



Acte transmis aux services de l'Etat

Contrôle de légalité en date du : 20 février 2025

Publication n° 2025/

du 20 février 2025

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

ARRETE N° 2025/162

Demande déposée le 1^{er} août 2024 et complétée le 23 septembre et le 26 novembre 2024.

Publication du dépôt en date du 02 août 2024 (site de la commune) et du 14 août 2024 (sur le guichet unique).

@ PC 083 042 24 00028

Par :	SARL LOREMAG
Représentée par :	GAROTTA Laurent
Demeurant à :	136, boulevard des Jardiniers 06200 NICE
Sur un terrain sis à :	Rue du Stade 83310 COGOLIN
Cadastre :	AS 40, AS 49, AS 50, AS 51
Superficie :	5 001 m ²
Nature des travaux :	Construction de 97 logements collectifs (R+3) repartis sur 4 bâtiments avec stationnements en sous-sol.

Surfaces de plancher

Habitation :

Existante :	910 m ²
Créée :	6034 m ²
Supprimée :	910 m ²
Total :	6034 m²

Stationnement :

Existant :	11 places
Supprimée :	11 places
Créée :	198 places
Totale :	198 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,

VU le code général des impôts,

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, sa révision allégée 1 et la modification n° 3 approuvée le 27 novembre 2023,

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 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 la délibération n°2024/12/09-22 en date du 09 décembre 2024 portant convention d'occupation temporaire du domaine public au profit de la SARL LOREMAG,

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 demande de permis de construire présentée le 1^{er} août 2024 par la SARL LOREMAG représentée par Monsieur GAROTTA Laurent pour la construction de 97 logements collectifs (R+3) repartis sur 4 bâtiments avec stationnements en sous-sol sur des terrains situés rue du Stade et cadastrés section AS numéros 40, 49, 50 et 51 d'une superficie de 5 001 m², et les plans annexés,

VU le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 23 août 2024, présenté le 26 août 2024,

VU les pièces complémentaires déposées sur le guichet unique en date du 23 septembre et du 26 novembre 2024,

VU la consultation auprès de la communauté de communes du golfe de Saint-Tropez - pôle eau en date du 14 août 2024,

Vu l'avis sur demande d'urbanisme d'Enedis en date du 19 août 2024,

VU l'avis du service numérotation de la commune en date du 21 août 2024,

VU l'avis de l'agence régionale de santé PACA en date du 26 août 2024,

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

VU l'avis de la communauté de communes du golfe de Saint-Tropez - direction déchets ménagers et assimilés en date du 10 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'avis de la communauté de communes du golfe de Saint-Tropez - pôle eau/DECI en date du 30 janvier 2025,

VU l'avis du gestionnaire de voirie communale en date du 05 février 2025,

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 qu'il ressort de l'avis favorable 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 menant au parc de stationnement sous terrain la plus éloignée.*

- *le second situé à moins de 200 mètres de l'entrée principale du bâtiment le plus éloigné. »*

CONSIDERANT que les poteaux incendie n°PI CGN 83 et PI CGN 80 disposent chacun d'un débit de 60m³/h,

CONSIDERANT l'avis de la communauté de communes du golfe de Saint-Tropez - pôle eau/DECI en date du 30 janvier 2025 qui indique que « *les PI CGN 83 et 80 sont conformes lors d'un fonctionnement en simultané* »,

CONSIDERANT que ces deux dispositifs 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, tel que présenté, est conforme au code de l'urbanisme et au règlement des zones UB et IUUAa du PLU en vigueur,

ARRETE

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 19 août 2024, la puissance de raccordement pour laquelle le dossier a été instruit est de 1032 KVA triphasé.

« *Cet avis vaut pour un raccordement avec la création de deux postes HTA/BT sur le terrain d'assiette de l'opération et une extension HTA sur le domaine public. Nous vous demandons d'indiquer sur l'autorisation d'urbanisme que cette opération nécessite la création de deux postes de distribution publique intégrés au bâti ou maçonnés. Le*

pétitionnaire devra mettre à disposition deux emplacements de 20 m² et se rapprocher d'Enedis afin de définir l'emplacement des postes de transformation. »

Observation : avant tout commencement de travaux, le pétitionnaire prendra attache auprès d'Enedis afin de prendre en compte les informations émises dans l'avis susvisé :

« Nous tenons également à vous préciser que cette parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à Enedis pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre. »

▶ Eau potable : L'avis de Véolia en date du 03 septembre 2024 indique que *« le projet nécessite un branchement DN 75 et l'individualisation des postes de comptage pour les logements. Pour un projet collectif : construction de branchements individuels avec niche à compteur en limite de lot.*

NOTA : 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. »

▶ Avis sanitaire : L'avis de l'agence régionale de santé PACA en date du 26 août 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.

▶ Numérotation : L'avis du service numérotation du 21 août 2024 indique *« qu'une fois le permis accepté et délivré, le demandeur reviendra vers le service administration générale pour la numérotation. »*

▶ Déchets : L'avis de la communauté de communes du golfe de Saint-Tropez - direction déchets ménagers et assimilés en date du 10 décembre 2024 émet les prescriptions suivantes :

« Le local prévu (environ 20 m²) est de capacité à recevoir les conteneurs destinés aux ordures ménagères résiduelles ainsi qu'à la collecte sélective à savoir au minimum :

- 3 bacs 660 L pour les Ordures Ménagères*
- 4 bacs 770 L pour la Collecte Sélective*
- 2 bac 360L pour la collecte du Verre*

Nous préconisons à l'intérieur de ce local un carrelage mural facilitant son nettoyage ,une alimentation en eau et une récupération des eaux usées pour l'entretien. Le sol devra répondre aux normes de sécurité en employant un revêtement anti-dérapant. La largeur minimum de la porte d'accès au local devra faire au minimum 1.1m. »

▶ **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.

Article 3 : 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 20 FEV. 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.