Acte transmis aux services de l'Etat
Contrôle de légalité en date du : 07 mai 2025
Publication n°2025/428 du 07 mai 2025

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

ARRETE N°2025/523

Demande déposée le **15 octobre 2024** et complétée le **20 décembre 2024** et le **10 février 2025**. Publication du dépôt en date du **18 octobre 2024** (site de la commune) et du **28 octobre 2024** (sur le guichet unique).	
Par : Représentée par :	**SCCV LE CLOS DES ROUVES** **CARRERE Frédéric**
Demeurant à :	**18, boulevard Lazare Carnot** **31685 TOULOUSE**
Sur un terrain sis à : Cadastre : Superficie :	**Rue des Rouves** **83310 COGOLIN** **AD 107** **4709 m²**
Nature des travaux :	**Construction de 15 maisons après démolition de la villa et de la piscine existantes.**

@ PC 083 042 24 00038

Surfaces de plancher

Habitation :

Existante :	191,00 m²
Supprimée :	191,00 m²
Créée :	1518,00 m²
Totale :	**1518,00 m²**

Stationnement :

Existant :	1 place
Supprimée :	1 place
Créé :	
extérieur :	32 places
garage :	1 place
Total :	**33 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 de l'énergie, notamment l'article L.342-21,

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 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 la demande de permis de construire valant division présentée le 15 octobre 2024 par la SCCV LE CLOS DES ROUVES représentée par Monsieur CARRERE Frédéric pour la construction de 15 maisons après démolition de la villa et de la piscine existantes sur un terrain situé rue des Rouves et cadastré section AD numéro 107 d'une superficie de 4709 m², et les plans annexés,

VU le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 07 novembre 2024, présenté le 12 novembre 2024,

VU les pièces complémentaires déposées sur le guichet unique et reçues en mairie en date du 20 décembre 2024 et du 10 février 2025,

VU la consultation auprès de la communauté de communes du golfe de Saint-Tropez - pôle eau en date du 28 octobre 2024,

VU les consultations auprès du service numérotation de la commune en date des 28 octobre 2024 et du 05 mai 2025,

VU l'avis sur demande d'urbanisme d'Enedis en date du 29 octobre 2024,

VU l'avis sur demande d'urbanisme de Veolia en date du 29 octobre 2024,

VU l'avis de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement PACA (DREAL) en date du 29 octobre 2024,

VU les avis de la CCGST - direction déchets ménagers et assimilés en date du 03 décembre 2024 et du 06 mai 2025,

VU l'avis du gestionnaire de voirie communale en date du 29 janvier 2025,

VU l'avis du service foncier de la commune en date du 10 février 2025,

VU l'avis de la CCGST - pôle eau/DECI en date du 07 mai 2025,

VU la consultation auprès de la direction départementale d'incendie et de secours du Var - groupement résilience des territoires en date du 26 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 que le projet consiste en la construction de 15 maisons après démolition de la villa et de la piscine existantes,

CONSIDERANT que les besoins en eau de ce projet sont de 60 m^3/h pendant deux heures à une distance maximale de 200 mètres. Cette distance est à mesurer entre le point d'eau et l'entrée principale des constructions, à partir de voies praticables par les sapeurs-pompiers,

CONSIDERANT qu'il ressort des éléments du dossier, notamment des pièces PC2 - Notice VRD et PC2-8 - Plan de défense incendie « *la création d'un poteau incendie qui sera implanté à une distance de 53 m de la villa la plus éloignée* »,

CONSIDERANT l'avis de la CCGST - pôle eau/DECI en date du 21 février 2025 qui indique que « *le futur PI peut être mis en place [...] en face de la M11 au niveau du terre-plein* »,

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

CONSIDERANT que le projet est concerné par l'emplacement réservé n°24 au bénéfice de la commune pour la création d'une voie de liaison entre le chemin de Vaubelette et le chemin des Fourches avec antenne pour une largeur de 10 mètres,

CONSIDERANT que le projet, tel que présenté, est conforme au règlement de la zone UC du PLU en vigueur,

ARRETE

Article 1er : 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 29 octobre 2024, « *le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement avec des travaux sur le réseau (extension)* ».

Eau potable : L'avis de Véolia en date du 29 octobre 2024 indique que « *le projet nécessite la réalisation d'un branchement DN 63 et l'individualisation des postes de comptage pour les maisons.*
NOTA : Le compteur 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. »

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.

Foncier : l'unité foncière est concernée par l'emplacement réservé n°24 au bénéfice de la commune pour la création d'une voie de liaison entre le chemin de Vaubelette et le chemin des Fourches avec antenne pour une largeur de 10 mètres. Le terrain nécessitera une cession ; la surface nécessaire à l'élargissement est de **376 m²** selon le plan annexé à l'avis du service foncier de la commune en date du 10 février 2025.

Défense incendie :

▸ La défendabilité de ce bâtiment est tributaire d'un triptyque : accès - débroussaillement - DECI à travers :

- 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,
- la défense extérieure contre l'incendie au regard de l'arrêté préfectoral 2017/01-004 du 08 février 2017 portant approbation du règlement départementale sur la DECI,
- les obligations légales de débroussaillements au regard du code forestier et de l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillement obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var.

▸ L'avis de la CCGST/pôle eau/DECI en date du 21 février 2025 devra être scrupuleusement respecté.

« *Le futur PI peut être mis en place mais plus loin sur la parcelle, en face de la M11 au niveau du terre-plein. (voir plan schématique en pièce jointe).*

Sous réserve que :

- *La canalisation soit commune avec la canalisation d'alimentation en eau potable des habitations. Le diamètre de celle-ci jusqu'au PI doit être au minimum en 110 mm.*
- *Un compteur général devra être mis en place à l'entrée du projet*
- *L'individualisation des compteurs d'habitations.*

Dans le second cas, il convient de noter que :

- *Le réseau derrière le compteur général sera privé, les travaux d'extension et la mise en place du PI sera à la charge du pétitionnaire.*
- *Le privé devra souscrire un abonnement pour le compteur général et les compteurs individuels.*
- *Le réseau ne sera pas mis en service tant que toutes les conditions n'auront pas été respectées.* »

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

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 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 laquelle 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.

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 07 mai 2025
L'adjoint délégué,

MAIRIE DE COGOLIN
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
VAR

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.