



Acte transmis aux services de l'Etat
Contrôle de légalité en date du : 22 janvier 2025
Publication n° 2025/030 du 22 janvier 2025

PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

ARRETE N° 2025/056

Demande déposée le 06 septembre 2024 et complétée le 25 octobre 2024 . Publication du dépôt en date du 13 septembre 2024 (site de la commune) et du 09 septembre 2024 (sur le guichet unique).	
Par :	SCCV COGOLIN TREMOURIES
Représentée par :	Monsieur BERTATO Hugo
Demeurant à :	1, rue Pierre et Marie Curie 22190 PLERIN
Sur un terrain sis à :	518, chemin de Tremouriés 83310 COGOLIN
Cadastre :	AV 194
Superficie :	2 882 m²
Nature des travaux :	Construction de 29 logements collectifs (RDJ+R+1) et 42 places de parking (RDC)

@ PC 083 042 24 00032

Surfaces de plancher

Habitation :

Existante :	202,00 m²
Créée :	1925,88 m²
Supprimée :	202,00 m²
Total :	1925,88 m²

Stationnement :

Existant :	4 places
Supprimée :	4 places
Créée :	42 places
Total :	42 places

Le Maire de la Ville de COGOLIN

VU la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

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

VU le code général des impôts,

VU le code de la construction et de l'habitation,

VU le décret n°2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments,

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 la délibération du conseil communautaire n°2023/03/08-22 en date du 08 mars 2023 portant actualisation du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés,

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

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

VU la délibération par laquelle le conseil municipal a décidé, en séance du 22 janvier 2008, de soumettre l'édification des clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire,

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

VU la délibération n°2022/09/27-06 en date du 27 septembre 2022 portant instauration du taux de la part communale de la taxe d'aménagement,

VU le certificat d'urbanisme de simple information (CUa) n°083 042 23 00043 déposé par Madame GIRAUD Catherine en date du 21 mars 2023 sur la parcelle cadastrée section AV numéro 194,

VU la demande de permis de construire présentée le 06 septembre 2024 par la SCCV COGOLIN TREMOURIES représentée par Monsieur BERTATO Hugo pour la construction de 29 logements collectifs (RDJ et R+1) dont 21 logements locatifs intermédiaires (LLI) et 8 logements sociaux et 42 places de parking (RDC) sur un terrain situé 518, chemin de Trémouriès cadastré section AV numéro 194 d'une superficie de 2 882 m², et les plans annexés,

VU le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 27 septembre 2024, présenté le 30 septembre 2024,

VU les pièces complémentaires déposées sur le guichet unique en date du 25 octobre 2024,

VU l'avis sur demande d'urbanisme d'Enedis en date du 23 septembre 2024,

VU l'avis sur demande d'urbanisme de Veolia en date du 24 septembre 2024,

VU l'avis du service foncier de la commune en date du 09 octobre 2024,

VU l'avis de l'agence régionale de santé PACA en date du 17 octobre 2024,

VU l'avis de la CCGST - direction déchets ménagers et assimilés en date du 20 novembre 2024,

VU l'avis du gestionnaire de voirie communale en date du 19 décembre 2024,

VU l'avis de la direction départementale d'incendie et de secours du Var - groupement résilience des territoires en date du 14 janvier 2025,

VU l'étude de renforcement du réseau d'eau potable de la communauté de communes du golfe de Saint-Tropez réceptionnée le 20 janvier 2025,

CONSIDERANT que la parcelle cadastrée section AV numéro 194 bénéficie d'un certificat d'urbanisme d'information (CUa) portant le n°083 042 23 00043 déposé en date du 21 mars 2023,

CONSIDERANT le certificat d'urbanisme tacite en date du 22 avril 2024,

CONSIDERANT dans ces conditions que l'article L.410-1 du code de l'urbanisme dispose que *«[...] lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique [...]»*,

CONSIDERANT dès lors que le règlement du PLU applicable sur la parcelle cadastrée section AV numéro 194 est celui en vigueur à la date de délivrance du CU 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 qu'il incombe à l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme, de s'assurer de la conformité du projet avec les grilles de couvertures mentionnées dans le RDDECI, afin de garantir notamment la sécurité publique en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT que le projet consiste en la construction de 29 logements collectifs (RDJ+R+1) et 42 places de parking (RDC),

CONSIDERANT qu'il ressort de l'avis de la direction départementale d'incendie et de secours du Var en date du 14 janvier 2025, que *« les besoins en eau de ce projet sont de 120 m³/h pendant deux heures et que ce débit doit être obtenu à partir d'un ou deux points d'eau incendie distincts et en simultané »*,

CONSIDERANT que *« ces besoins peuvent être satisfaits à partir :*

- d'un premier point d'eau incendie, situé à moins de 100 mètres de la cage d'escalier donnant accès au parc de stationnement sous terrain.*
- le second situé à moins de 200 mètres de l'entrée principale du bâtiment le plus éloigné. »*

CONSIDERANT que le pétitionnaire prévoit l'installation d'un poteau incendie disposant de 60m³/h qui sera implanté sur l'assiette foncière du projet à une distance inférieure à 100 mètres de la cage d'escalier donnant accès au parc de stationnement sous terrain,

CONSIDERANT que le poteau incendie n°PI CGN 266 qui dispose d'un débit de 60m³/h est situé à une distance inférieure à 200 mètres de l'entrée principale du bâtiment le plus éloigné (bâtiment B),

CONSIDERANT que l'étude de renforcement du réseau d'eau potable de la communauté de communes du golfe de Saint-Tropez conclut que « *la modélisation hydraulique montre que les poteaux sont conformes lorsqu'ils fonctionnent en simultanés.* »

CONSIDERANT que ces deux dispositifs fonctionnant en simultané permettront de répondre aux exigences de la réglementation de la défense extérieure contre l'incendie et aux préconisations du SDIS du Var,

CONSIDERANT dès lors que le projet est conforme au RDDECI du Var,

CONSIDERANT que le projet est concerné par l'emplacement réservé n°28 au bénéfice de la commune pour l'élargissement et l'aménagement du Chemin de Trémouriès,

CONSIDERANT que le projet, tel que présenté, est conforme au code de l'urbanisme et au règlement de la zone UEa du PLU,

AR R E T E

Article 1^{er} : Le présent permis de construire est ACCORDE pour les travaux prévus à l'ensemble du dossier annexé sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées ci-dessous.

Article 2 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

► **Electricité** : Conformément au courrier d'ENEDIS du 23 septembre 2024, « *le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessitera un branchement avec des travaux sur le réseau HTA (extension)* ».

► **Eau potable** : L'avis de Véolia en date du 24 septembre 2024 indique que le projet nécessite « *un branchement DN50 et l'individualisation des postes de comptage pour les logements. Les compteurs et les équipements seront placés en propriété privée, aussi près que possible du domaine public. Ils seront situés dans la mesure du possible à l'extérieur des bâtiments, sinon à l'intérieur dans un local parfaitement accessible pour toute intervention.* »

► **Foncier** : L'unité foncière est concernée par l'emplacement réservé n°28 au bénéfice de la commune pour l'emplacement réservé n°28 au bénéfice de la commune pour l'élargissement et l'aménagement du Chemin de Trémouriès pour une largeur de dix mètres. Le terrain nécessitera une cession ; la surface nécessaire à l'élargissement est de 72 m² selon le plan annexé à l'avis du service foncier de la commune.

► **Avis sanitaire** : L'avis de l'agence régionale de santé PACA en date du 17 octobre 2024 émet des prescriptions spécifiques relatives à la protection de la ressource et générales sur les autres enjeux sanitaires qu'il conviendra de respecter scrupuleusement.

► **Raccordement eaux usées** : avant d'entreprendre les travaux, le pétitionnaire se rapprochera du Pôle eau et assainissement de la CCGST afin de recueillir les éventuelles observations sur le raccordement.

► **Permission ou autorisation de voirie** : Avant d'entreprendre les travaux, une demande de permission ou d'autorisation de voirie, de permis de stationnement ou d'autorisation d'entreprendre des travaux (cerfa n°14023*01) devra obligatoirement être complétée et déposée en mairie.

En période estivale, l'exécution de travaux sur la commune est réglementée par un arrêté municipal. Pour plus de renseignements, merci de vous rapprocher du service administration générale soit par courriel adg@cogolin.fr soit par téléphone 04.94.56.65.52.

Article 3 : PRESCRIPTIONS DEFENSE INCENDIE

► **Défendabilité** :

L'analyse du SDIS porte sur la défendabilité des bâtiments en cas de risque subi et induit à travers :

- la classification de l'exposition au risque feux de forêts conformément à l'arrêté du 05 avril 2004 et annexe définissant relatif à l'application du titre II du livre III du code forestier ;

- les conditions d'accès aux bâtiments au regard du code de l'urbanisme, du code de la construction et de l'habitation et, suivant la qualification de l'exposition aux risques de feux de forêt, de l'instruction préfectorale du 05 avril 2004 ;

- les conditions de desserte déclinées dans le porté à connaissance et la carte de défendabilité communiquées par la préfecture du Var ;

- la défense extérieure contre l'incendie conformément à l'arrêté préfectoral 2017/01-004 du 08 février 2017 portant approbation du règlement départementale sur la DECI ;

- les obligations légales de débroussailllements au regard du code forestier et conformément à l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var.

► **Poteau incendie** :

Le dispositif devra être accessible en tout temps à partir des voies praticables par les sapeurs-pompiers. Dès la pose du poteau incendie, l'annexe 1 du RDDECI (fiche de réception de poteau incendie) devra être transmise au service DECI communal.

Article 4 : PRESCRIPTIONS FINANCIERES

► **Desserte électrique** : Conformément à l'article L.342-21 du code de l'énergie, « *le demandeur d'un raccordement aux réseaux publics de distribution d'électricité est le redevable de la contribution.* »

► **Taxe d'aménagement** : La taxe d'aménagement est calculée (au taux communal de 10%) par les services de la DGFIP sur la base des éléments déclarés.

► **Taxe archéologique préventive** : Suivant disposition de l'article L.524-1 du code du patrimoine, la mise en œuvre du projet est susceptible de donner lieu au versement de ladite taxe. Cette taxe est calculée par la DGFIP. Elle fera l'objet d'un avis ultérieur de mise en recouvrement.

OBSERVATIONS :

► **RE 2020** : Votre projet fait partie d'une construction pour lesquelles une attestation RE 2020 doit être produite au stade de la DAACT en application de l'article R.462-4-1 du code de l'urbanisme.

► **Attestation accessibilité** : Votre projet fait partie d'une construction pour laquelle une attestation établie par un contrôleur technique titulaire d'un agrément l'habilitant à intervenir sur les bâtiments ou par un architecte (qui ne peut être celui qui a conçu le projet, établi les plans ou signé la demande de permis de construire) doit être produite au stade de la DAACT en application de l'article R.462-3 du code de l'urbanisme.

► **Attestation acoustique** : La construction de bâtiments d'habitation collectifs neufs soumis à permis de construire prévoit le dépôt d'une attestation de prise en compte de la réglementation acoustique (articles R.462-4-3 du code de l'urbanisme et R.111-4-2 du code de la construction et de l'habitation). Ce document sera à déposer à l'achèvement des travaux.

INFORMATIONS :

Loi Littoral : La commune est concernée par la loi 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et par l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

La Commune est soumise au risque inondation, risque submersion marine, risque feux de forêts, risque mouvement de terrains et aléa retrait gonflement des argiles, risque sismique - zone 2, risque minier, risque rupture de barrage, risque transport des matières dangereuses et est située en zone 3 à potentiel radon significatif (arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français). Des informations sont disponibles sur le site www.var.gouv.fr.

Risque incendie de forêt : La commune est concernée par le porter à connaissance (PAC) du risque incendie de forêt du Préfet du Var en date du 18 mars 2024. Des informations sont disponibles sur le site www.var.gouv.fr.



Cogolin, le 22 JAN. 2025
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.

Nota :

Toute modification apportée à l'implantation, l'emprise, la hauteur, l'aspect extérieur... de la construction sera soumise à une demande de permis de construire modificatif.

Les clôtures, l'implantation de portail, d'abri de jardin, de piscine seront soumis à une demande d'autorisation à déposer en Mairie.

Il est obligatoire de procéder à l'affichage de l'autorisation de construire sur le terrain. Il vous appartient de déposer en Mairie les déclarations d'ouverture de chantier ainsi que la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

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

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et au décret n°2016-6 du 05/01/2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

L'autorisation peut être prorogée 2 fois par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux). Arrêté du 30/03/2017.

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.