

Laurent et Valentine SCAPPINI

83 260 LA CRAU

Commissaire Enquêteur
PLU de La Crau

La Crau, le 20 septembre 2025

Objet : Observation concernant le PLU de La Crau

Zonage : UH

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous souhaitons attirer votre attention sur la situation de notre maison située au hameau de Clairval, et plus précisément sur la question de son changement de destination.

Cette bâtisse, aujourd'hui divisée en trois logements, constituait à l'origine le bâtiment principal du Domaine de « Château Vert ». De mémoire d'ancien la première rénovation date de 1630, comme en atteste la pierre de linteau d'entrée, elle a été bombardée durant la guerre. Elle a ensuite été rachetée plusieurs années plus tard par la famille MARQUEZ, qui l'a reconstruite en 1967 pour un usage d'habitation personnelle. À leur décès, les héritiers ont procédé à une division en trois lots distincts.



Photo 1: Pierre de reconstruction de la maison

Lorsque nous avons acquis notre partie de cette bâtisse (section cadastrale **AO 515**), un certificat d'urbanisme nous a été délivré, précisant bien sa destination à **usage d'habitation** (cf. annexe 2). De plus, l'ancien propriétaire, tout comme nous, avons toujours payé une **taxe d'habitation**, jusqu'à sa suppression (cf. annexe 3).

Or, lors du dépôt d'une déclaration préalable, il nous a été indiqué par les services communaux que le permis de construire déposé en **1967** par la famille MARQUEZ était à destination d'un **bâtiment agricole**. Cette mention n'est en réalité pas correcte : la bâtisse n'a jamais eu de vocation agricole, comme le confirme notamment le plan de partage établi en **1983**.



Photo 2: Extrait du plan de partage de Château Vert



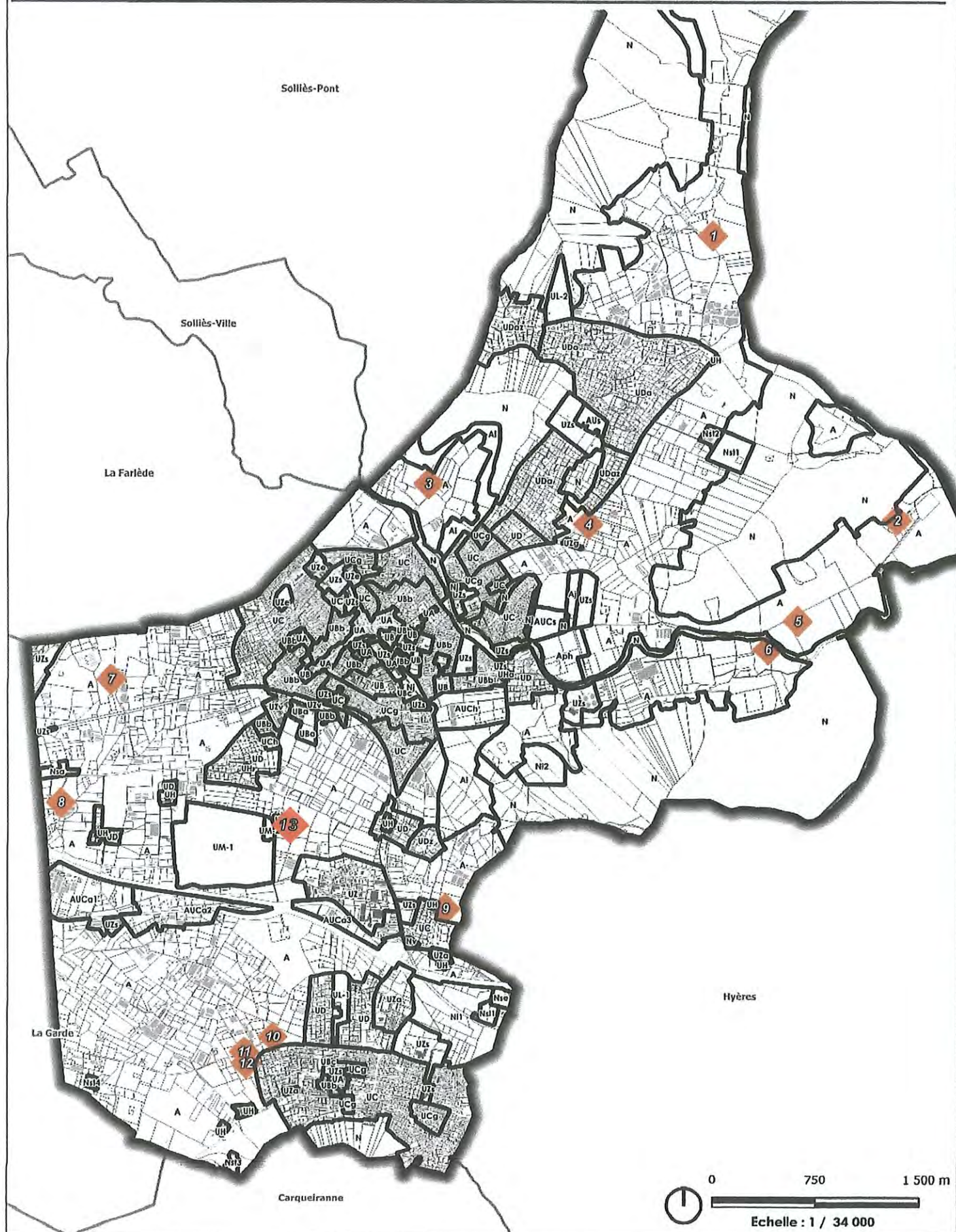
Photo 3: Cartouche du plan de partage

Après de nombreux échanges écrits avec la commune, nous avons reçu en réponse, un courrier de l'adjoint à l'urbanisme nous assurant que notre demande serait prise en compte lors de la prochaine révision du PLU (cf. annexe 4). Par ailleurs, lors des réunions publiques auxquelles nous avons assistés, il a clairement été annoncé que les difficultés liées aux changements de destination seraient traitées. Toutefois, à la lecture du règlement du nouveau PLU, nous constatons que des bâtiments dans une situation similaire à la nôtre apparaissent bien dans la **pièce écrite 3.3 – Liste des changements de destination**, alors que le **Château Vert du hameau de Clairval n'y figure pas**.

En conséquence, nous vous demandons respectueusement de bien vouloir **ajouter la fiche correspondant à notre bâtisse** en point 13 de la pièce écrite 3.3. Cette fiche a été préparée par nos soins et vous la trouverez en **Annexe 1** ; nous serions également ravis de la transmettre au service urbanisme en version modifiable.

Espérant que notre demande, annoncée comme recevable par la commune, puisse être intégrée dans cette révision du PLU, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Laurent et Valentine SCAPPINI



FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°13

Dénomination	Hameau de Clairval
Lieu-dit	Les Cyprès
Références cadastrale	Section AO – Parcelles 515 & 522
Identification sur les documents graphiques	Zone UH
Destination et usage actuel	Destination agricole – Usage habitation
Nouvelles destinations autorisées	Logements
Emprise au sol totale (estimée sur le cadastre)	238 m ²

Caractéristiques

Le bâtiment concerné par le changement de destination se situe au sud-ouest de la commune constitue l'ancien « Château Vert » du Domaine de Clairval. Les deux bâtiments qui sont accolés, sont au centre du hameau entre l'ancienne maison des domestique et la remise du Domaine. Ils sont constitués en R+1. Leur emprise totale avoisine les 238 m².



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 sud-ouest des bâtiments



Vue sud des bâtiments

ANNEXE 2: Certificat d'urbanisme

Réf dossier : A 2019 00076 PC/SO/AB - VENTE SIMON-DIACO / SCAPPINI-VERGE



Ministère chargé
de l'urbanisme

Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

caffa
N°10072*02

(Article A 213.1 du Code de l'urbanisme)

Déclaration d'intention
d'aliéner un bien (1) ☒

Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))
Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L.212-1- et suivants du Code de
l'urbanisme (3))

Demande d'acquisition
d'un bien (1) ☐

Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles de départements
(articles L. 142-1- et suivants du Code de l'urbanisme(4))
Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)
Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

Date de réception: 22 02 2019
Cadre réservé à l'administration
Numéro d'enregistrement: 083067190030
Prix moyen au m²

A. Propriétaire(s)

Personne physique

Nom, prénom

SIMON Marc Olivier

Profession (facultatif) (5)

artiste peintre

Personne morale

Dénomination

Forme juridique

Nom, prénom du représentant

Adresse ou siège social (6)

N° voie

18

Extension

Type de voie

rue

Nom de voie

des Fauvettes

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

83500

Localité

LA SEYNE SUR MER

Si le bien est en indivision, Indiquer le(s) nom de l'(des) autres co-indivisaires et sa (leur) quote-part (7):

Mlle DIACO Rita

B. Situation du bien (8)

Adresse précise du bien

N° voie

50

Extension

Type de voie

hameau

Nom de voie

de Clairval

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

83260

Localité

LA CRAU

Superficie totale du bien

776

Références cadastrales de la ou les parcelles

Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Superficie totale
AO	515	50 CHEMIN DE CLAIRVAL	ha 7 a 76 ca

Plan(s) cadastral(aux) joint(s) OUI ☒ NON ☐

C. Désignation du bien

Immeuble Non bâti ☐ Bâti sur terrain propre ☒ Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer nom et adresse du propriétaire ☐ :

Occupation du sol en superficie (m²)

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes
Carrières	Eaux cadastrées	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol

Apport en société ☐

Bénéficiaire

Estimation du bien apporté

Cession de l'antériorité de terrains contre remise de locaux à construire ☐

Estimation du terrain

Estimation des locaux à remettre

Location-accession - Estimation de l'immeuble objet de la location-accession ☐

2 - Adjudication: (13)

Volontaire ☐ Rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire ☐

Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage ☐

Date et lieu de l'adjudication

Montant de la mise à prix

G. Les soussignés déclarent :

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique 1

Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquiescer les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués (14) ☐

A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquiescer les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués ☐

Nom, prénom de l'acquéreur (15) M. Laurent SCAPPINI Mme VERGÉ Valentine

Profession (facultatif) conducteur de travaux

Adresse

N° voie 46

Extension

Type de voie avenue

Nom de voie du Général de Gaulle

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal 83320

Localité CARQUEIRANNE

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (16)

Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant à(ux) propriétaire(s) nommé(s) en A ☐

A LA VALETTE DU VAR

Le 19 février 2019

Signature et cachet du notaire s'il y a lieu

H. Rubrique à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire(s) (17) :

Nom, prénom Maître Pierre CASTEL - Notaire

Qualité Mandataire

Adresse

N° voie 150

Extension

Type de voie avenue

Nom de voie Pasteur

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal 83160

Localité LA VALETTE DU VAR

I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption :

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionné(s) à la rubrique A ☐

A l'adresse du mandataire mentionnée à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a (ont) fait élection de domicile ☒

J. Observations

Pour le Préfet

le directeur départemental

des Travaux et de la Mer,

par déléguation,

05 AVR. 2019

K. Cadre réservé au titulaire du droit de préemption :

L'Etat renonce à exercer son droit de préemption

Le Chef du Service
Habitat Renovation Urbaine

Frédéric LOUBEYRE



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

AVIS D'IMPÔT 2020

TAXE D'HABITATION

votée et perçue par la commune et divers organismes

CONTRIBUTION À L'AUDIOVISUEL PUBLIC

votée par le Parlement et versée aux entreprises de l'audiovisuel public

La notice de cet avis
est disponible en
[cliquant ici](#) ou sur
[impots.gouv.fr](#)

IMPORTANT

En 2020, vous restez redevable de la
taxe d'habitation.

Dès 2021, vous bénéficierez d'une
baisse progressive de votre taxe
d'habitation jusqu'à sa suppression
totale.

MME VERGE VALENTINE PAULINE E.
OU M SCAPPINI LAURENT PATRICE J.
50 HAM DE CLAIRVAL
83260 LA CRAU

Vos références

N° fiscal (vous) (C) : 30 16 104 175 259
N° fiscal (conjoint) (C) : 19 73 959 979 194
Référence de l'avis : 20 83 7378980 97

Identification de votre imposition : 830
Département : VAR

Commune : 047
LA CRAU

Lieu d'imposition : 0067
50 CHE DE CLAIRVAL

Numéro FIP : 830 74 70 6732909789 4
Numéro de rôle : 780

Date d'établissement : 19/10/2020
Date de mise en recouvrement : 31/10/2020

Votre situation

MONTANT À PAYER
Au plus tard le **15/12/2020** **1189,00 €**

Détail du montant à payer

Montant de votre taxe d'habitation **1189,00 €**

Montant de votre contribution
à l'audiovisuel public **0,00 €**

Flashez ce code
avec l'application
« Impots.gouv » pour
payer par smartphone
ou tablette.



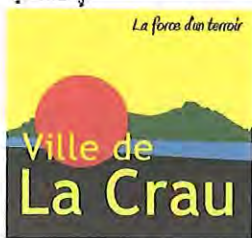
Voir explications
à la rubrique
« Comment payer
votre impôt ? » de la
notice.

Vous devez payer cette somme, soit :

- par smartphone ou tablette (voir ci-contre) ;
- sur [impots.gouv.fr](#) : payez en ligne en vous connectant à votre espace particulier, puis laissez-vous guider ;
- en adhérant au prélèvement à l'échéance, avant le 1er jour du mois de la date limite de paiement, sur [impots.gouv.fr](#), par téléphone ou courriel (aux coordonnées indiquées dans le cadre « Vos contacts »).

Pour 2021, vous pourrez adhérer au prélèvement mensuel sur [impots.gouv.fr](#).

Si vous souhaitez contester le montant de votre impôt, vous pouvez effectuer une réclamation depuis votre espace particulier sur [impots.gouv.fr](#) ou par courrier adressé à votre centre des finances publiques, avant le 31 décembre 2021 (sauf cas particuliers visés à l'article R* 196-2 du livre des procédures fiscales).



Pôle Cadre de vie et Ville durable
Direction Aménagement du territoire

Affaire suivie par : N. FERRER

V/Réf : Votre courrier du 30 mai 2022

Ni : n° 2490 du 31 mai 2022

N/Réf : CS/AR/NF/LPI/2022-1243U

Objet : Recours gracieux PC 083 047 22 H 0010

VAR 1A 185 372 2208 6

M. Christian SIMON

Maire de La Crau

Vice – Président de la Métropole Toulon
Provence Méditerranée

Président du Centre de Gestion de la
Fonction Publique Territoriale du Var

à

M. et MME SCAPPINI

50, hameau de Clairval

83260 LA CRAU

La Crau, le

8 JUIN 2022

Madame, Monsieur,

Je fais suite à votre demande de recours gracieux formulée le 30 mai 2022 et reçue le 31 mai en mairie de La Crau, concernant le refus de permis de construire en date du 14 avril 2022.

Ce permis de construire porte sur le changement de destination, à usage d'habitation d'un local agricole pour une surface de 193m².

Le permis de construire a été refusé pour deux raisons : l'absence de poteau incendie conforme à proximité du terrain, la présence d'une piscine non déclarée.

Pour rappel, la construction autorisée sur le terrain est un hangar agricole autorisé en 1968 (et non une villa à usage de logement).

Votre demande de permis de construire est donc en réalité une demande de régularisation.

Or, la métropole Toulon Provence Méditerranée, compétente en matière de défense extérieure contre l'incendie (DECI) nous a informé que le poteau incendie situé à proximité de votre logement (hydrant n°211) n'était pas conforme. Le réseau d'eau qui alimente le secteur ne dispose pas d'une capacité suffisante. Le poteau dispose donc d'un débit insuffisant.

Au regard du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RD DECI) approuvé par arrêté préfectoral du 8 février 2017, aucun permis de construire ne pourra être délivré sur ce secteur tant que le poteau ne disposera pas d'un débit suffisant. Les travaux à réaliser sont importants (reprise du réseau d'eau) et ne sont pas programmés pour le moment par la Métropole.

En complément de ces éléments, je vous précise que le règlement du plan local d'urbanisme - zone UH, opposable à votre terrain correspond aux hameaux et ne prévoit, ni la possibilité de modifier la destination d'un local agricole, ni même la création des piscines.

Je ne peux donc pas revenir sur le refus de permis de construire qui vous a été notifié.

Je vous invite par ailleurs à vous rapprocher de votre notaire, car la mention d'une « construction à usage d'habitation » sur votre acte n'est pas correcte, en droit de l'urbanisme.

Votre demande de recours gracieux étant rejetée, je vous rappelle que vous disposez d'un délai de deux mois, à compter de la réception de la présente, pour former, si vous le souhaitez, un recours contentieux à l'encontre de la décision de refus de permis de construire, auprès du tribunal administratif de Toulon (le tribunal peut être saisi via telerecours.fr).

Pour ma part, bien conscient de la situation qui est la vôtre, je me rapproche des services compétents auprès de Toulon Provence Méditerranée :

- De la direction de l'eau et de l'assainissement, afin de les sensibiliser sur la nécessité de redimensionner le réseau d'eau dans le quartier de Clairval.
- De l'équipe en charge de la révision générale du PLU de La Crau, afin de solliciter une modification du règlement de la zone UH. L'approbation du PLU révisé est prévu courant de l'année 2024.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de ma considération distinguée.



Pour le Maire,
L'Adjoint délégué à l'Urbanisme

Alain ROQUEBRUN

