



Acte transmis aux services de l'Etat

Contrôle de légalité en date du : 31 JUIL. 2024

Publication n° 2024/ 852 du 31 JUIL. 2024

## REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE

PRONONCÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

ARRETE N° 2024/ 1023

Demande déposée le 24 avril 2024 et complétée le 03 juin 2024. Publication du dépôt en date du 26 avril 2024 (site de la commune) et du 30 avril 2024 (sur le guichet unique).	
Par :	SARL DREAMSTONES
Représentée par :	Monsieur KAISER Quentin
Demeurant à :	218, Saint Vincent Street GLASGOW (G25SG) - ROYAUME-UNI
Sur un terrain sis à :	380, chemin du Bourru 83310 COGOLIN
Cadastre :	AX 311 (ex AX 46)
Superficie :	6 932 m <sup>2</sup>
Nature des travaux :	Extension d'une villa traditionnelle et modification d'ouvertures en facade.

@ PC 083 042 24 00014

### Surfaces de plancher

#### Habitation :

Existante :	254,08 m <sup>2</sup>
Créée :	76,22 m <sup>2</sup>
Supprimée :	80,30 m <sup>2</sup>
<b>Totale :</b>	<b>250,00 m<sup>2</sup></b>

#### Stationnement :

##### Garage :

Existant :	1 place
Créée :	3 places
<u>Extérieur :</u>	
Créée :	3 places

**Totale :** 7 places

### Le Maire de la Ville de COGOLIN

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.421-4 et suivants, L.410-1 et R.410-1 et suivants,

VU l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 08 février 2017 portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie du Var (RDDECI),

VU le porter à connaissance (PAC) du risque incendie de forêt du Préfet du Var en date du 18 mars 2024,

VU le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 13 mai 2008, ses modifications et modifications simplifiées et révision allégée 1 du 04 février 2020,

VU la délibération n°2021/081 du 21 juillet 2021 portant prescription de la révision générale du PLU,

VU le débat sur le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) en date du 31 mai 2022,

VU l'arrêté municipal n°2020/595 du 06 juillet 2020, portant délégation de signature à un adjoint au Maire : Monsieur Geoffrey PECAUD,

VU le permis de construire n°083 042 86 XC 059 accordé en date du 15 décembre 1986 à Messieurs PARRY Henri et ANIELLO Archangelo pour la construction de deux logements,

VU le permis de construire n°083 042 93 XC 073 accordé en date du 17 décembre 1993 à Messieurs PARRY Henri et ANIELLO Archangelo pour la création d'un sous-sol et la transformation des garages du rez-de-chaussée en chambres,

VU le permis de construire modificatif n°083 042 93 XC 073 M01 accordé en date du 30 octobre 1995 à Messieurs PARRY Henri et ANIELLO Archangelo pour la réalisation des travaux en deux tranches,

VU le certificat d'urbanisme de simple information n°083 042 23 00102 déposé par la SARL DREAMSTONES représentée par Monsieur KAISER Quentin en date du 25 juillet 2023,

VU la demande de permis de construire présentée le 24 avril 2024 par la SARL DREAMSTONES représentée par Monsieur KAISER Quentin pour l'extension d'une villa traditionnelle et la modification d'ouvertures en facade sur un terrain situé 380, chemin du Bourru et cadastré section AX numéro 311 d'une superficie de 6 932 m<sup>2</sup>, et les plans annexés,

VU le courrier de majoration des délais et de demande de pièces complémentaires en date du 22 mai 2024, notifié le 24 mai 2024,

VU les pièces complémentaires déposées sur le guichet unique en date du 03 juin 2024,

VU la consultation auprès de la communauté de communes du golfe de Saint-Tropez - service eau potable en date du 30 avril 2024,

VU la saisine de la commission départementale de la nature, des sites et des paysages (CDNPS) en date du 30 avril 2024,

VU la saisine de la commission départementale de préservation, des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) en date du 30 avril 2024,

VU l'avis sur demande d'urbanisme de Véolia en date du 03 mai 2024,

VU l'avis sur demande d'urbanisme d'Enedis en date du 13 mai 2024,

VU l'avis du service numérotation en date du 26 juin 2024,

VU l'avis de la direction départementale d'incendie et de secours (DDIS) du Var - groupement résilience des territoires en date du 19 juillet 2024,

CONSIDERANT que, conformément à l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU applicable sur la parcelle cadastrée section AX numéro 311 est celui en vigueur à la date de délivrance du certificat d'urbanisme à savoir le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 13 mai 2008, ses modifications et modifications simplifiées et révision allégée 1 du 04 février 2020,

CONSIDERANT que le projet de révision du PLU dont le PADD a été débattu le 31 mai 2022 projette de déclasser le terrain du projet de Naturel à Agricole,

CONSIDERANT que le projet de permis de construire prévoit l'extension d'une villa traditionnelle avec création de surface de plancher de 76,22 m<sup>2</sup> et la modification d'ouvertures en façade,

CONSIDERANT que le terrain d'assiette du projet (parcelle AX 311) est situé au 380 chemin du Bourru à Cogolin, lieu dit le Canadel, secteur sinistré par l'incendie dit « de Gonfaron » d'août 2021,

CONSIDERANT le porter à connaissance (PAC) du risque incendie de forêt du Préfet du Var en date du 18 mars 2024,

CONSIDERANT le porter à connaissance (PAC) du risque incendie de forêt du Préfet du Var en date du 18 mars 2024, carte d'aide à la décision : défendabilité, /aléa incendie de forêt/zones urbaines du PLU,

CONSIDERANT qu'il ressort de la carte sus référencée que le projet est situé en aléa feu de forêt très fort,

CONSIDERANT que le terrain est concerné par la zone aléa fort à très fort, la « *rubrique recommandations en matière d'urbanisation* » de la note méthodologique pour le PAC des cartes d'aléa incendie de forêt dispose dans son « *principe général : le développement d'urbanisation future est à proscrire et à rechercher sur des zones de moindre aléa* »,

CONSIDERANT qu'il ressort de cette même note que sont admises, en aléa fort et très fort, ... « les extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> (une fois seulement) sans changement de destination »,

CONSIDERANT que le projet prévoit l'extension d'une villa de 76,22 m<sup>2</sup>,

CONSIDERANT l'avis de la DDSIS du Var - groupement résilience des territoires en date du 19 juillet 2024 qui indique que :

- le terrain d'assiette du projet est situé dans un secteur sinistré par l'incendie dit « de Gonfaron » d'août 2021

- « *le projet n'est pas conforme aux préconisations du PAC :*

• *le projet se situe dans une zone d'aléa incendie de forêt fort à très fort (cf carte de l'aléa incendie de forêts émise dans le porter à connaissance (PAC) risque incendie de forêt notifiée à la commune le 18 mars 2024),*

• *il ne s'agit pas d'une densification d'une zone urbaine existante défendable,*

• *il ne s'agit pas d'un cas prévu au titre de la note méthodologique annexée au PAC risque incendie de forêt notifiée à la commune le 18 mars 2024 (extension supérieure à 20 m<sup>2</sup>) »,*

CONSIDERANT que le projet de permis de construire qui prévoit l'extension d'une villa traditionnelle avec création de surface de plancher de 76,22 m<sup>2</sup> et la modification d'ouvertures en façade n'entre pas dans le champs d'application des constructions pouvant être admises en zone d'aléa fort et très fort telles que prévues par la note méthodologique pour le PAC des cartes d'aléa incendie de forêt,

CONSIDERANT qu'il ressort de l'étude de ce dossier que le projet ne respecte pas les préconisations du PAC,

CONSIDERANT que le projet est de nature à porter atteinte à la sécurité publique en matière de risque incendie,

CONSIDERANT dans ces conditions que le non-respect du porter à connaissance (PAC) du risque incendie de forêt du Préfet du Var en date du 18 mars 2024, empêche d'imposer des prescriptions spéciales ;

CONSIDERANT l'article R.111-2 du code de l'urbanisme qui stipule que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations »,

CONSIDERANT, au regard de ces éléments, que le projet n'est pas conforme au code de l'urbanisme et au PAC du risque incendie de forêt du Préfet du Var,

CONSIDERANT en conséquence et au regard du risque, que le projet ne peut être que refusé,

## ARRETE

*Article 1<sup>er</sup>* : La présente demande de permis de construire est REFUSÉE.



Cogolin, le 31 JUL. 2024  
L'adjoint délégué,

Geoffrey PECAUD

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

---

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

---

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.

Le maire,

Certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte,

Précise que suivant les dispositions des articles R 421-1 et suivants du code de justice administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent (Toulon - 5 rue Racine - BP 40510 - 83041 TOULON cedex) dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)