



Acte transmis aux services de l'Etat
Contrôle de légalité en date du : 11 septembre 2025
Publication n° 2025/914 du 11 septembre 2025

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE PRONONCÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

ARRETE N° 2025/1114

Demande déposée le **28 mars 2025** et complétée le **24 juin 2025**.

Publication du dépôt en date du **28 mars 2025** (site de la commune et guichet unique).

@ PC 083 042 25 00009

Par :	SAS SAGEC MEDITERRANEE
Représentée par :	Monsieur PONTIER Jean-Christophe
Demeurant à :	26, rue Grignan 13001 MARSEILLE 01
Sur un terrain sis à :	85, chemin Notre Dame des Anges 83310 COGOLIN
Cadastre :	AL 179, AL 240, AL 247, AL 250, AL 409
Superficie :	4 576 m²
Nature des travaux :	Construction de 48 logements répartis en deux bâtiments dont 7 logements locatifs sociaux, de 95 places de stationnement en RDC et en sous-sol, de 69 emplacements pour les deux-roues et démolition totale.

Le Maire de la Ville de COGOLIN

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.421-4 et suivants et l'article R.111-2,

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 n°2022/054 du 31 mai 2022, portant débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et la délibération n°2025/02/27-02 du 27 février 2025 portant second débat sur les orientations générales du PADD,

VU la délibération n°2025/08/05-01 du 05 août 2025, portant bilan de la concertation et arrêt du projet du plan local d'urbanisme (PLU),

VU l'arrêté municipal n°2025/922 du 16 juillet 2025, portant délégation de fonctions à un adjoint au Maire : Monsieur Geoffrey PECAUD,

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 certificat d'urbanisme de simple information (CUa) n°083 042 23 00119 déposé par la SAS DEUX CENTS GROUPE GGL représentée par Monsieur DUBROU Olivier en date du 06 septembre 2023,

VU le certificat d'urbanisme de simple information (CUa) n°083 042 23 00122 déposé par la SAS DEUX CENTS GROUPE GGL représentée par Monsieur DUBROU Olivier en date du 31 août 2023,

VU la demande de permis de construire présentée le 28 mars 2025 par la SAS SAGEC MEDITERRANEE représentée par Monsieur PONTIER Jean-Christophe pour la construction de 48 logements répartis en 2 bâtiments dont 7 logements locatifs sociaux, de 95 places de stationnement en RDC et en sous-sol, de 69 emplacements pour les deux-roues et la démolition totale sur des terrains situés 85, chemin Notre Dame des Anges et cadastrés section AL numéros 179, 240, 247, 250 et 409 d'une superficie de 4 576 m², et les plans annexés,

VU le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 23 avril 2025 déposé sur le guichet unique le 23 avril 2025, notifié le 24 avril 2025 et présenté le 28 avril 2025 (pli postal en recommandé avec accusé de réception),

VU les pièces complémentaires déposées sur le guichet unique en date du 24 juin 2025,

VU la consultation auprès de la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez (CCGST) - pôle eau et assainissement en date du 07 avril 2025,

VU la consultation auprès de la CCGST - pôle eau et assainissement au titre de la protection des eaux en date du 07 avril 2025,

VU l'avis sur demande d'urbanisme auprès d'Enedis en date du 09 avril 2025,

VU l'avis de la CCGST - direction déchets ménagers et assimilés en date du 18 avril 2025,

VU l'avis du service numérotation de la commune en date du 23 avril 2025,

VU l'avis sur demande d'urbanisme auprès de Veolia en date du 24 avril 2025,

VU l'avis de la direction départementale d'incendie et de secours du Var - groupement résilience des territoires en date du 15 mai 2025,

VU l'avis de l'Agence Régionale de Santé PACA en date du 28 juillet 2025,

VU l'avis de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement PACA (DREAL) en date du 04 août 2025,

VU l'avis du gestionnaire de voirie communale en date du 04 septembre 2025,

VU l'avis du service foncier de la commune en date du 05 septembre 2025,

CONSIDERANT que l'unité foncière du projet, constituée des parcelles cadastrées section AL numéros 179, 240, 247, 250 et 409, représentant une surface totale de 4 576 m², est située en zone UE du PLU qui correspond à « *une zone de type résidentiel de faible densité qui comprend 4 secteurs, notamment le secteur UEa qui correspond aux extensions résidentielles de densité moyenne* »,

CONSIDERANT que le projet de permis de construire prévoit la construction de 48 logements répartis en 2 bâtiments, 95 places de stationnement en RDC et en sous-sol et 69 emplacements pour les deux roues sur l'unité foncière nouvellement créée,

CONSIDERANT qu'il ressort des dispositions de l'article UE3 du PLU que pour être constructible :

- 3.1 accès : « *... Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. ...* »,

- 3.2 voirie : « *Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.* »,

CONSIDERANT que le plan de masse fourni (PC 2.03) dans le cadre de la présente demande prévoit l'accès depuis le chemin Notre Dame des Anges,

CONSIDERANT que le chemin Notre Dame des Anges est une voie publique et qui est à double sens de circulation, d'une largeur de 5 mètres, présentant une forte déclivité,

CONSIDERANT que de nombreuses promotions immobilières générant environ 600 logements ont été construites depuis une dizaine d'années, accentuant le trafic automobile dans ce secteur, alors qu'aucun aménagement n'a été réalisé en vue d'améliorer les conditions de circulation liées aux réalisations immobilières nouvelles,

CONSIDERANT que le terrain d'assiette du projet, uniquement desservi par le chemin Notre Dame des Anges, d'une longueur d'environ 50 m sur cette partie, est le maillage principal entre le chemin de Radasse, fortement densifié, les quartiers résidentiels alentours mais aussi la zone d'activité économique (ZAE) de Saint-Maur,

CONSIDERANT que le chemin Notre Dame des Anges est l'un des axes principaux desservant les établissements scolaires, dont deux collèges de la commune, le collège de l'Assomption étant situé à environ 300 mètres de l'entrée du projet,

CONSIDERANT que l'accès depuis le chemin Notre Dame des Anges et la voirie ne sont pas adaptés à la circulation générée par les 48 logements et les 95 places de stationnement en ce non compris la circulation d'une soixantaine de deux roues, tel que prévu dans le projet,

CONSIDERANT que le projet de 48 logements et 95 places de stationnement va engendrer un accroissement du flux de circulation dans un axe particulièrement dangereux s'agissant d'une voie en dévers présentant une forte déclivité, en sortie d'un virage et sans aucune visibilité,

CONSIDERANT que l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, dans son article 1.2, prévoit que « *la largeur minimale du cheminement est de 1,40 mètre libre de mobilier ou de tout autre obstacle éventuel* »,

CONSIDERANT que le cheminement piéton desservant le projet s'effectuerait par un trottoir d'une largeur inférieure à 1,10 m, en dévers sur toute la longueur de la voie qui ne respecte pas les prescriptions techniques et ne répond pas aux exigences de circulation des personnes à mobilité réduite,

CONSIDERANT que le projet prévoit la création de 2 bâtiments collectifs comprenant un total de 48 logements et 95 places de stationnement, engendrant une augmentation du nombre de piétons empruntant les trottoirs,

CONSIDERANT que la largeur du trottoir ne permet pas un passage sécurisé de la circulation piétonne nouvelle générée par le projet,

CONSIDERANT que la commune n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai les travaux de mise aux normes du trottoir seront effectués,

CONSIDERANT que les conditions de desserte pour les véhicules et pour les piétons ne sont pas réunies afin de garantir la sécurité des usagers des ouvrages publics mais aussi des futurs habitants du secteur,

CONSIDERANT que l'insuffisance d'accès par le chemin Notre Dame des Anges empêche d'imposer des prescriptions spéciales,

CONSIDERANT l'article R.111-2 du code de l'urbanisme 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 qu'il ressort en conséquence que le projet n'est pas conforme à l'article 3 de la zone UE du PLU,

CONSIDERANT que la révision générale n°1 du PLU de la commune de Cogolin a été prescrite par délibération du 21 juillet 2021,

CONSIDERANT qu'un premier PADD a été débattu en conseil municipal du 31 mai 2022, puis, a fait l'objet d'un complément à la délibération du 21 juillet 2021 dans un second débat sur les orientations du PADD conformément à la délibération 2025/02/27-02 du 27 février 2025,

CONSIDERANT que le PADD définit le principe des « *couronnes urbaines résidentielles* » : « *à la densité dégressive, en réglementant une densité maximale, adaptée aux différents quartiers : le centre médiéval historique, le nouveau centre-ville, propice à un renouvellement urbain de qualité et support des nouveaux projets, la première couronne résidentielle, où la densification sera modérée, les secondes couronnes résidentielles à la densification douce, les dernières couronnes résidentielles, « quartiers jardins », où l'ambiance paysagère naturelle sera respectée...* »

CONSIDERANT que le terrain d'assiette du projet est identifié, au PADD, au cœur de la « *seconde couronne résidentielle, à la densification douce* »,

CONSIDERANT que le projet prévoit 2 868 m² de surface de plancher, sur un terrain de 4576 m² de surface totale, après démolition de l'emprise existante des 650 m² de surface de plancher existante, et qu'il ressort du plan de masse des espaces verts (PC 2-04) que les espaces verts de pleine terre représentent 347 m² et 1 436 m² en espace vert sur parking, lequel est de nature à compromettre l'exécution du futur PLU,

CONSIDERANT que le projet de révision générale n°1 PLU a été arrêté par délibération n° 2025/08/05-01 du 05 août 2025 et qu'il classe le terrain d'assiette du projet en zone Ubc,

CONSIDERANT qu'il ressort des dispositions spécifiques du règlement du PLU arrêté que « *Les zones Ub sont concernées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « trames verte et bleue ». Ces OAP figurent au document n°3 du PLU. Les zones Ub représentent la délimitation des couronnes résidentielles. En zone Ub, il convient d'y conforter le caractère résidentiel au travers d'un renouvellement urbain et d'une densification graduée selon les couronnes. Les zones Ub ont principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitat mais aussi d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. On distingue 4 couronnes résidentielles, Uba, Ubb, Ubc : troisième couronne dite « quartiers jardins » où la densification est limitée, Ubd... »*,

CONSIDERANT, de plus, qu'une partie du terrain d'assiette du projet est identifiée par une « *Structure paysagère à protéger : trame verte en milieu urbain* »,

CONSIDERANT qu'il ressort, également, des OAP point 4 « trames verte et bleue », dont le titre 4.7 est « *la nature en zones urbanisées* », « *le maintien, voire le développement d'un maillage végétal par des haies, des alignements d'arbres et des arbres isolés dans les quartiers habités ...* ». En outre, ce volet préconise de « *... préserver dès que cela est possible les structures végétales présentes sur le terrain d'assiette du projet d'aménagement ou de construction* »,

CONSIDERANT que l'ensemble des mesures objet de l'OAP 4.7 qui participe à la lutte contre les îlots de chaleur dans les espaces où le bâti est le plus dense ne peut être maintenu dans le cadre de ce projet,

CONSIDERANT dans ces conditions que le projet compromet l'exécution du futur PLU,

CONSIDERANT que l'article UE7.1 du PLU dispose que « *les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 m* »,

CONSIDERANT que le plan de masse implantation (PC 2-03) fait apparaître un périmètre de constructibilité matérialisé par des pointillés bleus à une distance de 4 mètres des limites séparatives,

CONSIDERANT que le débord de toiture du bâtiment A (nord-est) est implanté en dehors de ce périmètre, donc à une distance inférieure à 4 mètres de la limite séparative nord-est,

CONSIDERANT dès lors que le projet n'est pas conforme à l'article 7 de la zone UE du PLU,

CONSIDERANT que le PLU, dans son article UE10 relatif à la hauteur des constructions, dispose que « *la hauteur absolue ne peut excéder 7 m à l'égout du toit* »,

CONSIDERANT qu'il ressort des plans de coupe (PC 3-01) et de façades (PC 5-01 et PC 5-02), pour le bâtiment B, que la différence entre les côtes à l'égout du toit et celles du terrain naturel sont supérieures à 7 mètres,

CONSIDERANT, en conséquence, que le projet n'est pas conforme à l'article 10 de la zone UE du PLU,

CONSIDERANT que l'article UE11.2 du PLU susvisé relatif aux pentes dispose que « *la pente des couvertures doit être comprises entre 27 et 35% ; les terrasses prises à l'intérieure des couvertures en tuiles peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles depuis la voie publique, leur surface ne doit pas excéder 25% de la surface du versant de toiture concerné* »,

CONSIDERANT que les plans de façades (PC 5-01 à PC 5-07), de toiture (PC 5-08) et de niveaux R2/combles (PC 99-01) font apparaître des « accès toiture tropéziennne » sur les bâtiments A et B,

CONSIDERANT que le plan de toiture (PC 5-08) indique la surface de l'ensemble des toitures mais ne mentionne pas la création de « *terrasses tropéziennes* »,

CONSIDERANT que la notice architecturale (PC 4-01) indique que « *les ouvertures zénithales prévues en toiture (désenfumage, accès toiture, fenêtres de toit) seront vitrées et représenteront une surface inférieure à 10% de l'ensemble des toitures soit 11,25 m² (cf détail plan de toiture)* »,

CONSIDERANT que l'incohérence des éléments relatifs à ces aménagements ne permet de s'assurer de la conformité du projet à l'article 11 de la zone UE du PLU,

CONSIDERANT, au regard de ces éléments, que le projet n'est pas conforme au PLU et au code de l'urbanisme,

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

ARRETE

Article 1^{er} : La présente demande de permis de construire est REFUSÉE.



Cogolin, le 11 SEP. 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.

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