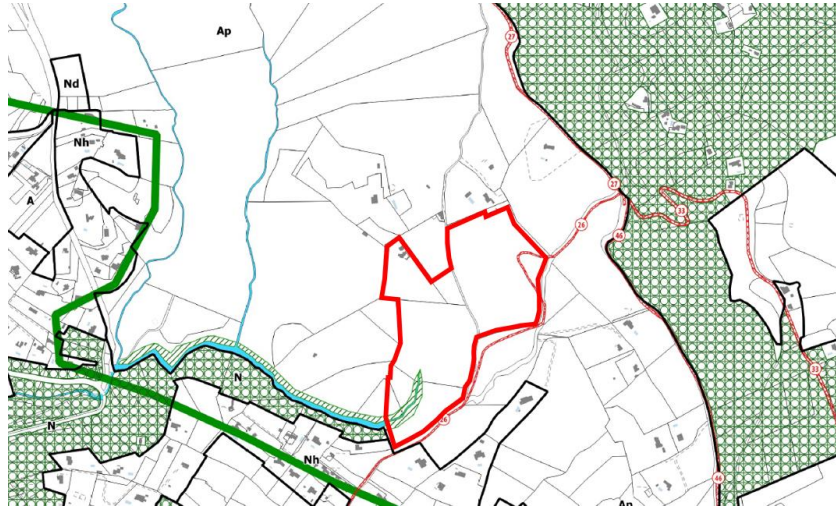


Commune du Beausset

**SCI Domaine de Diane**



**Requête au PLU en cours de révision**

(arrêté le 07 septembre 2023 par délibération du Conseil Municipal)

**Enquête Publique**

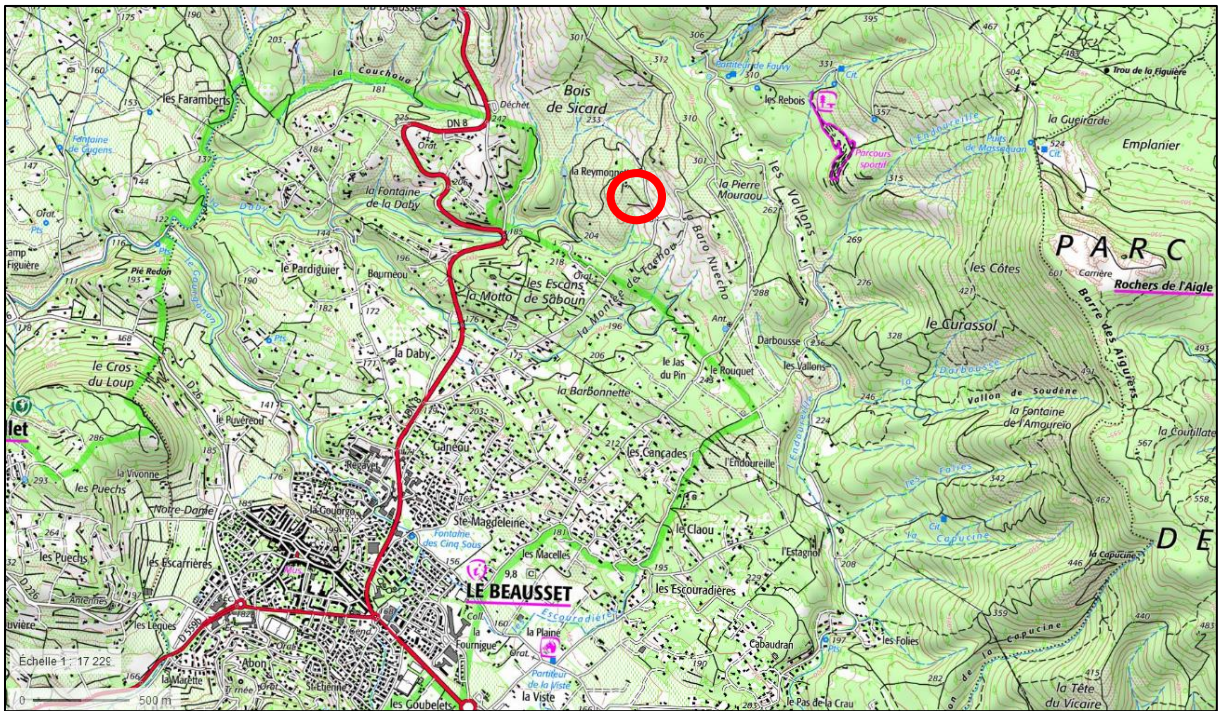
du 21 mai au 19 juin 2024

**Sommaire**

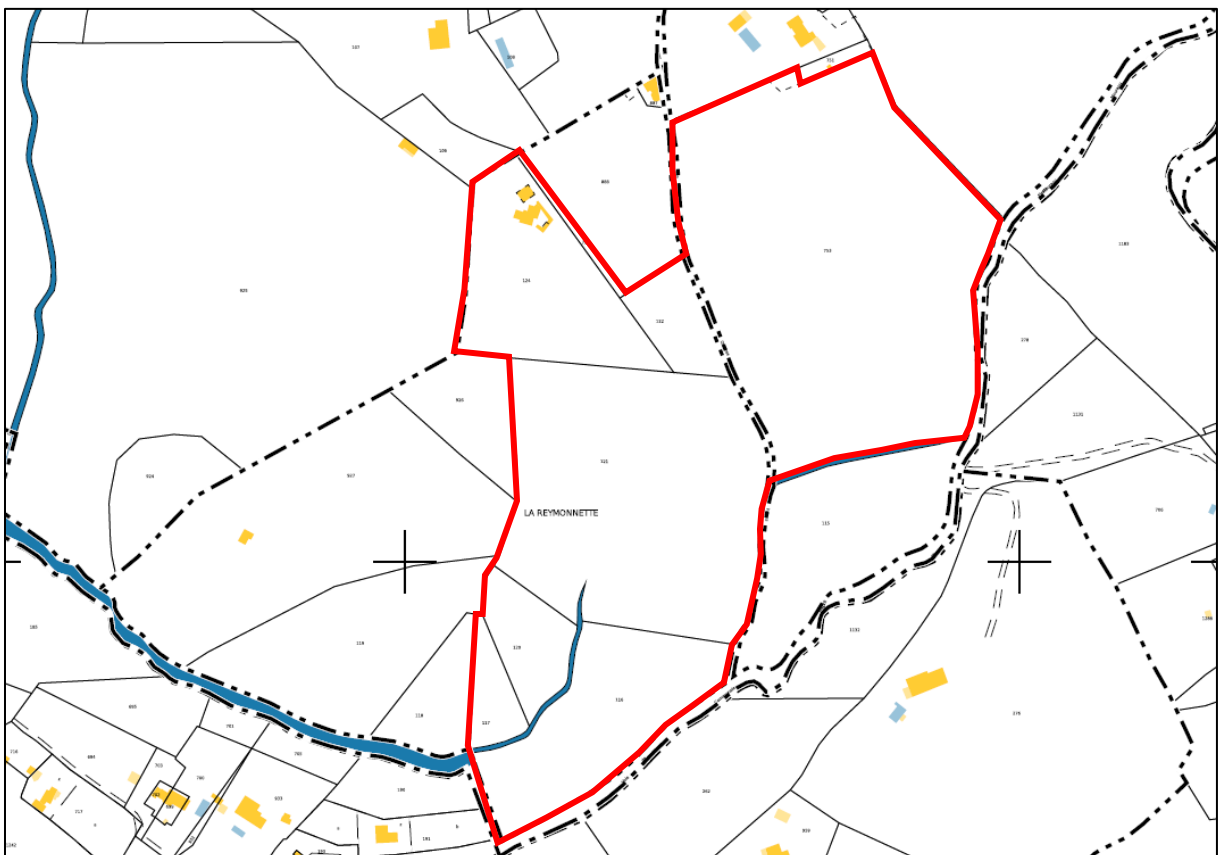
1. Situation .....	2
2. Domaine de Diane .....	3
3. PLU en cours de révision .....	6
4. Projet / Requête .....	7
Annexe 1 : Cadastre Napoléonien (1807 - 1930) .....	9
Annexe 2 : Photo aérienne de 1950 .....	10

## 1. Situation

Depuis 2005, la SCI Domaine de Diane est propriétaire d'un terrain situé au lieu-dit La Reymonnette, au Nord-Est du Village.



La propriété s'étend sur 10 ha et est cadastrée section B n° 124, 116, 117, 120, 121, 122, 752 et 753.

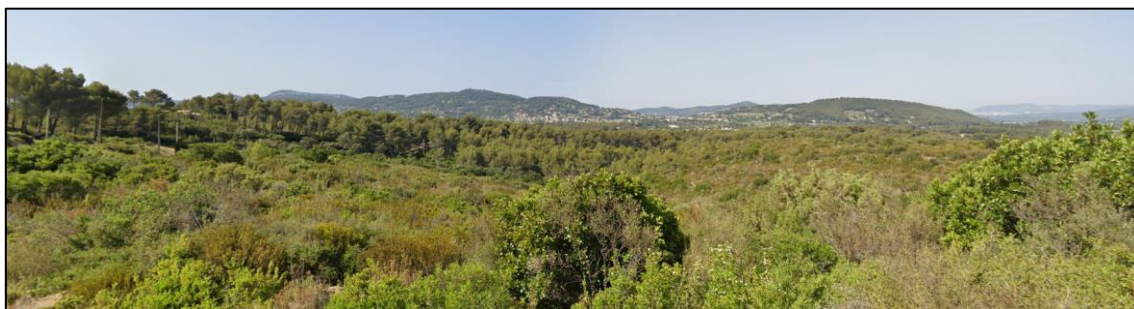
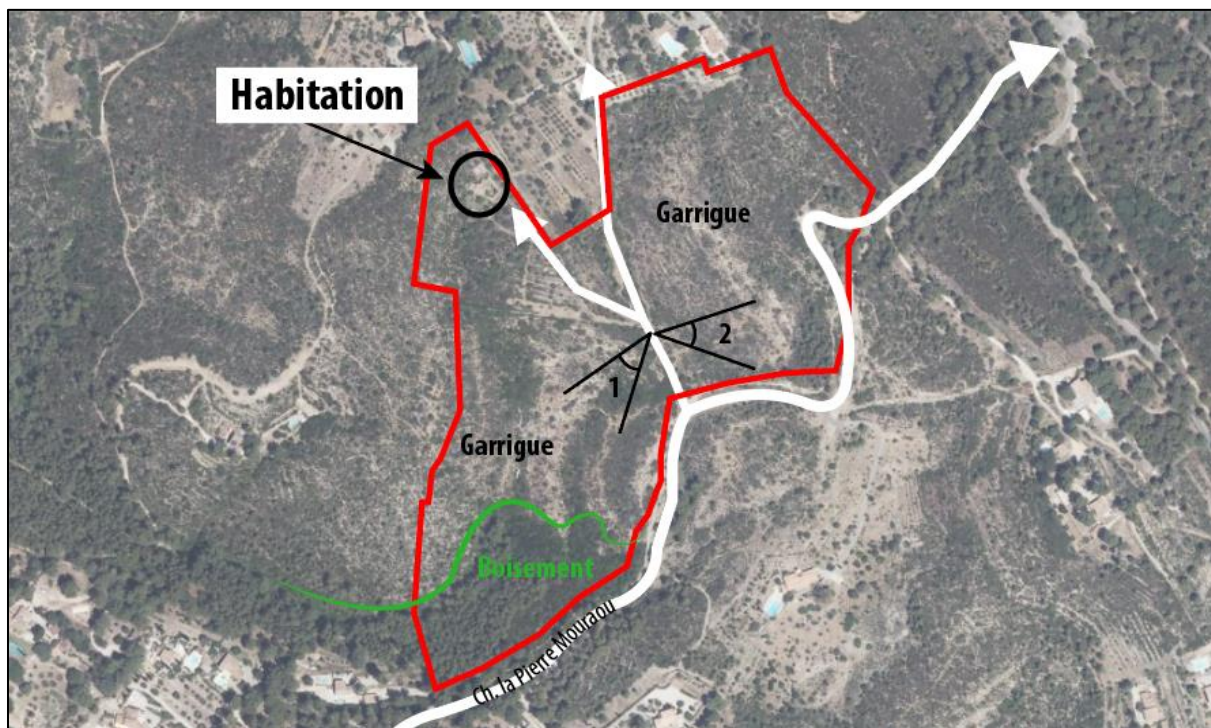


## 2. Domaine de Diane

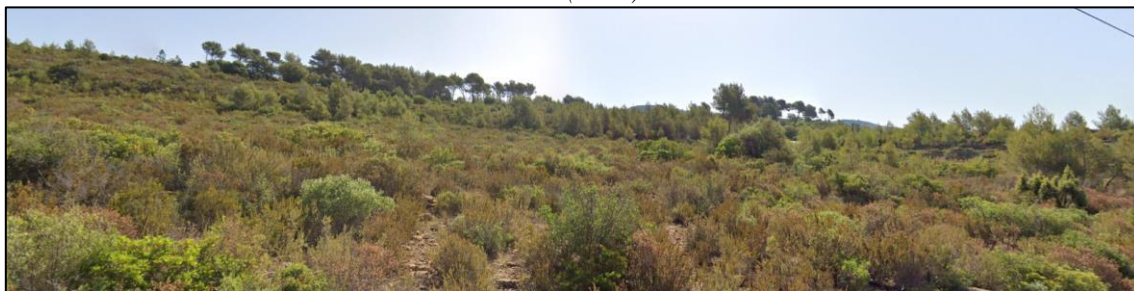
Au Nord, la propriété accueille un ancien logement agricole<sup>1</sup> (existant au moins depuis 1950 et visible sur le cadastre Napoléonien<sup>2</sup>) et une habitation annexe construite en 1975<sup>3</sup>, desservies par le chemin de la Pierre Mouraou.

Elle est constituée au Sud d'un petit boisement (environ 1,2 ha).

Le reste du terrain est constitué de garrigue (avec une ancienne trace de restanques d'oliviers) et organisé en 2 parties : Ouest et Est.



Vue 1 (Ouest)



Vue 2 (Est)

<sup>1</sup> L'habitation principale a fait l'objet d'une déclaration préalable accordée le 13 /06/2019 pour sa rénovation.

<sup>2</sup> Voir annexes 1 et 2.

<sup>3</sup> L'habitation annexe a fait l'objet d'un permis de construire le 27/08/1970 (conformité obtenue le 18/06/1975).

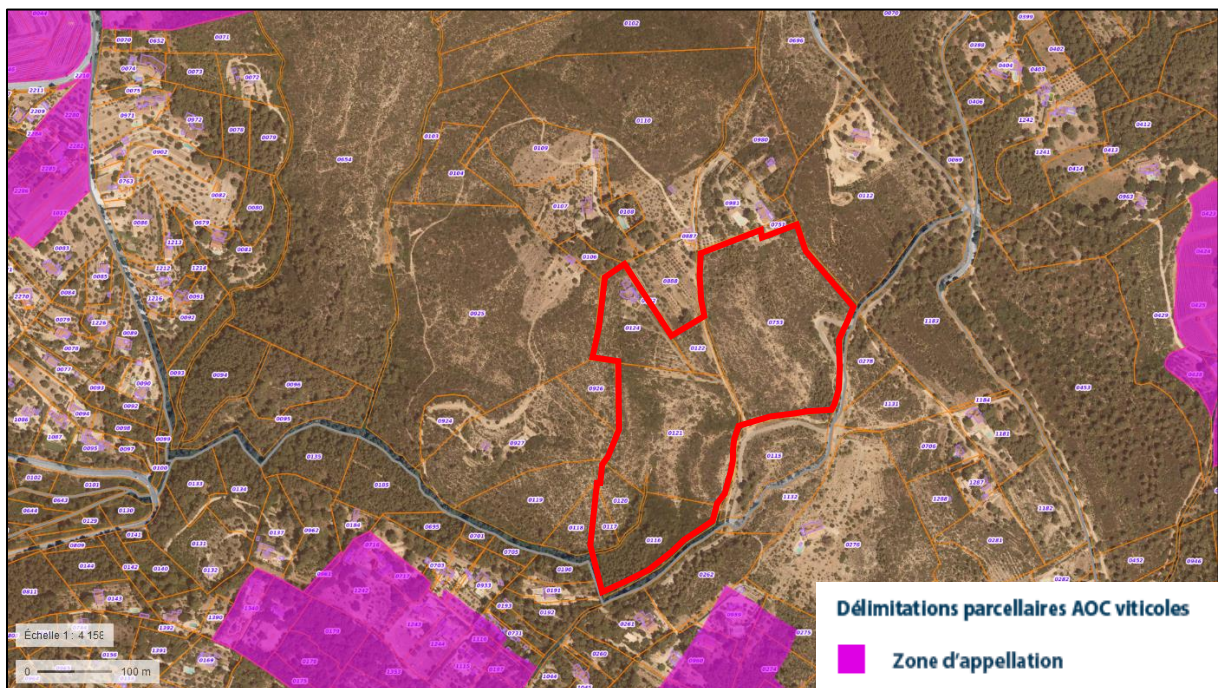
Historiquement, la propriété était occupée principalement par un boisement et une petite plantation d'oliviers (environ 5 000 m<sup>2</sup>).

Ceci étant, après un feu de forêt en 2000, le terrain n'est plus exploité.



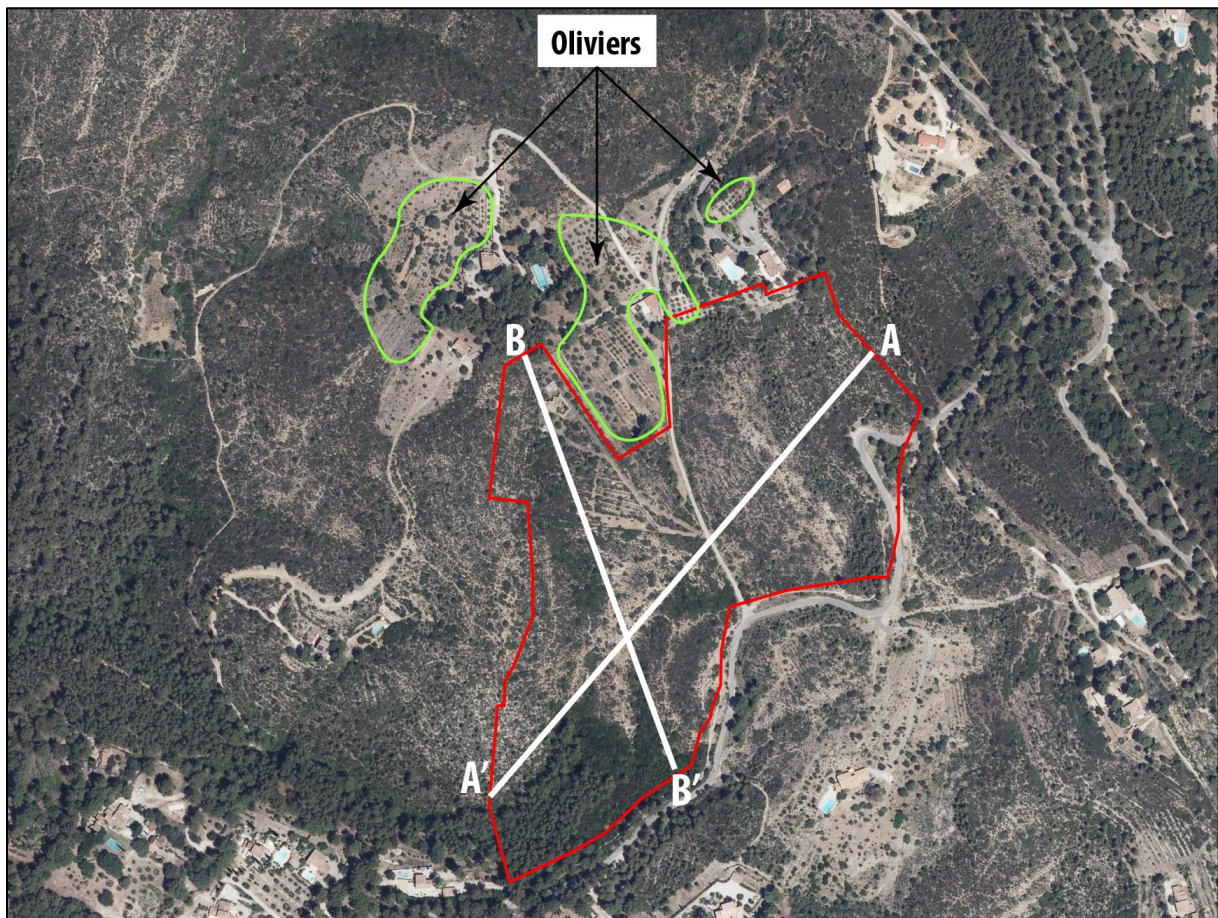
*Photo aérienne de 1998 (Source : Remonter le temps / IGN)*

La propriété n'est pas classée en AOC viticole.

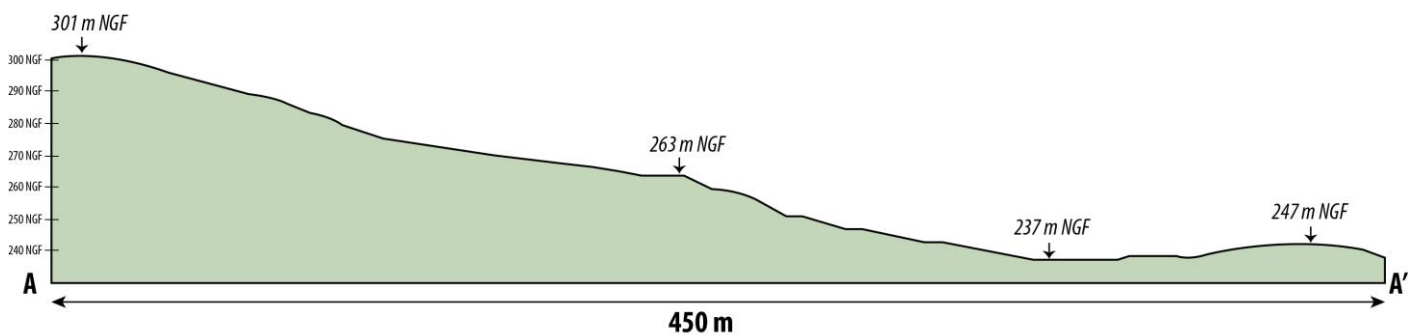


*(Source : Géoportail / IGN)*

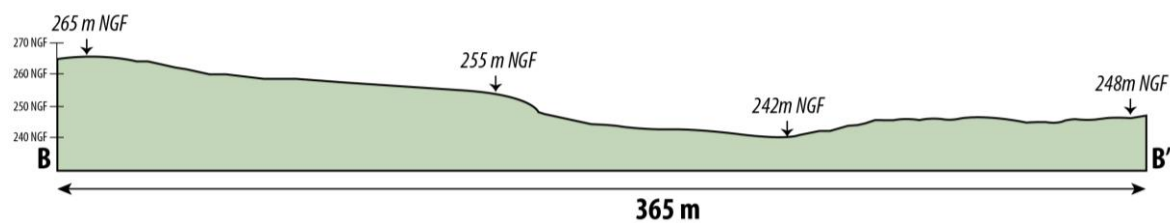
Par ailleurs, contrairement aux propriétés alentours qui supportent des exploitations oléicoles, la propriété est trop mouvementée (70 mètres de dénivelé d'Est en Ouest) pour accueillir une telle exploitation.



*Coupe A (Est-Ouest)*



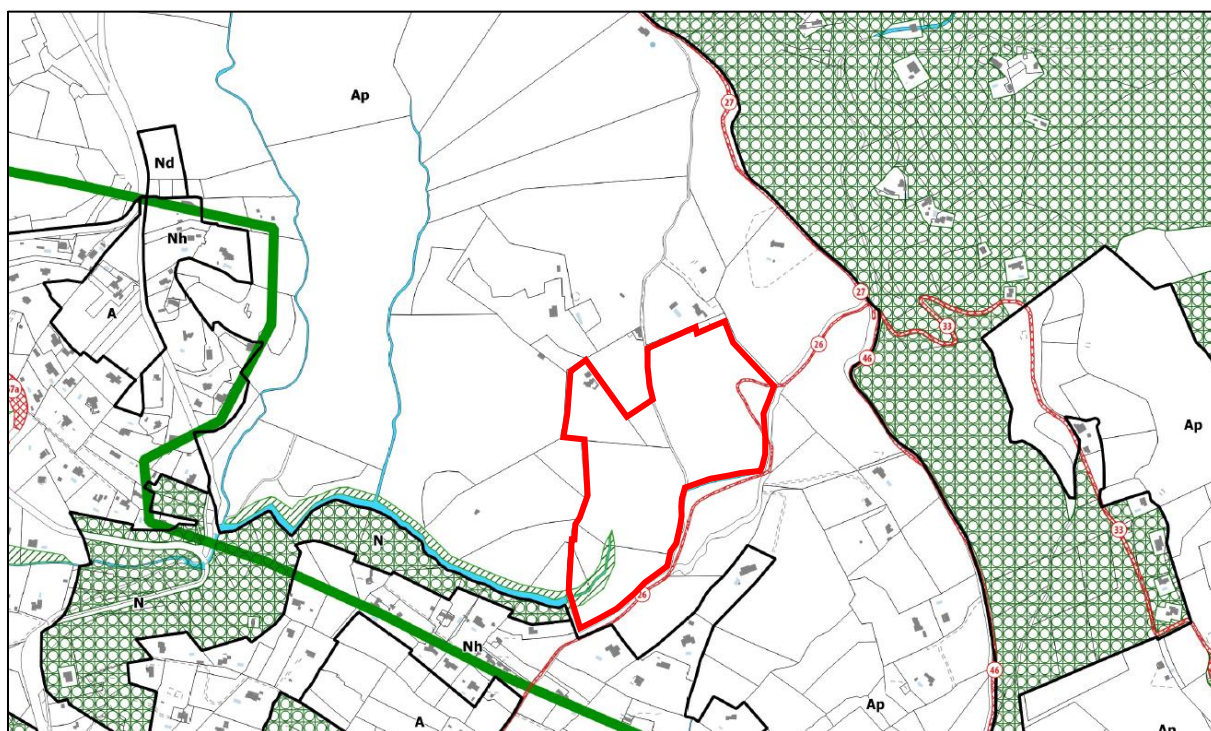
*Coupe B (Nord-Sud)*



### 3. PLU en cours de révision

Au projet de PLU arrêté le 07 septembre 2023 et soumis à enquête publique, la propriété est classée en zone agricole Ap « où toute construction nouvelle est interdite afin de préserver les grands paysages agricoles ».

Le règlement y autorise uniquement l'extension limitée des constructions d'habitation existantes nécessaires à une exploitation agricole.

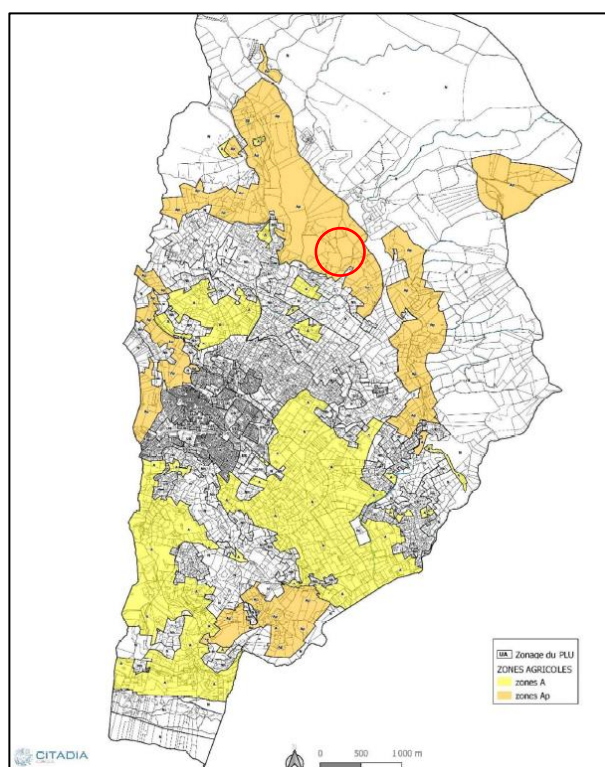


Ce secteur Ap représente 541 ha, soit 48% de l'ensemble des zones agricoles de la commune (1 136 ha).

Le Rapport de Présentation (page 258) précise les critères de classement des zones Ap :

« Les critères de classement en zone Ap sont de 3 ordres. :

- Les secteurs agricoles concernés par des perspectives monumentales, principalement les vignobles de Notre Dame et du Piémont du village ;
- Les secteurs concernés par une politique de reconquête à dominante oléicole d'espaces dégradés ;
- Les secteurs concernés par un potentiel de reconquête viticole inexploité en zone AOC Bandol. »



#### 4. Projet / Requête

---

La SCI Domaine de Diane souhaiterait pouvoir réaliser une piscine et une petite extension de l'habitation existante.

Ceci étant, le règlement de la zone Ap n'autorise pas les piscines, ni les extensions des constructions non nécessaires à une exploitation existante.

Inversement, le règlement de la zone A de droit commun autorise les annexes (dont les piscines) et les extensions des habitations existantes (non liées à une exploitation agricole) dans les conditions suivantes :

- « *La surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> ;*
- *Le projet ne conduise pas (et dans la limite d'une seule extension) à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU et n'excède pas un total de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière ;*
- *L'emprise au sol des annexes existantes ou à créer (hors piscine et terrasse) n'excède pas 50 m<sup>2</sup>. Les piscines sont autorisées à condition que la surface du bassin ne dépasse pas 25 m<sup>2</sup> ;*
- *Des haies ou dispositifs végétaux similaires séparent les constructions des terrains agricoles environnant.*

*La zone d'implantation des annexes devra être comprise dans une distance maximale de 25 mètres la construction principale. Sauf impossibilité technique, les garages devront être accolés à l'habitation principale. »*

**Dans ces conditions, au même titre que la zone A, la zone Ap pourrait bénéficier des dispositions de ce type mais réduites afin de garantir la qualité paysagère de la zone :**

- *La surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> ;*
- *Le projet ne conduise pas (et dans la limite d'une seule extension) à un accroissement de plus de 15% de la surface de plancher existante au PLU et n'excède pas un total de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière ;*
- *L'emprise au sol des annexes existantes ou à créer (hors piscine et terrasse) n'excède pas 30 m<sup>2</sup>. Les piscines sont autorisées à condition que la surface du bassin ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;*
- *Des haies ou dispositifs végétaux similaires séparent les constructions des terrains agricoles environnant.*

*La zone d'implantation des annexes devra être comprise dans une distance maximale de 20 mètres la construction principale. Sauf impossibilité technique, les garages devront être accolés à l'habitation principale.*

Par ailleurs, le PLU pourrait autoriser uniquement les annexes générant de l'emprise au sol (garage, abri jardin, ...) et interdire celles générant de la surface de plancher (pool house notamment).

Dans ces conditions, une extension limitée et une petite piscine pourraient être réalisées au Sud de la construction existante, de manière à ne pas dénaturer le secteur.



*Zone d'implantation pour une extension et une piscine sur la propriété*

L'interdiction de réaliser des extensions et des annexes en zone Ap pour les « non-agriculteurs » ne semble pas justifiée car :

1/ La loi Macron (2015) permet justement aux PLU d'autoriser la création d'extensions et d'annexes en zones agricoles et naturelles :

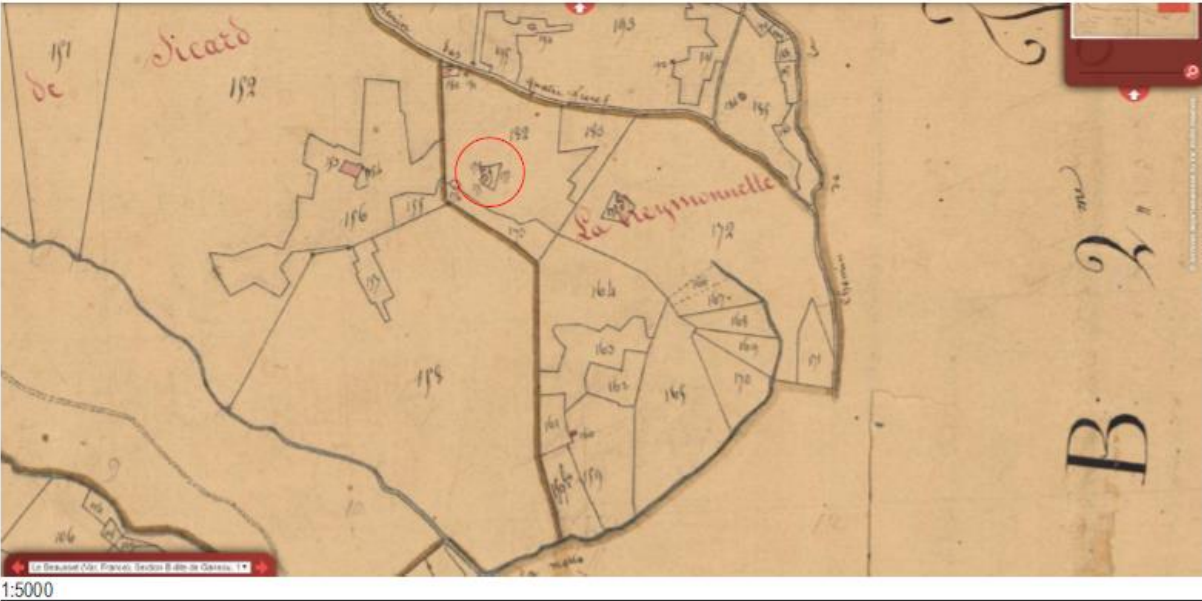
*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

*Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. » (L. 151-12 CU)*

2/ Une grande partie des constructions existantes en zone Ap dispose déjà d'une piscine.

En effet, la zone Ap intègre près de 50 constructions, dont près de 50% ont une piscine.

**Annexe 1 : Cadastre Napoléonien (1807 - 1930)**



**Annexe 2 : Photo aérienne de 1950**

---



*Prise de vue : 30 aout 1950  
(source : Remonter le temps / IGN)*