

Sébastien BEAL et Véronique PSAILA

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 [REDACTED] 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 construction de la maison

Lorsque nous avons acquis notre partie de cette bâtisse (section cadastrale **AO 522**), un certificat d'urbanisme nous a été délivré, précisant bien sa destination à **usage d'habitation**. De plus, l'ancien propriétaire, tout comme nous, avons toujours payé une **taxe d'habitation**, jusqu'à sa suppression.

Or, lors d'une rencontre avec les services communaux et en discutant avec nos voisins, il nous a été indiqué 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**.

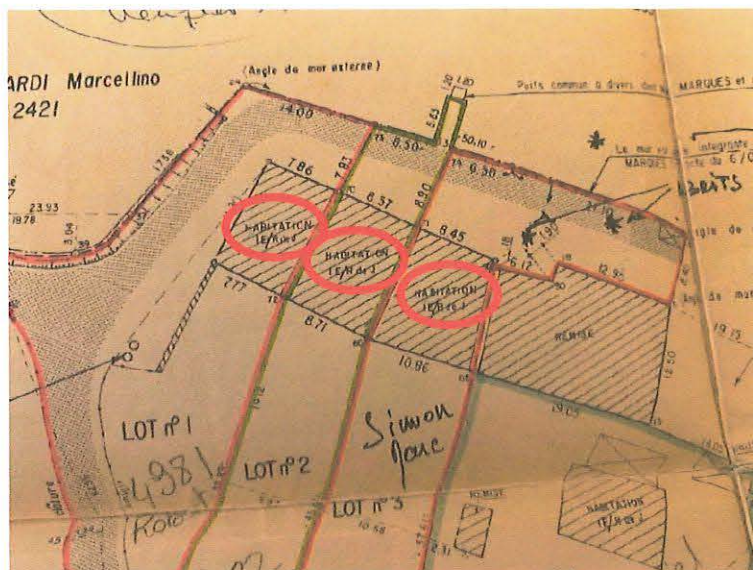


Photo 2: Extrait du plan de partage de Château Vert



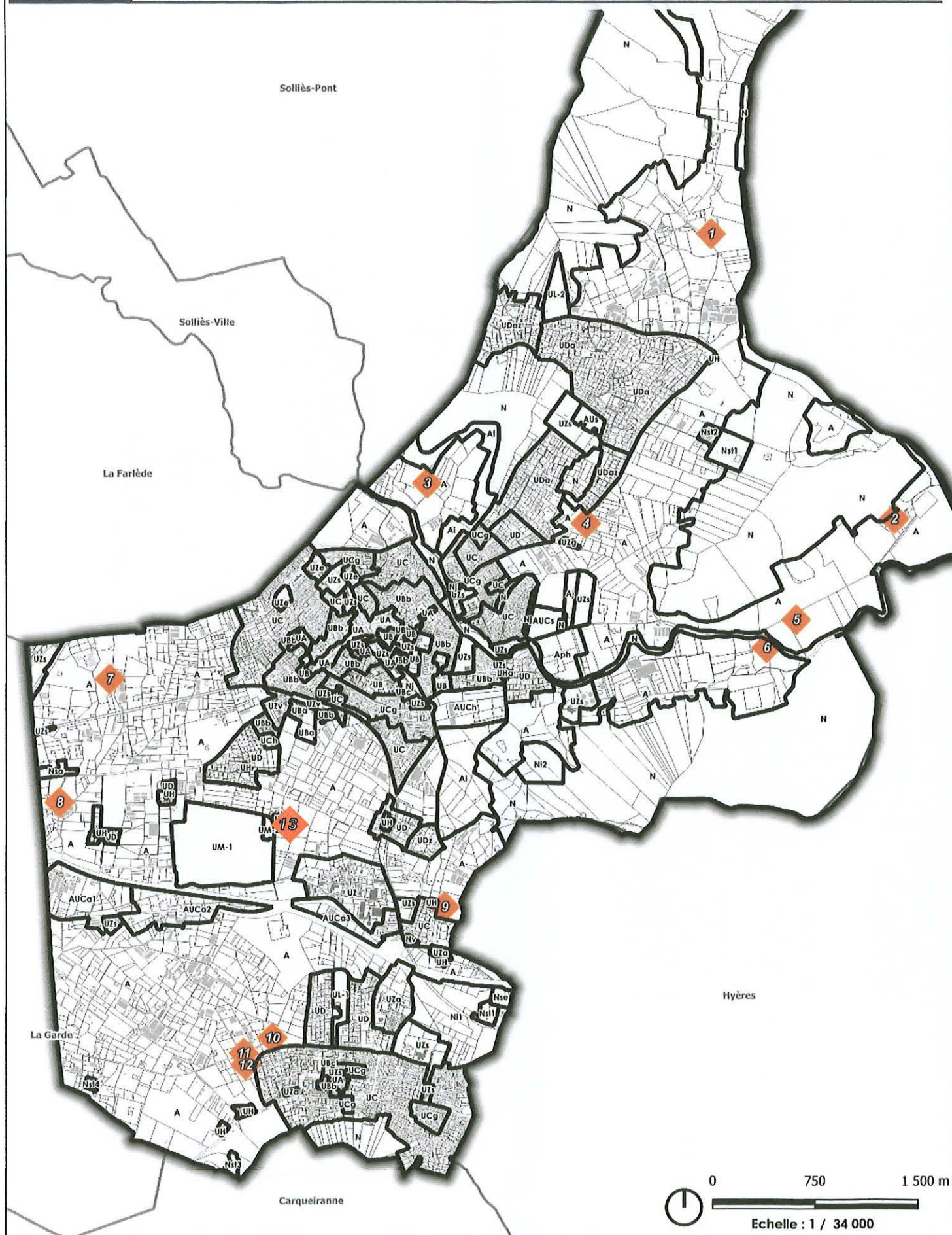
Photo 3: Cartouche du plan de partage

Nos voisins, la famille SCAPPINI, s'est penché sur le sujet pour l'intégralité du « château » et a reçu un courrier de l'adjoint à l'urbanisme leur assurant que leur demande serait prise en compte lors de la prochaine révision du PLU. Par ailleurs, lors des réunions publiques auxquelles ils ont 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.

Sébastien BEAL et Véronique PSAILA

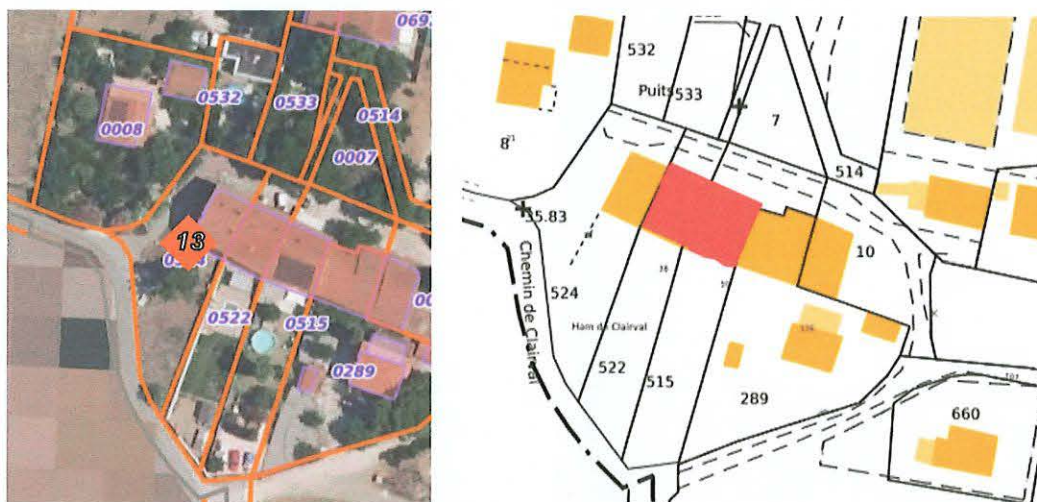


FICHE DE CHANGEMENT DE DESTINATION N°13

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)

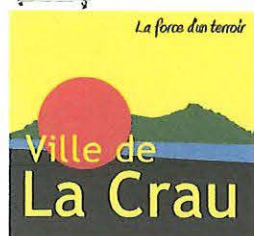
Reportage photographique



Vue sud-ouest des bâtiments



Vue sud des bâtiments



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

