes, ayant apporté une attention particulière à l'intégration architecturale (bardage bios, façade en verre, etc.). Il reste quelques lots, et des hangars non utilisés en entrée de zone.
- *La partie Est, le développement du hameau* : le développement du quartier se fait progressivement vers l'Est, avec la création d'une voie de desserte vers les bâtiments de l'ESAT (19 unités d'hébergement), un projet de lotissement communal de 9 lots en cours ;
- *Les équipements publics* : le secteur possède 2 équipements publics à prendre en compte, la station d'épuration à l'Est et le cimetière au Nord du hameau ;
- *La zone naturelle* : tout autour du hameau et à l'Est de la RD53, se trouvent des espaces naturels à prendre en compte dans le projet.



## Les principaux enjeux

Aujourd'hui, la commune de Seillans souhaite accroître sa capacité d'accueil de façon équilibrée sur son territoire, et projette ainsi d'étendre le quartier de Brovès. Plusieurs objectifs sont ainsi poursuivis :

- *Développer et diversifier l'habitat* : un des enjeux consiste en la création d'une offre diversifiée, avec notamment un habitat plus dense, adaptée à la forme urbaine actuelle, permettant d'accueillir entre 200 et 240 habitants supplémentaires à terme sur le hameau ; Ce développement se fera dans la partie Nord-Ouest du hameau, et permettra également de conforter l'installation de services et commerces de proximité, ainsi que l'implantation d'équipements publics nécessaires au bon fonctionnement et à la qualité de vie du quartier.
- *Devenir une porte d'entrée de la commune et de la Communauté de Communes* : avoir une vision d'ensemble sur l'aménagement de ce secteur, travailler sur une cohérence des vocations, requalifier certains espaces publics, créer des continuités bâties, anticiper le développement de l'habitat, etc. ;
- *Conforter l'activité économique et devenir à terme un pôle intercommunal* : il reste quelques lots à la vente sur le parc d'activités. Une extension est envisagée par la Communauté de Communes du Pays de Fayence à moyen terme (prévue au SCoT en cours), et se fera à la fois sur le territoire de Seillans et de Fayence, afin de constituer un pôle de niveau intercommunale.  
Le projet étant pour le moment uniquement au stade de l'étude de faisabilité, il paraît peu pertinent de définir un périmètre dans le cadre du PLU.  
Le secteur fera l'objet d'une adaptation ultérieure du document d'urbanisme communal, une fois le périmètre opérationnel et les modalités de mise en œuvre du projet définies.
- *Prendre en compte l'environnement* : les espaces boisés sont importants autour du hameau, il convient de les intégrer au mieux dans le projet par des délimitations claires de l'urbanisation, le maintien de certains espaces en zones naturelles, etc.
- *Donner une lisibilité au quartier pour attirer une nouvelle population* : soigner les aménagements, créer des liens entre les différentes parties du hameau et faciliter les déplacements pour les piétons, recréer une forme villageoise avec des espaces publics centraux, etc.
- *Adapter les réseaux* : le développement doit permettre de mettre à niveau les réseaux, et notamment l'assainissement collectif. Le nouveau maillage viaire permettra de créer une « boucle » qui relie les parties Nord et Sud du quartier.



Les principes d'aménagement pour Brovès s'articulent autour de trois grandes orientations

- Une composition urbaine intégrant la limitation des déplacements automobiles à l'intérieur du secteur et l'accent mis sur les déplacements doux
- L'urbanisation du secteur sur la base de l'éco-aménagement notamment au travers d'une densité plus importante
- L'intégration au site avec un principe d'adaptation des aménagements au terrain naturel et l'importance de l'aménagement paysager.

## **1 - Composition urbaine**

### **1.1 – La composition urbaine générale du quartier d'habitat**

La composition urbaine recherchée est celle d'une trame villageoise, avec au cœur du hameau un ensemble des petits bâtis regroupés autour d'un espace public central, de part et d'autre de la RD53.

La composition générale du secteur va ainsi s'organiser de part et d'autre de la RD53, axe structurant, avec un effet quasiment « miroir » au niveau de la composition urbaine .

Chaque secteur (Est et Ouest) est desservi par une voie interne principale, et des voies d'accès secondaires. Les 2 voies principales viennent se brancher à la RD53 au-dessus de la place centrale.

Un espace public structure la partie centrale de Brovès, et permet de relier le hameau actuel au secteur de développement. Cette place doit devenir un lieu de vie avec des aménagements urbains adaptés (mobilier urbain de type banc, jeux d'enfants, boudrome, voire possibilité d'installer une restauration, plantations, etc.). La RD53 sera traitée à ce niveau comme une zone de de circulation apaisée, avec une limitation de la vitesse de circulation des véhicules, et une sécurisation à prévoir pour les piétons.

Le nouveau front bâti de la partie Est du hameau se compose d'un habitat plus resserré en 1<sup>er</sup> rideau, autour de la future place publique, avec un parti architectural homogène par rapport aux habitations existantes en bord de RD et en entrée du quartier.

La greffe urbaine offre la possibilité de diversifier l'offre de logements avec différentes séquences d'habitat : petit collectif (de type maison de village), de l'individuel groupé sur de petits terrains, de l'individuel sur des terrains allant jusqu'à 1 000 m<sup>2</sup> au Nord et à l'Est.

### **1.2 - Le maillage viaire du quartier d'habitat**

Le hameau possède actuellement 2 principaux accès : depuis la RD562 depuis Fayence/Draguignan, et depuis la RD53 en provenance du village.

Le schéma d'aménagement intègre une dimension de hiérarchisation des usages :

- Routier / Traversée du grand territoire : la RD562 et les aménagements des abords, le traitement paysager et urbain du carrefour d'entrée;
- Routier / Traversée du hameau en direction de Seillans : la RD53 et les aménagements paysagers des abords, le traitement urbain de la place centrale, la limitation de vitesse à prévoir (zone « apaisée » à initier) ;
- Routier / Circulations internes : 2 voies principales partent de part et d'autre de la place pour irriguer les 2 secteurs. Un maillage secondaire sera composé à terme de petites voies, qui iront se raccorder aux voies principales pour desservir les différents lots, tout en évitant les cul-de-sac. L'objectif est d'avoir un désenclavement routier général et bouclage des voiries primaires et secondaires ;
- Piétons : la place du piéton est remise au cœur de l'aménagement, avec la place centrale et le parc urbain attenant, à partir desquels se maille un cheminement piéton qui permet d'assurer une liaison Nord/Sud, jusqu'au cimetière et à la zone d'activités. L'objectif est d'éviter d'emprunter la RD53 pour des raisons sécuritaires.  
Le maillage piéton permet de rejoindre également au Sud-est la zone d'activités.

## 2.2 - Les principes d'aménagement

### 2 - La répartition de la production d'habitat

Dans la partie Est, le secteur offre un peu moins de 7 hectares pour le développement du quartier, dont des zones classées en urbanisation future (1AU et 2AU), notamment en attente de mise à niveau des réseaux eau et assainissement. Les zones 1AUb et 2AUb, objet du présent dossier, représentent 4.3 ha.

Seuls les terrains près des habitations existantes sont maintenus en zone urbaine (U) au regard des capacités actuelles de la STEP.

Plusieurs « secteurs » d'habitat se dégagent, avec une organisation interne qui s'articule en fonction de la trame viaire existante et à créer.

L'objectif est d'accueillir jusqu'à environ 70 à 90 logements supplémentaires sur Brovès, soit un potentiel d'accueil d'environ 160 à 200 habitants maximum à terme.

La commune affiche également un objectif de mixité sociale, qui se traduit règlementairement par un taux de logements locatifs sociaux imposé pour les zones AU (de 30% à 50% en fonction du nombre de logements réalisés lors de l'opération).

La commune possède des terrains communaux : elle s'attachera à diversifier son offre, et à proposer des logements avec des loyers adaptés aux demandes (et notamment pour les actifs dont les jeunes).

La répartition des logements devra se faire de la façon suivante :

Zone	Typologie de logements / construction	Foncier mobilisable	Densité souhaitée	Nombre potentiel de logements	Observations
U	Petit collectif ou individuel groupé sur des parcelles de 250 m <sup>2</sup> , aux abords de la place articulante (création d'un centre villageois) en R+1 à R+2 maximum, pour garder les volumes bâti du centre actuel de Brovès. Possibilité de création de services/commerces en RDC. Logements communaux.	Le foncier réellement mobilisable est au maximum de 1 ha	<b>25 logements / ha</b>	<b>20 à 25 logements</b>	Ancienne zone UB1a au POS. La partie déjà urbanisée de la zone UBa connaît une densité similaire. L'enjeu est de conforter la centralité du hameau.
1AU (Nord)	Individuel groupé et individuel non groupé avec des lots un peu plus grands (lots de 500-600 m <sup>2</sup> en moyenne) en 2 <sup>nd</sup> rideau de la zone, dans le secteur Est	2.7 ha dont environ 2 ha aménageables	<b>10 à 15 logements / ha</b>	<b>20 à 30 logements</b>	Le développement de cette zone devra à terme conforter la RD53 et la voie de l'ESAT comme voies urbaines.
1AU (Est)	Individuel groupé à développer à terme à proximité de l'espace central et des voies d'accès principales (existantes et à créer), avec des superficies de terrains autour de 300 m <sup>2</sup> à 500 m <sup>2</sup> en moyenne ;	1.4 ha dont environ 1 ha aménageables	<b>15 à 20 logements / ha</b>	<b>17 à 22 logements</b>	Ancienne zone UB1b au POS. Il s'agit actuellement du terrain occupé par la station d'épuration, qui devra être déplacée à terme.
2AU	Individuel en 2 <sup>nd</sup> rideau de la zone, avec des superficies de terrain allant de 800 à 1 000 m <sup>2</sup> au maximum.	1.7 ha dont environ 1.4 ha aménageables	<b>10 logements / ha</b>	<b>15 à 20 logements</b>	L'urbanisation se fera à long terme, une fois les zones U et 1AU aménagées

## 2.2 - Les principes d'aménagement

### 3 - Les principes de qualité urbaine et environnementale

#### La prise en compte du paysage dans le projet

La volonté de placer la thématique de l'environnement et la prise en compte de la qualité de la vie est au centre de l'aménagement du quartier, et a conduit à accorder de l'importance au respect des caractéristiques paysagères du site et à son grand paysage.

La bonne intégration de l'urbanisation dans le paysage nécessite que celle-ci respecte les éléments forts, en particulier les éléments de la trame végétale (boisements en bordure de voies et à l'intérieur du hameau).

Bien que construit au début des années 1970, le hameau de Brovès en Seillans présente une morphologie villageoise de qualité. En effet, le bâti construit en R+2 s'établit à l'alignement d'une vaste place publique centrale accueillant une multiplicité d'usages.

Au nord-ouest de ce cœur de hameau, l'habitat s'est développé de manière plus résidentielle sous la forme d'habitations implantées en milieu de parcelle.

Le hameau est clairement bordé au sud par la RD 562 et à l'est par la RD 53 menant au village de Seillans. Les franges ouest et nord du hameau se caractérisent par une chênaie assez dense composée principalement de chênes blancs.



La place «villageoise» de Brovès nettement cadrée par un bâti R+2 et ouverte à l'est sur la RD 53

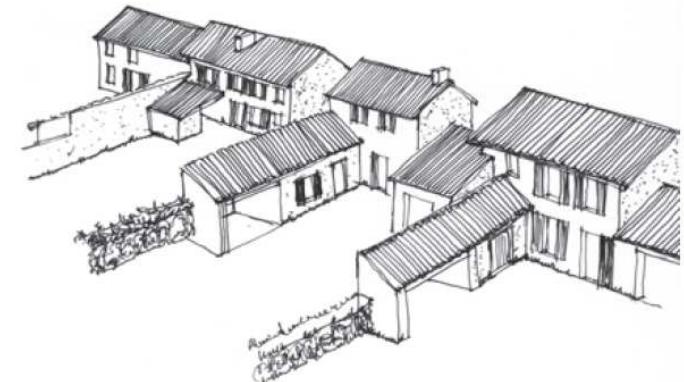
#### L'organisation de la partie centrale

Au centre du hameau, la place centrale est orientée dans le sens OUEST/EST nettement cadrée au nord, à l'ouest et au sud par un habitat mitoyen et dense générant une réelle ambiance villageoise. L'ouverture de la place s'effectue vers l'est malheureusement coupée par la RD 53 à la typologie très routière.

**En conséquence, il paraît opportun de poursuivre l'urbanisation vers l'est dans le prolongement de l'orientation générale du hameau.**

Ce franchissement de la RD 53 nécessite de traiter cette traversée de manière plus pacifiée avec une largeur de chaussée moindre et la présence éventuelle d'un plateau traversant permettant de signaler l'entrée dans le hameau et plus largement dans la commune.

Il semblerait néanmoins intéressant de conserver une perspective centrale sous la forme de jardins publics afin de conserver la respiration et l'effet de balcon de la place située en léger surplomb de la plaine de Saint Julien et de créer un effet d'appel vers les futures extensions.



La typologie de hameau rural en alignement sur voie avec les parcelles de jardins à l'arrière est à privilégier dans le prolongement du hameau existant

## 2.2 - Les principes d'aménagement

### Le développement des zones d'habitat

Le site présente assez peu d'espaces ouverts, le relief est peu marqué (déclivité NO/SE peu contraignante) et n'impose pas de contraintes particulières en termes d'implantations de bâtis, de co-visibilités.

Le secteur d'extension possède des replats facilement aménageables.

Le développement urbain devra privilégier le maintien d'une trame végétale au sein des parcelles privées.

### Le traitement des franges urbaines

Le développement du hameau de Brovès passe également par une requalification des abords. Véritable porte d'entrée du territoire communal et intercommunal (indiqué comme tel dans le SCoT en cours de révision), l'enjeu est d'apporter une plus-value paysagère et urbaine.

Afin de conserver une ambiance naturelle, une zone verte « tampon » sera aménagée le long des deux axes routiers (RD53 et RD562) dans le prolongement de l'existant (en dehors de la partie centrale du quartier).

L'entrée nord du hameau présente une très grande qualité en raison du caractère forestier de la RD 53 bordée par une épaisse futaie de chênes blancs. Seule l'urbanisation résidentielle située à l'ouest de la voie signale l'entrée dans le hameau.

Il convient en conséquence de limiter l'urbanisation en direction du nord afin de minimiser les impacts sur la chênaie. Au devant des secteurs urbanisés, il conviendra de conserver une large bande boisée de plusieurs dizaines de mètres le long de la RD 53 afin de préserver les qualités d'entrées du hameau et de préserver cette ambiance boisée.

*Une extension à l'Est qui s'opère déjà avec plusieurs opérations en cours et à venir (ESAT, lotissement communal, prolongement de la place / espace public)*

**Attention : photo aérienne de 2014 – pas à jour sur les bâtiments en cours de construction**



## 2.2 - Les principes d'aménagement

### 4 - Conditions d'urbanisation

Un schéma d'aménagement global a été développé pour l'ensemble du périmètre de Brovès. Cette opération d'aménagement se déroulera au minimum sur une durée de 10 ans.

Les opérations à vocation d'habitat et d'activités ne pourront être programmées qu'une fois les équipements publics à implanter dans la zone réalisés.

#### L'assainissement

La problématique principale concerne la capacité de traitement de la station d'épuration. Celle-ci est à saturation, il convient donc de prévoir soit un renforcement de la STEP actuelle, soit la création d'une nouvelle STEP, solution qui semble a priori plus pertinente.

La réflexion intercommunale concernant l'extension de la zone d'activités intègre cette problématique. Des réflexions sont en cours pour créer une nouvelle station intercommunale, qui, au regard des critères topographiques, serait située sur la commune de Fayence.

Une STEP pour de 1 000 à 1500 EH a minima est à prévoir afin de garder un peu de marge, ce qui dépend fortement des entreprises qui s'installeront sur le site.

Le fait de déplacer la STEP permet de pouvoir réaliser les travaux en autonomie et de pouvoir faire le basculement à la fin des travaux.

La programmation proposée part du principe d'un déplacement de la station d'épuration, permettant de libérer du foncier pour de l'habitat.

Il n'y a pas de démarche particulière pour le démontage et la réutilisation du terrain de la STEP existante.

Ce projet devra être conforté par une étude de faisabilité qui sera menée par la CCPF :

- Vérifier la pertinence de la construction d'une nouvelle STEP, définir le type de STEP et affiner les coûts ;
- Affiner les besoins futurs, notamment des entreprises ;
- Analyser le terrain d'implantation au regard de critères techniques, environnementaux

#### Le phasage en terme d'urbanisation pour le quartier dans sa globalité

Le développement du quartier devra se faire par tranches : il est ainsi indiqué des secteurs avec des densités différentes qui feront l'objet d'aménagements successifs.

Toutefois, une opération d'ensemble pourra être menée.

Le projet intègre la création d'une voie interne au profil en travers moyen de 13 m , soit environ 7 020 m<sup>2</sup>.

Le coût estimé en l'état d'avancement de la réflexion est d'environ 90€/m<sup>2</sup> pour un aménagement en enrobé y compris réseaux avec trottoirs plus qualitatifs et espaces pour cycles, soit un investissement de l'ordre de 631 800€ HT.

Le projet intègre l'aménagement d'une place publique et d'un jardin (dans le prolongement de la place).

Cet aménagement constitue une urgence pour la commune et devra être traité en priorité par l'aménageur.

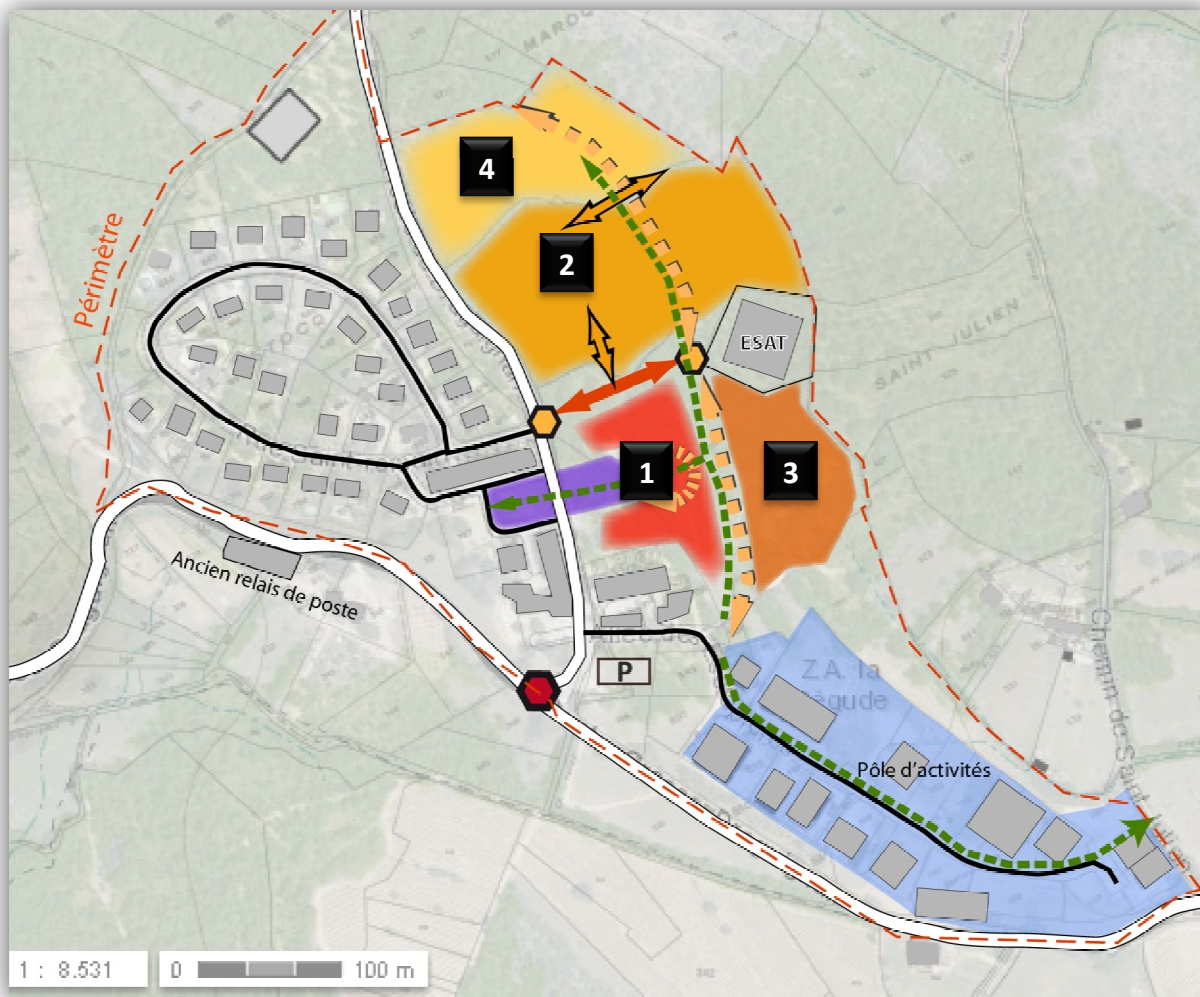
Il s'agit d'équiper ces 2 espaces publics avec du mobilier urbain, des jeux pour enfants, voire d'autres équipements légers. Pour avoir un aménagement simple mais de qualité compter 180€/m<sup>2</sup>.

Compter 432 000€ HT enveloppe haute.

Ces équipements seront pris en charge pour tout ou partie par les aménageurs, et devront faire l'objet d'études approfondies.

## 2.2 - Les principes d'aménagement (schéma)

### Un développement progressif du hameau



Source : PMConsultant

### 5 – Phasage prévisionnel du projet

Le développement urbain du hameau se fera a minima en 4 étapes successives, pour phaser les projets dans le respect des principes d'urbanisation en continuité énoncés par la Loi Montagne :

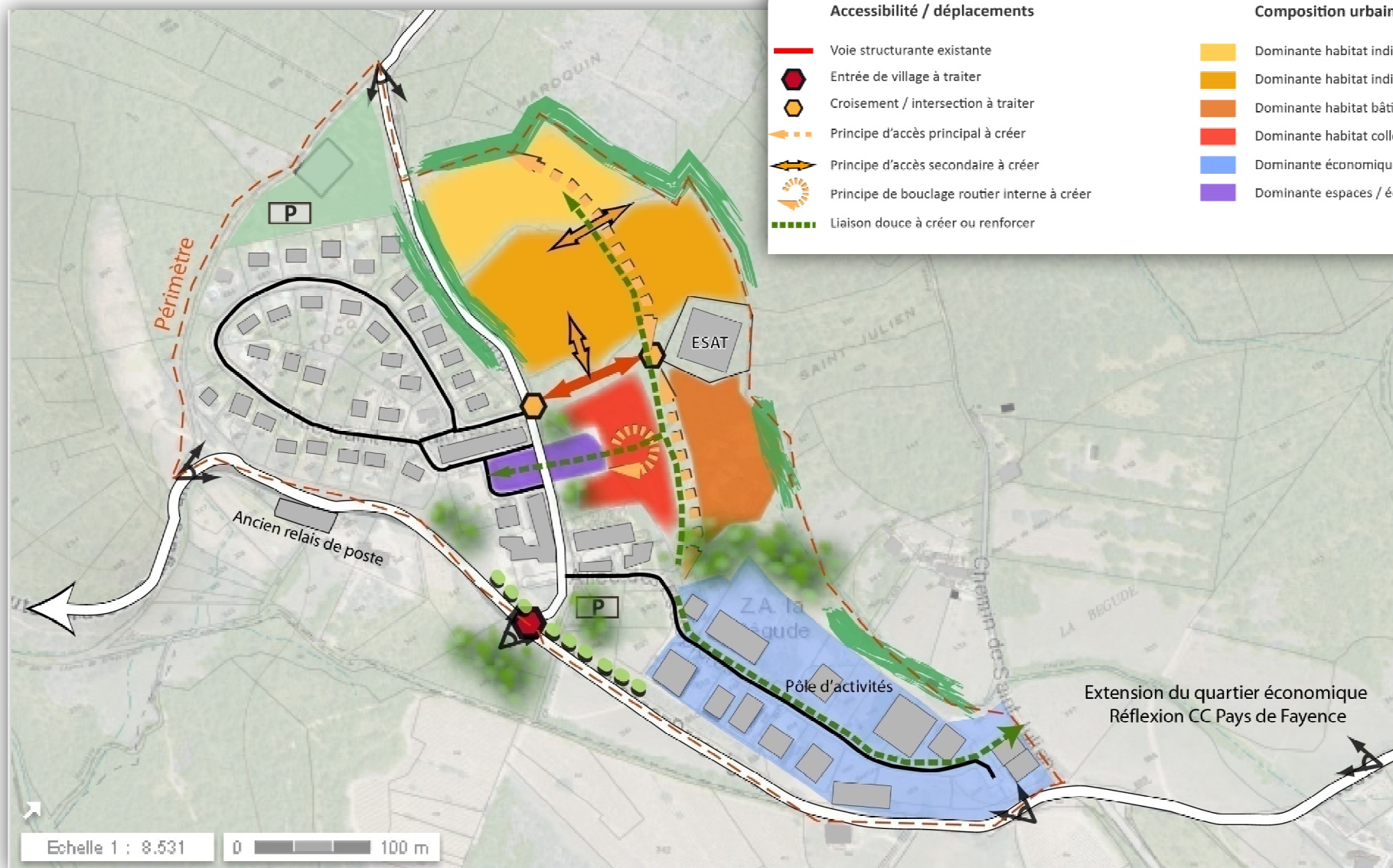
- La partie centrale = **n°1**  
Ce secteur est le 1<sup>er</sup> à se développer, et permettra de créer la centralité du hameau, d'organiser la place centrale structurante. La commune maîtrise le foncier. Une opération d'habitat groupé est prévue en 3 tranches opérationnelles.

Ensuite, le développement des zones 1AU et 2AU est conditionné par la création d'une nouvelle station d'épuration, à l'adaptation du réseau AEP et au déplacement de l'actuelle STEP.

- L'extension au Nord = **n°2**  
L'extension au Nord (1AUb) commencera par ce secteur, à proximité des voies existantes. L'enjeu est de conforter le hameau de part et d'autre de la RD53, permettant ainsi de revaloriser cette portion de voie avec un traitement paysager adapté.  
La trame urbaine sera renforcée, avec une densification adaptée au site.
- L'extension à l'Est = **n°3**  
Le développement de ce secteur est lié au déplacement de la station d'épuration. Il pourra se faire en parallèle de l'urbanisation de la zone 1Aub.
- L'extension au Nord = **n°4**  
Le développement de cette dernière partie (2AU) se fera en dernier, et viendra « terminer » l'urbanisation du hameau de Brovès, avec une densité un peu moins forte, correspond à la demande en terme d'habitat.  
Cette dernière zone ne sera ouverte à l'urbanisation qu'une fois les autres zones urbanisées et leurs potentialités résiduelles d'aménagement estimées faibles.

# Les principes d'aménagement – Brovès / emprise élargie (schéma)

Paysage / patrimoine		Equipement	
	Perspective visuelles à préserver		Espace vert, parc, jardin à conserver / aménager
	Trame végétale à préserver/valoriser		Parking à créer / aménager / requalifier
	Alignement d'arbres à créer		
Accessibilité / déplacements		Composition urbaine	
	Voie structurante existante		Dominante habitat individuel 10 logts/ ha
	Entrée de village à traiter		Dominante habitat individuel 10-15 logts/ha
	Croisement / intersection à traiter		Dominante habitat bâti groupé 15-20 logts / ha
	Principe d'accès principal à créer		Dominante habitat collectif ou bâti groupé 25 logts/ha
	Principe d'accès secondaire à créer		Dominante économique / existant
	Principe de bouclage routier interne à créer		Dominante espaces / équipements publics
	Liaison douce à créer ou renforcer		

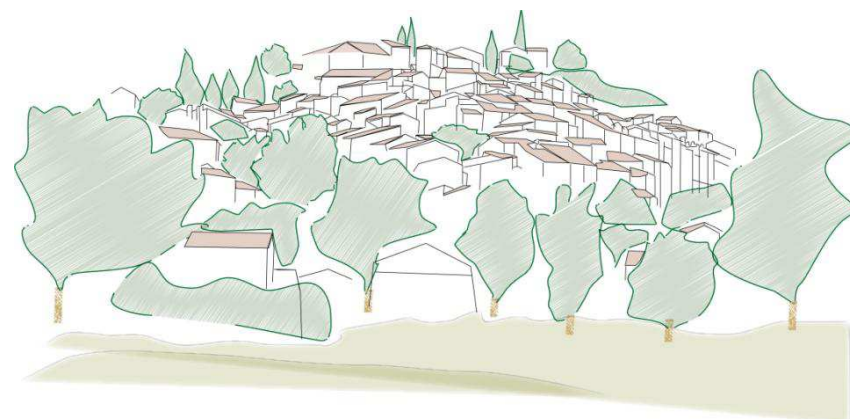


**PADD**  
**Axe 1**  
**Orientation 4**  
**Orientation 5**

**PADD**  
**Axe 2**  
**Orientation 2**  
**Orientation 3**

## ***Orientations d'Aménagement et de Programmation n°2***

### ***Aménagement des abords du village***



## 3.2 - Les principes d'aménagement

Les principes d'aménagement pour les espaces résidentiels de développement proches du centre ville s'articulent autour de trois grandes orientations

- L'intégration au site et le respect des cônes de vues par rapport au village perché, avec un principe d'adaptation des aménagements au terrain naturel et l'importance de l'aménagement paysager.
- L'urbanisation du secteur sur la base de l'éco-aménagement notamment au travers d'une densité plus importante et la recherche d'une mixité des typologies d'habitat
- La limitation des déplacements automobiles à l'intérieur des quartiers et vers les équipements publics, commerces, en favorisant les déplacements doux

Deux secteurs font l'objet de l'OAP :

1. Quartier des Vignasses, au Sud-Ouest du centre ancien
2. Quartier des Blaquières, au Sud –Est du village

### Secteur des Vignasses

#### 1 - Composition urbaine et paysagère

Ce quartier situé au Sud-Ouest du village est un secteur assez mixte, composé d'habitat individuel sur sa partie haute (en-dessous de la route de Bargemon), et de logements sociaux (habitat collectif) et d'équipements sportifs sur la partie basse. Il est notamment desservi par l'ensemble des réseaux, dont l'assainissement collectif, et présente l'avantage d'être à proximité du village, de ses équipements et commerces : c'est un secteur d'urbanisation à conforter.

Sa particularité est de présenter un important dénivelé entre la partie basse et la partie haute, notamment en se rapprochant du centre ancien, impactant ainsi fortement la perception du village perché depuis la plaine.

De nombreuses restanques marquent le paysage général.

C'est pourquoi l'organisation générale de ce quartier repose sur une trame paysagère assez forte :

- Une coupure verte est prévue entre la zone urbaine du village et ce quartier. Cet espace suit un vallon, et sera entièrement protégé.
- Une zone verte tampon est à prévoir entre la partie haute et la partie basse, avec la plantation d'arbres à favoriser pour conforter la végétalisation et limiter les impacts visuels.

L'urbanisation se fera alors plus au sud, là où la topographie devient moins contraignante et où les possibilités de bâtir sont plus importantes.

#### 2 - La répartition de la production d'habitat

Le secteur pouvant accueillir du logement est de 5 ha, avec une dizaine de maisons qui sont déjà implantées.

L'objectif est d'accueillir jusqu'à environ **18** logements supplémentaires, soit un potentiel d'accueil d'environ **40** habitants.

La répartition des logements devra se faire de la façon suivante :

- **1AUa** - Individuel groupé en R+1, pour garder les volumes bâti proches à proximité de la voie d'accès principale, avec des petites parcelles pour favoriser une densité plus importante.  
Le potentiel estimé est de 8 à 9 maisons groupées.
- **1AUb** - Individuel non groupé avec des petits lots sur le reste de la zone, favorisé notamment par des redécoupage de parcelles déjà bâties pour favoriser la densité du quartier.  
Le potentiel estimé est d'environ 10 maisons.

La commune affiche également un objectif de mixité sociale, qui se traduit règlementairement par un taux de logements locatifs sociaux imposé pour les zones AU (de 25% à 50% en fonction du secteur et du nombre de logements réalisés lors de l'opération).

#### 3 – Le fonctionnement du quartier

La voie d'accès principale pour la zone d'habitat est le Chemin de Saint Cyr. Un nouvel accès permettant de desservir la zone d'habitat à partir de ce chemin a été réalisé avec une 1<sup>ère</sup> tranche de travaux.

Un maillage piéton sera aménagé depuis cet espace pour relier les équipements sportifs, les logements sociaux et le centre depuis le bas du village, en empruntant le chemin de Sainte Barbe.

## 3.2 - Les principes d'aménagement (schéma)

**Paysage / patrimoine**

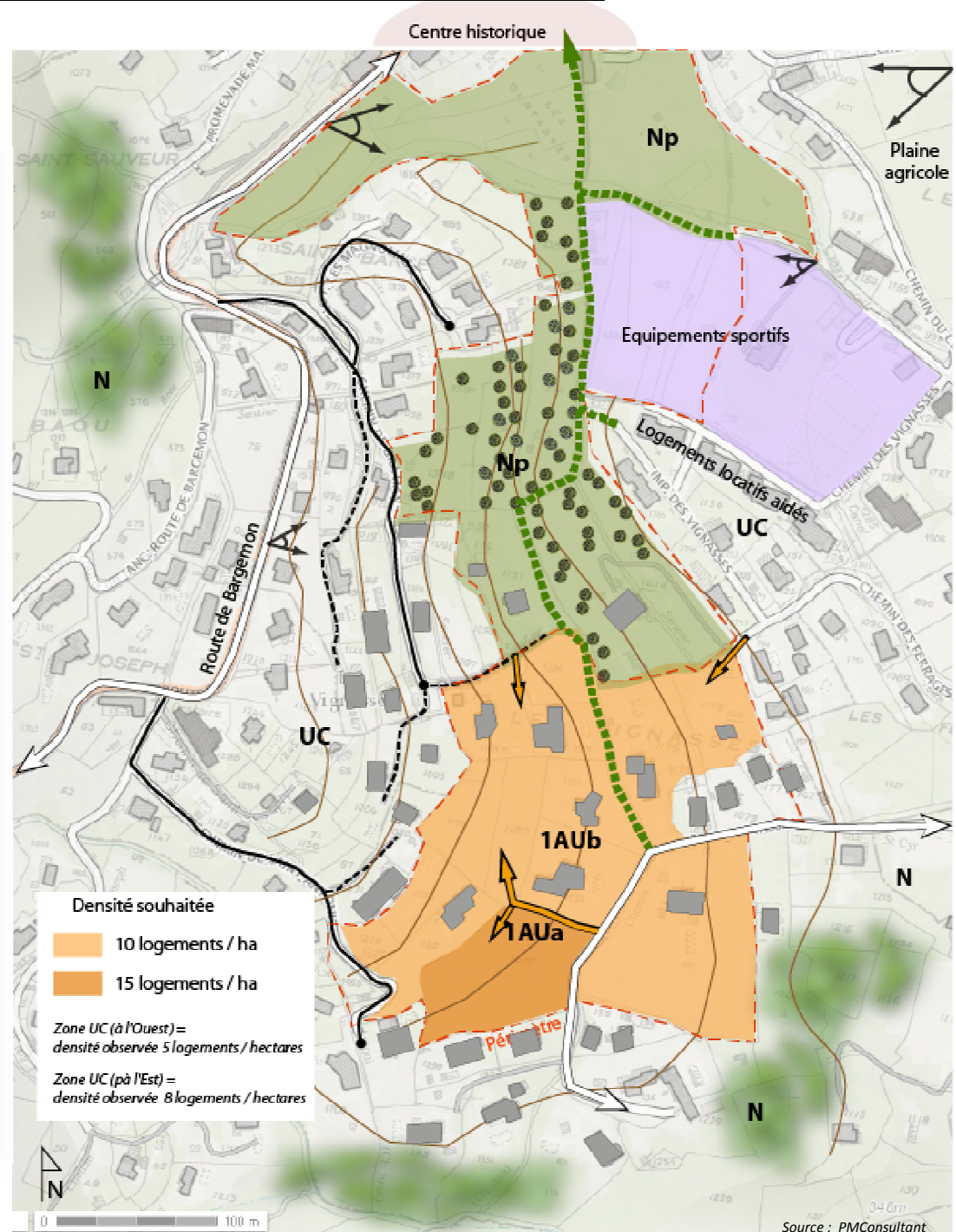
- Perspective visuelles à préserver / valoriser
- Plantations d'arbres à favoriser
- Trame verte à protéger au titre de la préservation de la silhouette du village perché
- Courbes de niveau à prendre en compte dans les aménagements

**Composition urbaine**

- Dominante habitat individuel
- Dominante habitat bâti groupé
- Dominante espaces / équipements publics

**Accessibilité / déplacements**

- Voie d'accès principale
- Voie d'accès secondaire sans issue
- Chemin d'accès privé
- Principe de desserte des parcelles
- Liaison douce à créer ou renforcer



# Les principes d'aménagement

## Les Vignasses



↓ Restanques à valoriser

↓ Restanques à préserver

↓ Zone tampon – coulée verte à protéger

## Secteur des Blaquières

### 1 - Composition urbaine et paysagère

Ce quartier est un secteur plutôt résidentiel situé au Sud-est du centre ancien, en contre-bas du village perché. Il offre des perspectives vers le village perché sur sa partie Ouest (en se rapprochant de la RD19), et présente un paysage composé d'oliviers et de friches.

Sa situation lui confère un attrait majeur en terme d'urbanisation et de renforcement de l'habitat et des activités de proximité, en complément de l'offre du village, en entrée de ville. Il est desservi par l'ensemble des réseaux, dont l'assainissement collectif, mais son accès est pour le moment insuffisant.

Le quartier se décompose actuellement en 3 séquences :

- 1) Un espace boisé en 1<sup>er</sup> rideau, composé d'oliveraies, sur une profondeur d'environ 110 à 150 m depuis la RD19, ayant un impact sur la perception végétale en entrée du village, et présentant un enjeu paysager depuis le cône de vue de la Place de la République ;
- 2) Un espace vert en 2<sup>ème</sup> rideau, ne présentant pas d'enjeu paysager, qui pourrait être urbanisé;
- 3) Des équipements publics et un espace commercial en limite, à conforter, aménager, et intégrer au quartier.

L'aménagement du quartier se fera en 2 phases :

- Partie sud (proche de la RD19) : densification et diversification en matière de logements et d'activités (services et commerces de proximité < 300 m<sup>2</sup> de SDP) à court terme
- Partie centrale : développement d'un quartier d'habitat mixte à moyen terme, présentant une forme urbaine plus dense

Le développement du quartier pourrait permettre de redonner une forme urbaine et une cohérence à tout ce secteur, et de favoriser une plus grande mixité en terme de typologies de logements.

La partie centrale ne pourra s'ouvrir que par le biais d'une modification du document d'urbanisme (zone AU « fermée »), compte tenu de l'insuffisance des réseaux et surtout de la problématique d'accès.

Une étude urbaine préalable devra être formalisée.

Pour la partie sud, ouverte à l'urbanisation une fois les contraintes d'accès résolues (zone Au « ouverte »), le secteur présente l'avantage d'être à proximité du village, de ses équipements et commerces, et constitue donc un secteur d'urbanisation à conforter.

L'organisation générale de ce quartier repose sur une trame paysagère assez forte, avec une zone verte tampon importante à prévoir pour limiter les impacts paysager de l'urbanisation depuis le village.

### 2 – Les fonctions urbaines à conforter

Le secteur sud devra privilégier la mixité des fonctions urbaines, avec le développement de commerces et services de proximité, ainsi que le développement de l'habitat.

Les constructions ou installations destinées aux bureaux, services et commerces, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, et qu'elles soient inférieures à 300 m<sup>2</sup> de SDP. Les bâtis devront préserver un alignement sur rues au niveau de la RD19 (avec un recul) et du Chemin de Saint Michel.

### 3 – Le fonctionnement du quartier

Actuellement, la voie d'accès pour la zone est le Chemin de Saint Michel les Adrechs. Mais cette voie est assez étroite, et surtout le carrefour avec la RD19 est dangereux (problème de visibilité). L'objectif est de se servir de l'accès actuel de la station service (depuis la RD19), en l'agrandissant et e, la sécurisant, permettant de desservir la zone de façon plus sécurisée.

Une petite contre allée pourra être créée, permettant aux voitures de rentrer dans la zone plus facilement, et aux bus d'avoir un accès à l'abri-bus sécurisé avec un retrait plus important par rapport à celui actuel.

A terme cette voie de désenclavement pourra se prolonger au Nord, dans la future zone d'habitat.

Un bouclage viaire interne permettra d'assurer la desserte des différents lots (par exemple en desserte Est-Ouest).

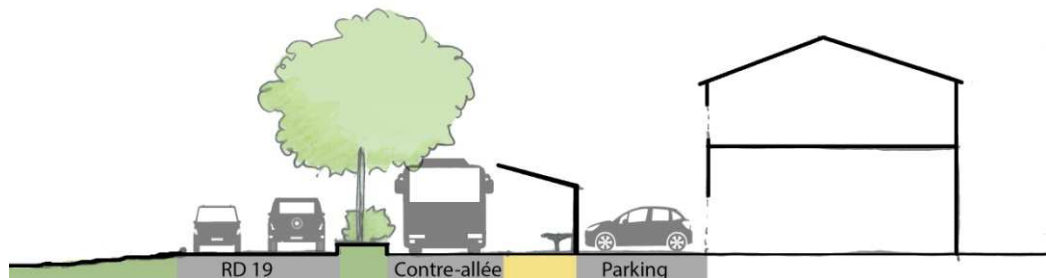
Un maillage piéton sera aménagé depuis la futur quartier pour relier les équipements publics et commerciaux, puis le centre à partir du bas du village, en empruntant la RD19 et l'Ancienne route de Fayence.

# Les principes d'aménagement – secteur Les Blaquières (schéma)

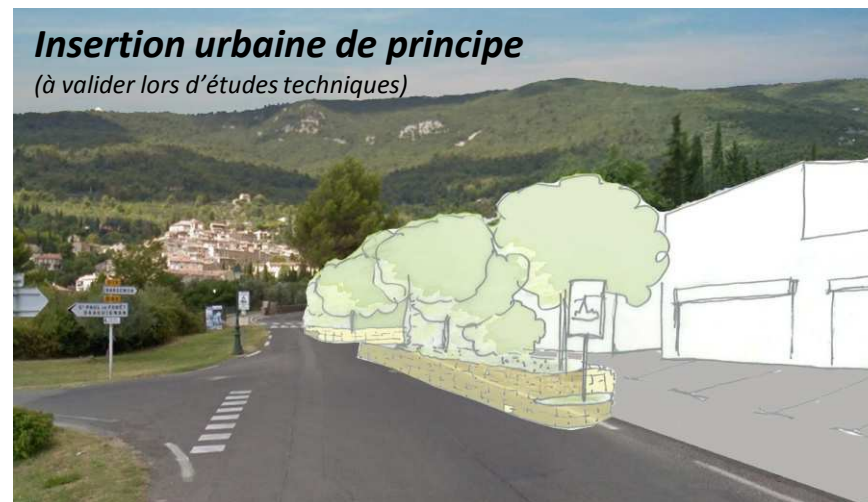
## Schéma organisationnel



## Coupe de principe (à valider lors d'études techniques)



## Insertion urbaine de principe (à valider lors d'études techniques)

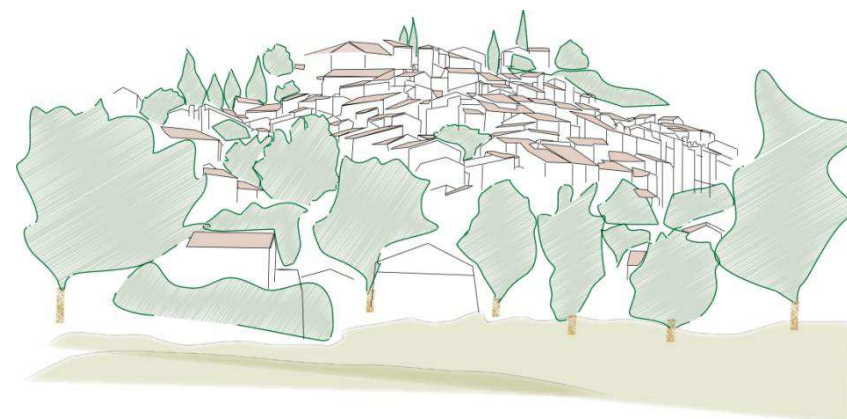


**PADD**  
**Axe 2**  
**Orientation 2**  
**Orientation 3**

**PADD**  
**Axe 3**  
**Orientation 4**

## ***Orientations d'Aménagement et de Programmation n°***

### ***Confortement de 3 hameaux***



## Conserver l'identité des hameaux

Sur le territoire de Seillans, les **hameaux** représentent les **établissements humains anciens et indépendants du chef lieu** de la commune. Ils expriment une **identité rurale forte** par des édifices dont la vocation a été essentiellement liée à l'exploitation agricole de leur terroir (corps de ferme, étables, ...) et à la vie quotidienne de leurs habitants (logements, lavoir, calvaire...).

Témoins du passé rural et de l'histoire de la commune, ces hameaux se distinguent dans le paysage agricole et péri-urbain par leur **caractère commun qui est particulier**.

En effet, le **bâti dense** s'organise **autour du «patecq» ou d'un chemin rural**. Il s'agit d'un dernier exemple rare de propriété collective mettant en évidence la nécessaire organisation du travail au sein de la communauté des cultivateurs, habitant le hameau.

Les constructions présentent une **architecture traditionnelle** propre au piémont provençal : bâtiments édifiés avec une **Pierre calcaire** extraite sur place ou à proximité, possédant un niveau sur rez de chaussée augmenté parfois d'un petit grenier en soupente, toiture en **tuiles canal** généralement à deux versants, **génoise** en égout, **ouverture plus hautes** que larges, ...

En résumé, les hameaux par :

- l'organisation du bâti dense à partir de l'espace public du «patecq»,
- la présence d'édifices patrimoniaux ruraux à usage collectif,
- les caractéristiques architecturales des constructions qui les composent,
- constituent un **patrimoine historique indéniable**, identitaire de la commune et une façon d'habiter devenue aujourd'hui exceptionnelle.

Récemment, de **grandes maisons individuelles de style néo-provençal**, ont été construites à proximité des hameaux. **Sans continuité bâtie** avec l'existant, elles tendent à faire **perdre leur identité**.

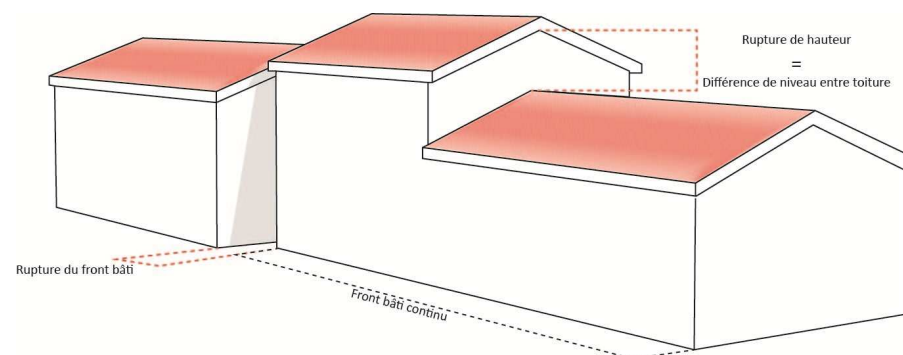
Une des orientations forte de la collectivité visant à **préserver le patrimoine historique** de la commune, conduit à **mettre en valeur trois hameaux** principaux, composés chacun d'une quinzaine de bâtiments, qui ponctuent le paysage communal.

Deux se situent à l'est de la route de Draguignan, à mi-chemin entre le centre et Brovès, ce sont les hameaux **des Selves des Bouques et des Granges**, le troisième, **l'Etang** est implanté en contrebas de la route de Bargemon, à l'ouest de la commune.

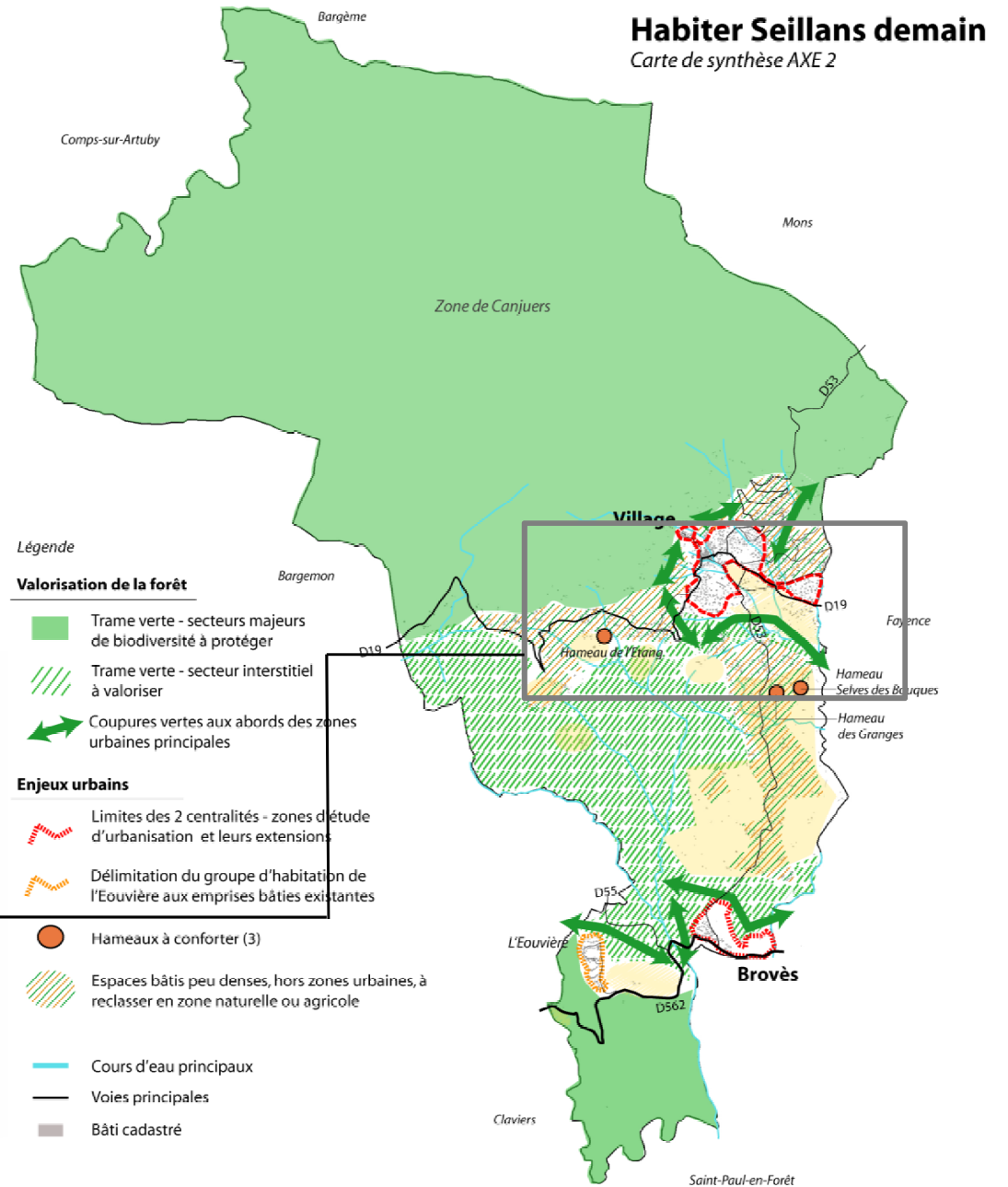
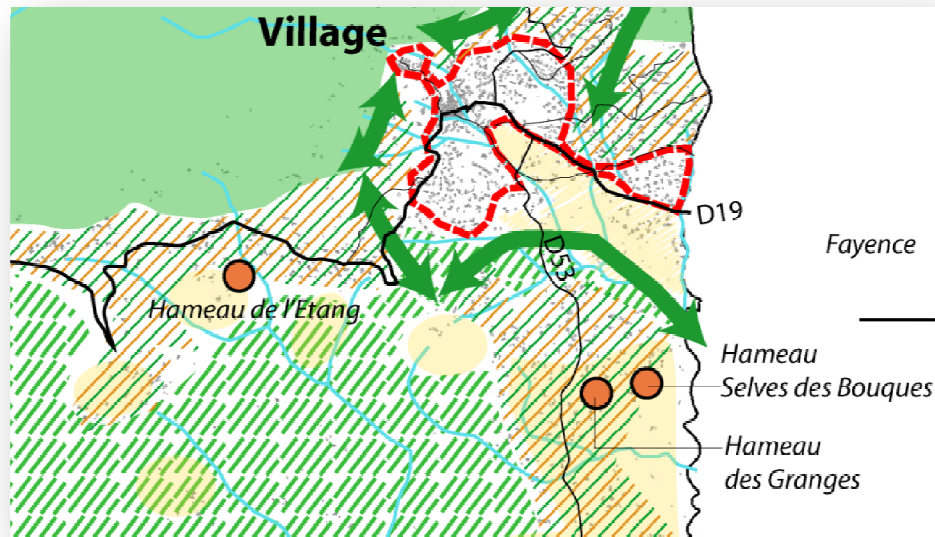
Il s'agit :

- ✓ de poursuivre le développement de ces hameaux suivant leur organisation d'origine dans le respect de la trame viaire,
- ✓ de prévoir un confortement de l'habitat en rapport avec leur taille d'origine,
- ✓ de préserver l'architecture du bâti.

Les constructions nouvelles devront être en harmonie la qualité architecturale et le caractère rural du hameau, privilégiant des ruptures du front bâti et dans les hauteurs.



# Les trois hameaux identifiés



## Hameau de l'Etang

### Composition urbaine et paysagère

Le hameau de l'Etang est constitué d'un ensemble d'une quinzaine de logements (hors villas récentes), se regroupant dans un ensemble architectural typique des hameaux provençaux.

Des grandes maisons individuelles, de style néo-provençal, ce sont plus récemment construites à proximité du hameau, mais sans continuité bâtie.

L'enjeu est de revaloriser le hameau par 2 actions :

1. **La création de l'entrée du hameau** par le biais de constructions neuves et de réhabilitations ;
2. **Le confortement du hameau** par quelques constructions complémentaires qui pourraient se faire dans le prolongement d'une maison existante.

*La réhabilitation de 2 bâtis en entrée du hameau (à gauche de la route vers le chef lieu)*

Il s'agit d'un hangar et d'un cabanon qui une fois réhabilités et rehaussés d'un niveau, conduiront à la création d'un à deux logements. Actuellement, ces bâtiments en mauvais état donnent une image assez peu valorisante du hameau, et constituent la 1<sup>ère</sup> impression en arrivant depuis la route d'accès principale.

*La création d'un front bâti en entrée de hameau (à droite de la route vers le chef lieu)*

Face aux 2 bâtiments à restaurer, un terrain plat permet de créer un bâtiment en R+1 pouvant comporter 1 à 2 logements. Cette construction est à édifier en pierres apparentes suivant le style architectural du hameau. En outre elle renforcera l'entrée du hameau, par son vis à vis avec la réhabilitation des bâtis mentionnés précédemment.

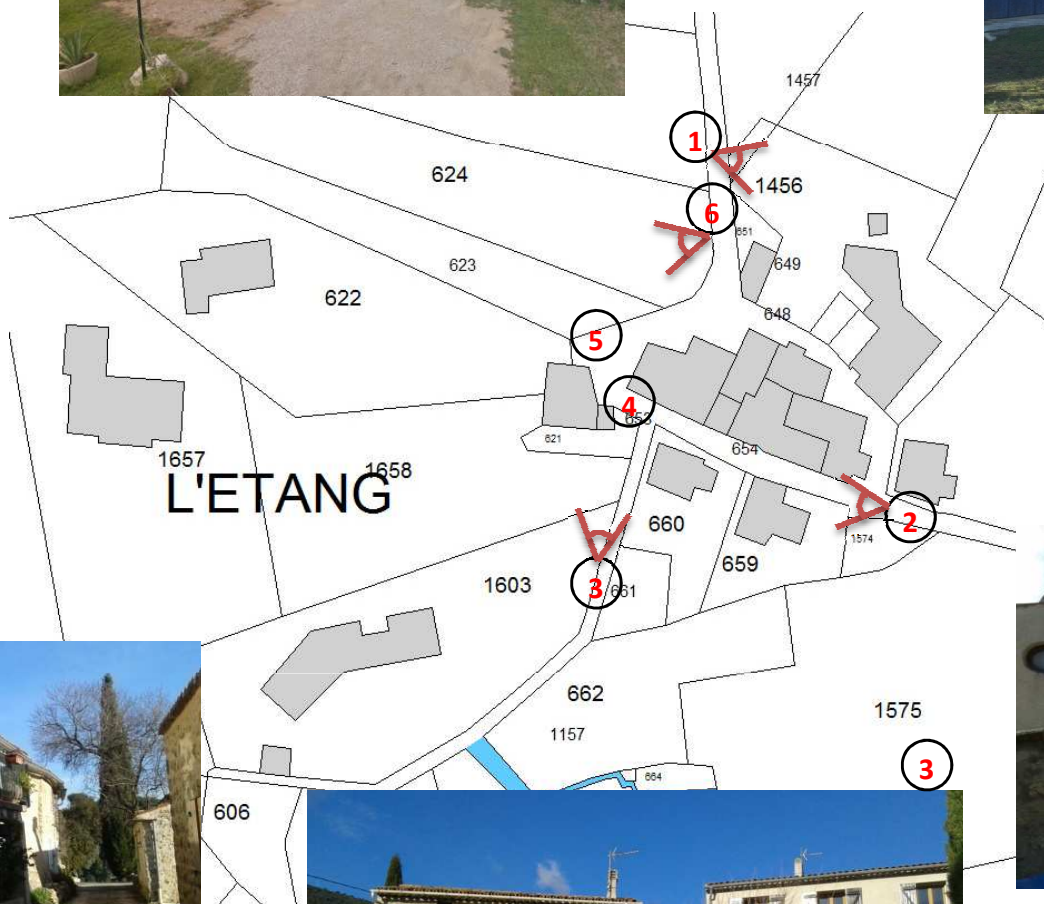
*La création de 2 à 4 logements en continuité du bâti en cœur de hameau*

La disposition des terrains en terrasses est favorable à la construction sur 2 niveaux (R+1) d'un bâti en continuité de celui existant. Il pourrait ainsi accueillir entre 2 et 4 logements. Ils renforceront en outre l'espace de vie du hameau.

**Le confortement du hameau de l'Etang pourrait permettre la création de 3 à 6 logements, soit la venue d'une dizaine de personnes, redonnant ainsi un dynamisme au hameau.**










Un enjeu de diversification de l'offre en favorisant des logements de taille moyenne (80-90m<sup>2</sup>), pour accueillir par exemple des couples avec 1 enfant est intimement lié à l'objectif de revitalisation et de valorisation du hameau.

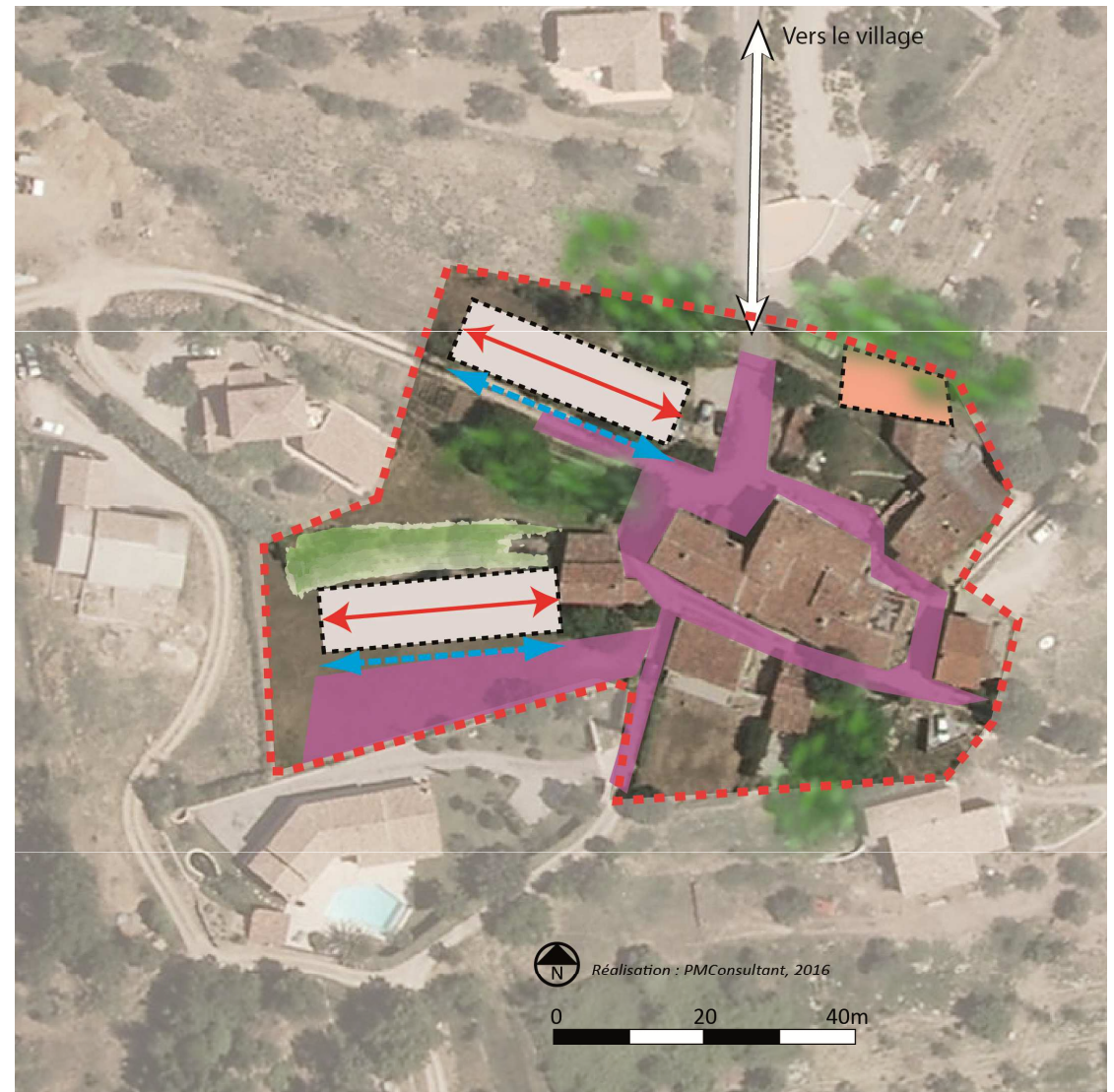
# Composition du hameau de l'Etang



# Les principes d'aménagement – hameau de l'Etang

## Principes d'urbanisation

-  Bâti existant
-  Espace public commun - Patecq à valoriser
-  Principe d'implantation des bâtiments nouveaux
-  Réhabilitation et extension des bâtis existants (grange, cabanon)
-  Direction de la façade principale au faîtage
-  Alignement des façades principales
-  Maintien des restanques avec aménagement paysager
-  Maintien d'un front végétal aux abords du hameau
-  Voie d'accès



 Périimètre hameau

## Hameau Selves de Bouques

### Composition urbaine et paysagère

Le hameau des Selves de Bouques est constitué d'un ensemble d'une dizaine de logements (hors villas récentes), se regroupant dans un ensemble architectural typique des hameaux agricoles : bâtis groupés, allant du R+1 au R+2 (voire R+3 pour un bâtiment, avec un rez-de-chaussée en partie enterré), en alignement le long de la voie d'accès.

Des grandes maisons individuelles, de style néo-provençal, ce sont plus récemment construites à au nord, à l'Est et à l'Ouest du hameau, sans continuité bâtie et unité architecturale.

L'enjeu est de revaloriser le hameau par 2 actions :

1. **Affirmation de l'entrée ouest du hameau** par des constructions neuves formant une unité bâtie ;
2. **Confortement du hameau** par quelques constructions complémentaires qui pourraient à réaliser en prolongement de l'existant.

#### *La recomposition de l'entrée du hameau à l'ouest*

La parcelle n° 816 en légère pente présente une situation favorable sur sa limite occidentale pour implanter une à deux constructions à R+1, permettant ainsi par un nouveau front bâti perpendiculaire à l'existant de marquer et d'identifier l'entrée du hameau.

La création d'un porche de liaison entre bâti existant et nouveau affirmera cette nouvelle perception tout en maintenant l'accès des véhicules à la cour en arrière.

Sur la parcelle n° 406, face au chemin rural, en alignement sur la voie, la construction d'un petit ensemble bâti en prolongement de l'existant permettra de renforcer l'effet de rue, confortant l'organisation du hameau.

La recomposition de cette partie du hameau offre ainsi un potentiel de 4 logements supplémentaires.

#### *Conforter le bâti du hameau à l'est*

L'extrémité orientale du hameau se compose de deux bâtis accolés, précédés d'un cabanon, l'ensemble à l'alignement de la voie. La réhabilitation et l'agrandissement de ce dernier offre la possibilité d'un logement supplémentaire.






Une à deux constructions supplémentaires peuvent être réalisées en prolongement jusqu'au chemin rural suivant l'alignement de la voie, affirmant là aussi l'effet de rue et rendant le hameau bien lisible depuis le sud - est par un front bâti continu.

La mise en valeur du hameau des Selves de Bouques favorisera **l'installation d'environ 6 familles supplémentaires** par le renforcement de l'habitat et participera au maintien d'un patrimoine aujourd'hui en déclin.



# Les principes d'aménagement – hameau Selves de Bouques

## Principes d'urbanisation

-  Bâti existant
-  Espace agricole
-  Espace public commun - Patecq
-  Principe d'implantation des bâtiments
-  Réhabilitation et extension des bâtis existants (grange, cabanon)
-  Direction de la façade principale au faîtage
-  Alignement des façades principales
-  Création d'un porche pour accès à la future cour intérieure
-  Maintien/création d'un espace vert tampon
-  Voie d'accès depuis hameau des Granges
-  Voie d'accès au bâti (stationnement en arrière des bâtiments)



## Hameau des Granges

### Composition urbaine et paysagère

À la différence des deux autres hameaux, on assiste dans celui des Granges, à une privatisation du chemin rural au devant de son front sud. La partie qui subsiste, se compose du chemin rural et d'une placette avec au centre un magnifique chêne.

Le hameau, avec un habitat groupé et assez peu d'espaces communs, comprend des logements permanents et un gîte touristique exprimant ainsi un dynamisme relatif.

Les grandes maisons individuelles récentes en périphérie du hameau, sans continuité bâtie et unité architecturale, rendent celui-ci peu perceptible. Toutefois quelques terrains encore exploités au sud-est conservent leur vocation d'origine agricole. Le mitage urbain important sur ce secteur tend à faire disparaître l'authenticité des lieux nécessitant une préservation de l'organisation du hameau et de l'architecture du bâti.

L'objectif de valorisation du hameau implique trois actions :

1. **L'organisation** et l'articulation du hameau autour d'une place centrale, avec en son centre le chêne.
2. Le **renforcement du hameau** par quelques constructions complémentaires de manière à affirmer le statut de la place centrale, espace public.
3. **Requalifier le hameau** par la réhabilitation et la transformation de hangar, peu qualitatifs, en habitations avec un principe d'harmonisation architecturale (manque photos sur repérage)

#### *La création d'une placette*

Le hameau ne comporte plus de ruelle ou de placette, suite à la privatisation de l'espace public sur le devant des bâtiments. Il s'agit donc de recréer un espace central, lieu de vie et de rencontres, à partir duquel s'articuleront les constructions à l'instar des autres hameaux anciens.

La présence d'un très beau chêne de grande stature est opportune pour qualifier la place dont il devient le centre apportant ombrage et agrément. Cette place réservée aux piétons est à structurer avec un petit mobilier sobre et de qualité à l'échelle du hameau, organisant les circulations et favorisant la convivialité entre habitants.

#### *Créer un front bâti délimitant la placette au sud*

La réalisation d'un petit ensemble de constructions à R+1, à l'alignement de la place, délimitera l'espace public en continuité du cabanon existant. Ce dernier devra être réhabilité et rehaussé pour retrouver le niveau des constructions nouvelles. Cette opération permet de renforcer l'image du hameau et de retrouver une trame bâtie cohérente suivant une organisation traditionnelle.

#### *Réhabiliter des hangars pour valoriser l'ensemble du hameau*

Le nord de la voie d'accès traversant le hameau est occupé par deux bâtiments d'aspect peu qualitatif. Leur réhabilitation et changement d'affectation en logements permettront de rétablir un équilibre de part et d'autre de la voie, redonnant une véritable existence chemin rural.

La réhabilitation du bâti existant et la construction de nouveaux bâtiments avec des volumétries traditionnelles permettront de créer 6 à 7 logements, redynamisant considérablement le hameau et lui redonnant un rôle de « petit village » regroupé autour d'une placette aménagée et conviviale.

# Composition du hameau des Granges



# Les principes d'aménagement – hameau des Granges

## Principes d'urbanisation

-  Bâti existant
-  Espace public commun - Patecq à valoriser
-  Principe d'implantation des bâtiments nouveaux
-  Réhabilitation et extension des bâtis existants (grange, cabanon)
-  Direction de la façade principale au faîtage
-  Alignement des façades principales
-  Organisation du coeur du hameau autour du chêne à préserver
-  Maintien d'un front végétal en entrée de hameau
-  Voie d'accès

