

DEPARTEMENT DU VAR



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LA CRAU

PIECE N°3.3

CHANGEMENTS DE DESTINATION

REVISION GENERALE

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal
de la ville de La Crau n°2017/093/5 du 09 novembre 2017
Délibération du Conseil Métropolitain n°18/02/13 du 13 février 2018
Délibération du Conseil Métropolitain n°21/02/44 du 16 février 2021

Document arrêté par délibération du Conseil Métropolitain le 30/04/2025



Le Concorde
280, Avenue Foch
83000 TOULON
Tel. : 04 94 89 06 48
secretariat@map-architecture.fr

PREAMBULE

L'article L151-11 du code de l'urbanisme dispose que :

« 1.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut (...)

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Les bâtiments ou portions des bâtiments identifiés doivent justifier d'une existence légale (permis de construire délivré et/ou existence antérieure au 15 juin 1943) pour bénéficier d'un changement de destination. L'identification par le PLU ne vaut pas justification de l'existence légale.

Conformément à l'article L. 151-11 2° du code de l'urbanisme, le changement de destination est soumis, en zone agricole (A) à l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Dans les zones soumises à une OAP « TVB », les autorisations d'urbanisme doivent être conformes avec les règles de la zone A, augmentées de celles fixées par l'OAP. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

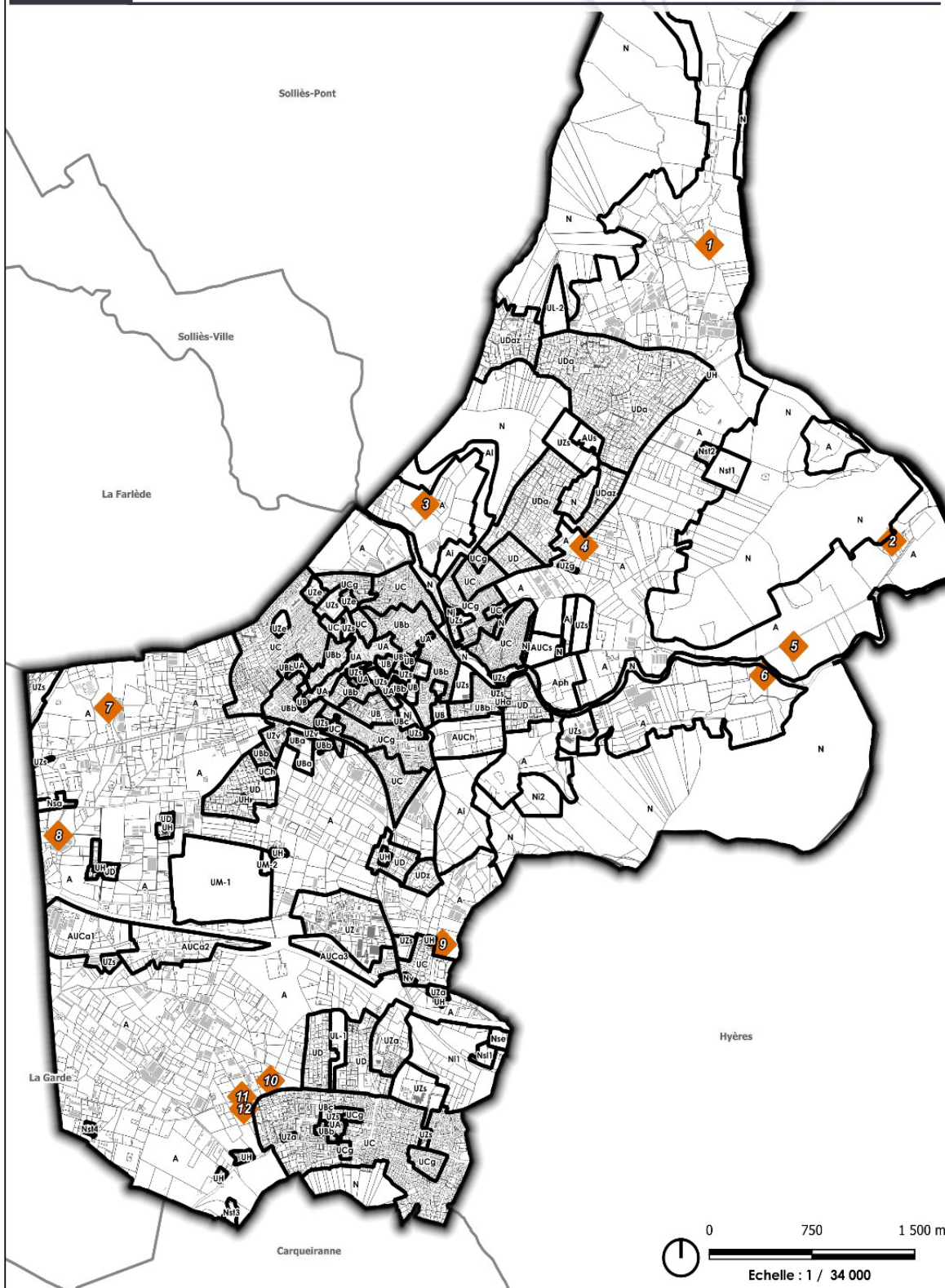
Les changements de destination sont admis sous réserve du respect des dispositions de l'ensemble des articles A3 à A9, notamment concernant l'accès, la capacité des réseaux, la défense incendie, ...

Certains des bâtiments identifiés dans les fiches suivantes sont également recensés en tant qu'éléments du patrimoine bâti à protéger, en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.



MAP Architecture - Urbanisme
Le Concorde
280 Avenue Maréchal Foch
83000 Toulon
Tél : 04.94.89.06.48

Plan Local d'Urbanisme
Localisation des
changements de destination



FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°5

Dénomination	Domaine La Marseillaise
Lieu-dit	Montbel
Référence cadastrale	Section CA - Parcelle 168
Identification sur les documents graphiques	Zone A - N°1
Destination et usage actuel	Aucun
Nouvelles destinations autorisées	Logement
Emprise au sol totale (estimée sur cadastre)	110 m ²

Caractéristiques

Le bâtiment concerné par le changement de destination se situe au Nord du secteur de Montbel, sur le domaine agricole de La Marseillaise. La construction est implantée à l'Est de l'ensemble bâti. Son emprise au sol avoisine 110 m².



Localisation sur photo aérienne et sur cadastre
(Les bâtiments en rouge sont ceux qui peut faire l'objet d'un changement de destination)

Reportage photographique



Vue Ouest sur le bâtiment



Vue Ouest sur le bâtiment

FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°6

Dénomination	Château les Mesclances
Lieu-dit	Les Mesclances
Référence cadastrale	Section C - Parcelle 607
Identification sur les documents graphiques	Zone A - N°2
Destination et usage actuel	Bâtiments techniques agricoles
Nouvelles destinations autorisées	Hébergement touristique Commerce et activités de services
Emprise au sol totale (estimée sur cadastre)	472 m2

Caractéristiques

Les deux bâtiments concernés par le changement de destination se situent à l'Est de la commune, sur le domaine agricole du Château Les Mesclances. Le premier bâtiment est implanté à l'Ouest de la Maison de Maître et se développe sur 2 niveaux (R+1). Son emprise au sol avoisine 342 m² environ. Le second bâtiment, implanté à l'Est du premier, correspond à un prolongement d'une aile de la Maison de Maître. Il se développe sur un seul niveau. Son emprise au sol avoisine 135 m² environ.



Localisation sur photo aérienne et sur cadastre

(Les bâtiments en rouge sont ceux qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination)

Reportage photographique



Vue 1 : les pignons des deux bâtiments



Vue 2 : bâtiment Ouest

Intérêt patrimonial ou architectural

Ces deux bâtiments font partie intégrante de l'ensemble des constructions du domaine, identifiées en tant qu'éléments du patrimoine bâti de la commune à protéger (cf. Chapitre 8.1 du règlement). A ce titre, cet ensemble architectural porte le n°1 dans la liste correspondante et figure sur les documents graphiques.

FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°7

Dénomination	Château de la Monache
Lieu-dit	Chemin de la Monache
Référence cadastrale	Section BP - Parcelles 52-53
Identification sur les documents graphiques	Zone A - N°3
Destination et usage actuel	Bâtiment technique agricole
Nouvelle destination autorisée	Logement
Emprise au sol totale (estimée sur cadastre)	78 m2

Caractéristiques

Le bâtiment concerné par le changement de destination se situe au Nord de la commune de La Crau, au chemin de la Monache. Il est implanté à l'Ouest de la construction principale et se développe sur un niveau.



*Localisation sur photo aérienne et sur cadastre
(Le bâtiment en rouge est celui qui peut faire l'objet d'un changement de destination)*

Reportage photographique



Vue Ouest du bâtiment



Vue Est du bâtiment

Intérêt patrimonial ou architectural

Le bâtiment, ainsi qu'une construction en forme de Tour, implantée en son prolongement Sud, sont également identifiés en tant qu'éléments du patrimoine bâti de la commune à protéger (cf. Chapitre 8.1 du règlement). A ce titre, cet ensemble architectural porte le n°2 dans la liste correspondante et figure sur les documents graphiques.

FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°8

Dénomination	Garage RD 29
Lieu-dit	Quartier Mont Redon
Référence cadastrale	Section BM – Parcelle 28
Identification sur les documents graphiques	Zone A - N°4
Destination et usage actuel	Activité (initialement para-agricole)
Nouvelle destination autorisée	Artisanat (garage)
Emprise au sol totale (estimée sur cadastre)	560 m2

Caractéristiques

Ce bâti se situe au sein du secteur du Mont Redon, sur la route de Pierrefeu, et se compose essentiellement d'un bâtiment de grand volume à vocation d'activité. L'activité existante est un garage de réparation automobile d'environ 560 m².



Localisation sur photo aérienne et sur cadastre
(Le bâtiment en rouge est celui qui peut faire l'objet d'un changement de destination)

Reportage photographique



Vue Est du bâtiment



Vue Est du bâtiment

FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°9

Dénomination	Ferme près de la Roquette
Lieu-dit	Les Mesclans
Référence cadastrale	Section C - Parcelles 623
Identification sur les documents graphiques	Zone A - N°5
Destination et usage actuel	Bâtiment technique agricole
Nouvelle destination autorisée	Logement
Emprise au sol totale (estimée sur cadastre)	380 m2

Caractéristiques

Ce bâti est situé à l'Est de la commune, entre le Mont-Redon et le Mont Fenouillet, au sein de son domaine viticole. Il est accessible par le chemin du Moulin Premier. Ce bâti est constitué d'un ancien corps de ferme isolé sur le domaine viticole du domaine de la Roquette.



Localisation sur photo aérienne et sur cadastre
(Le bâtiment en rouge est celui qui peut faire l'objet d'un changement de destination)

Reportage photographique



Vue Sud-Est du bâtiment



Vue Nord-Ouest du bâtiment

FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°10

Dénomination	Domaine de la Roquette
Lieu-dit	La Roquette
Référence cadastrale	Section B – Parcelles 5364
Identification sur les documents graphiques	Zone A - N°6
Destination et usage actuel	Bâtiments techniques agricole
Nouvelle destination autorisée	Logement
Emprise au sol totale (estimée sur cadastre)	60 m2

Caractéristiques

Ce bâti est situé à l'Est de la commune, entre le Mont-Redon et le Mont Fenouillet, au sein de son domaine viticole. Il est accessible par le chemin du Moulin Premier. Ce domaine viticole familial depuis 400 ans se compose d'un ensemble de bâtiments dont l'élément principal est la maison de maître organisée autour d'une cour ouverte. Différents bâtiments (P5364, 600 m² au sol) liés à l'exploitation viticole sont présents à l'Est du site (dont un datant de 1875). La présence d'une petite chapelle et de deux tourelles d'angle dans la partie Est de la demeure est à souligner.



Localisation sur photo aérienne et sur cadastre
(Le bâtiment en rouge est celui qui peut faire l'objet d'un changement de destination)

Reportage photographique



Bâtiments liés à l'activité agricole



Vue Nord du bâtiment

Intérêt patrimonial ou architectural

Le bâtiment est également identifié en tant qu'élément du patrimoine bâti de la commune à protéger (cf. Chapitre 8.1 du règlement). A ce titre, cet ensemble architectural porte le n°3 dans la liste correspondante et figure sur les documents graphiques.

FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°11

Dénomination	Domaine de la Géraide
Lieu-dit	Chemin de Lambert
Référence cadastrale	Section AZ - Parcelles 45
Identification sur les documents graphiques	Zone A - N°7
Destination et usage actuel	Bureaux en lien avec l'activité agricole
Nouvelle destination autorisée	Logement
Emprise au sol totale (estimée sur cadastre)	360 m2

Caractéristiques

Le bâtiment concerné par le changement de destination se situe au chemin de Lambert, directement accessible à partir du chemin des Tourraches.

Il correspond au siège d'une ancienne exploitation viticole (Domaine de la Grande Tourrache) aujourd'hui disparue.

Ce bâtiment se développe en R+1 avec des bureaux en rez de chaussée et une habitation à l'étage.

Le changement de destination ne concerne que la partie en rez de chaussée du bâtiment.



Localisation sur photo aérienne et sur cadastre
(Le bâtiment en rouge est celui qui peut faire l'objet d'un changement de destination)

Reportage photographique



Vue Sud du bâtiment



Vue Est du bâtiment

FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°12

Dénomination	Bastide des Bernards
Lieu-dit	Tamagnon
Référence cadastrale	Section AY – Parcelle 7
Identification sur les documents graphiques	Zone A - N°8
Destination et usage actuel	Bâtiments techniques agricoles
Nouvelle destination autorisée	Logement
Emprise au sol totale (estimée sur cadastre)	160 m ²

Caractéristiques

Les bâtiments concernés par le changement de destination se situent au lieu-dit de Tamagnon.

- Le premier bâtiment est une annexe inoccupée implantée en rez de chaussée, à l'Ouest de la construction principale. Son emprise au sol avoisine 65 m².
- Le second bâtiment, mitoyen du premier, correspond à la partie Ouest en rez de chaussée de la construction principale qui se développe en R+1. Son emprise au sol avoisine 95 m².



Localisation sur photo aérienne et sur cadastre
(Le bâtiment en rouge est celui qui peut faire l'objet d'un changement de destination)

Reportage photographique



Vue Ouest du bâtiment annexe (RDC)



Vue Sud du bâtiment en R+1

FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°13

Dénomination	Mas Karukera
Lieu-dit	Secteur des Avocats Est
Référence cadastrale	Section AO – Parcelle 121
Identification sur les documents graphiques	Zone A - N°9
Destination et usage actuel	Dépendances
Nouvelle destination autorisée	Logement
Emprise au sol totale (estimée sur cadastre)	356 m2

Caractéristiques

Le bâti est une bastide composée d'un ensemble de six bâtiments accolés (d'une emprise au sol de 750 m², de R+0 à R+2) formant une cour. La multiplicité des formes et la disposition des bâtiments attestent de l'évolution progressive du bâti. Celui-ci est entouré d'une petite oliveraie, vestige du passé agricole du lieumais ne remplit désormais qu'une fonction résidentielle (ponctuellement, à l'étage) et de dépendances (en rez de chaussée). La volonté du projet est de transformer les dépendances existantes en logements.



Localisation sur photo aérienne et sur cadastre
(Le bâtiment en rouge est celui qui peut faire l'objet d'un changement de destination)

Reportage photographique



Vue Sud du bâtiment en fond de cour (RdCh)



Vue Sud du bâtiment en avancée (RdCh)

Intérêt patrimonial ou architectural

Le bâtiment est également identifié en tant qu'élément du patrimoine bâti de la commune à protéger (cf. Chapitre 8.1 du règlement). A ce titre, cet ensemble architectural porte le n°4 dans la liste correspondante et figure sur les documents graphiques.

FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°14

Dénomination	Entrepôt et Mas
Lieu-dit	Secteur des Tassys
Référence cadastrale	Section AX – Parcelle 131
Identification sur les documents graphiques	Zone A - N°10
Destination et usage actuel	Bâtiments techniques agricoles
Nouvelle destination autorisée	Logement
Emprise au sol totale (estimée sur cadastre)	270 m2

Caractéristiques

Ces bâtis se situent au cœur d'une exploitation agricole et se composent de deux groupes de bâtiments distincts :

- Des anciennes écuries comptant au total 190 m². Ces écuries sont projetées d'être transformées en 4 T2.
- Un ancien pressoir à vin et sa grange formant un ensemble d'environ 80 m².



Localisation sur photo aérienne et sur cadastre
(Le bâtiment en rouge est celui qui peut faire l'objet d'un changement de destination)

Reportage photographique



Vue Sud du bâti et des anciennes écuries



Vue Sud du Mas à l'Est

FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°15

Dénomination	Bâti agricole
Lieu-dit	Secteur La Bouisse
Référence cadastrale	Section AX – Parcelle 524
Identification sur les documents graphiques	Zone A - N°11
Destination et usage actuel	Bâtiment technique
Nouvelle destination autorisée	Activité de services (crèche)
Emprise au sol totale (estimée sur cadastre)	560 m2

Caractéristiques

Ce bâti se situe au sein du secteur de La Bouisse. Le bâtiment concerné est le plus au sud de la parcelle. C'est aujourd'hui une ancienne salle d'emballage de fleurs. L'exploitant actuel conditionne les fleurs dans ses propres installations, c'est pourquoi ce bâtiment n'a aujourd'hui plus d'usage agricole. Le projet envisagé est l'ouverture d'une micro-crèche.



Localisation sur photo aérienne et sur cadastre
(Le bâtiment en rouge est celui qui peut faire l'objet d'un changement de destination)

Reportage photographique



Vue Sud-Est du bâtiment

FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°16

Dénomination	Entrepôt La Bouisse
Lieu-dit	Secteur de La Bouisse
Référence cadastrale	Section AW – Parcelle 439
Identification sur les documents graphiques	Zone A - N°12
Destination et usage actuel	Agricole (initialement)
Nouvelle destination autorisée	Entrepôt et Artisanat
Emprise au sol totale (estimée sur cadastre)	260 m2

Caractéristiques

Ce bâti se situe au sein du secteur de La Bouisse et concerne un ancien entrepôt de travaux agricoles. La vocation souhaitée pour ce bâtiment est de permettre le stockage et l'artisanat (qui correspondent à l'occupation actuelle de la partie Ouest du bâtiment), ainsi que l'habitation nécessaire à l'activité à l'étage de l'entrepôt (qui correspond à l'occupation actuelle du 1^{er} étage de la partie Est du bâtiment).



Localisation sur photo aérienne et sur cadastre
(Le bâtiment en rouge est celui qui peut faire l'objet d'un changement de destination)

Reportage photographique



Vue Nord du bâtiment