



Acte transmis aux services de l'Etat

Contrôle de légalité en date du : 23/10/25

Publication n°2025/ 1025 du 23/10/25

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

ARRETE N°2025/1266

Demande déposée le 13 décembre 2024 et complétée le 6 mars 2025 Publication du dépôt en date du 13 décembre 2024 (site de la commune)	
Par : Représentée par :	SCCV AR AICARD Monsieur BALLESTER JEAN JACQUES
Demeurant à :	1240, Route des Dolines Buropolis Bat 2 06560 VALBONNE
Sur un terrain sis à :	5, Avenue Jean Aicard 83310 COGOLIN
Cadastre : Superficie :	BD 37, BD 38, BD 39 1396 m²
Nature des travaux :	Construction de 29 logements collectifs et 53 places de stationnement en 2 niveaux de sous-sol

@ PC 083 042 24 00043

Surfaces de plancher

Destination : Habitation

Existante :	100 m²
Créée :	1960 m²
Supprimée :	100 m²
Totale :	1960 m²

Stationnement :

Existant :	2 places
Supprimée :	2 places
Créée :	53 places
Total :	53 places

Le Maire de la Ville de COGOLIN

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

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.171-1 et suivants,

VU les arrêtés ministériels en date du 26 octobre 1925 portant classement parmi les sites du département du Var de deux groupes de pins situées Quartier de la Foux sur la Commune de Cogolin,

VU les arrêtés ministériels en date du 09 octobre 1945, du 15 février 1966 et du 12 janvier 1967 portant inscription de la presqu'île de Saint Tropez sur l'inventaire des sites pittoresques du département du Var,

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

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 demande de permis de construire présentée le 13 décembre 2024 par la SCCV AR AICARD représentée par Monsieur BALLESTER Jean Jacques pour la construction de 29 logements collectifs et 53 places de stationnement en 2 niveaux de sous-sol sur une unité foncière située 5 avenue Jean AICARD et cadastrée section BD n°37, BD n°38 et BD n°39 d'une superficie de 1396 m², et les plans annexés,

VU le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 7 janvier 2025, notifié le 9 janvier 2025,

VU les pièces complémentaires déposées sur le guichet unique en date du 6 mars 2025,

VU l'avis sur demande d'urbanisme établi par VEOLIA en date du 07/01/2025,

VU l'avis du service DECI de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours du Var (DDSI), en date du 30/12/2024,

VU le courrier d'ENEDIS en date du 23/01/2025,

VU l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), Formation « Sites et paysages » en date du 17/04/2025,

VU la décision du Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires, direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature en date du 11/08/2025

CONSIDERANT que le projet prévoit la construction d'un immeuble comprenant 29 logements et de 53 places de stationnement répartis en 2 niveaux de sous-sol sur une unité foncière cadastrée section BD n°37, BD n°38 et BD n°39 sise 5 impasse Jean AICARD.

CONSIDERANT que l'unité foncière du projet est située, en partie, dans le périmètre du site classé et inscrit dénommé « les deux groupes de pins quartier de la Foux » susmentionné,

CONSIDERANT que la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) a émis un avis défavorable à l'unanimité au projet de « démolition de l'habitation existante et la construction de 29 logements et de 53 places de stationnement »

CONSIDERANT qu'il ressort de la décision du Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires, direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature du 11/08/2025 que le « projet s'inscrit dans un contexte urbain pavillonnaire composé d'espaces verts à conserver et à valoriser notamment sur ces parcelles *aux dimensions végétalisées affirmées ; [...] et que me projet, à l'emprise et aux dimensions en rupture totale avec l'environnement architectural et paysager, porte une atteinte irréversible à la qualité du site classé* »,

CONSIDERANT que le Ministère susmentionné n'autorise pas le projet tel que présenté,

CONSIDERANT que l'article UB 11.1 dispose que « *les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages* »,

CONSIDERANT que l'article R 111-27 du code de l'urbanisme prévoit que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* »,

CONSIDERANT que le projet prévoit la construction d'un bâtiment collectif d'une hauteur maximale à l'égout du toit de 8.54m comprenant 29 logements et 53 places de stationnement en 2 niveaux de sous-sol et comprenant également des terrasses prises dans la toiture en lieu et place d'un pavillon en R+1

CONSIDERANT que la construction projetée, de par sa volumétrie, ne permet pas d'assurer une homogénéité architecturale avec les constructions avoisinantes principalement composées d'habitation de type pavillonnaire,

CONSIDERANT qu'il ressort des éléments du dossier de permis de construire et notamment de l'insertion dans le site, que le projet de construction d'un immeuble en R+2 par son aspect architectural, impacte de manière significative le paysage environnant,

CONSIDERANT qu'il ressort des éléments du dossier de permis de construire que le projet porte atteinte au caractère architectural des lieux avoisinants,

CONSIDERANT en l'espèce qu'il n'est pas possible d'envisager de prescriptions spéciales conformément aux dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT les éléments susvisés, le projet de construction de 29 logements dans un immeuble collectif en R+2 n'est pas conforme à l'article UB11 du PLU en vigueur,

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 prévoit la construction de 29 logements collectifs et 53 places de stationnements répartis sur 2 niveaux en sous-sol,

CONSIDERANT que le 1^{er} niveau de sous-sol destiné au stationnement des véhicules a une superficie d'environ 800m²,

CONSIDERANT que le second niveau de sous-sol destiné au stationnement des véhicules a une superficie d'environ 875m²,

CONSIDERANT que le pétitionnaire n'apporte pas la preuve d'un compartimentage des 2 niveaux de stationnement (ex : construction de planchers ou murs de séparation ayant un degré coupe-feu de 2 heures minimum, mise en place d'une porte coupe-feu dans la rampe d'accès entre les 2 niveaux) qui permettrait d'isoler chaque parking en cas d'incendie afin d'éviter la prolifération des gaz et fumées,

CONSIDERANT ainsi qu'il convient d'appréhender les deux niveaux de parking comme une seule unité de stationnement d'une surface totale d'environ 1675m²,

CONSIDERANT que, d'après le RDDECI susmentionné, les besoins en eau d'un parking souterrain d'une surface comprise entre 1000m² et 2000m² sont de 240m³ pendant 2 heures à 100 mètres maximum,

CONSIDERANT que le projet est desservi par :

- ✚ Le PI CGN n°213 ayant un débit de 60m³/h pendant 2heures et se situe à moins de 100 mètres de la cage d'escalier menant au parc de stationnement la plus éloignée,
- ✚ Le PI CGN n°281 ayant un débit de 60m³/h pendant 2heures et se situe à plus de 100 mètres de la cage d'escalier menant au parc de stationnement la plus éloignée,

CONSIDERANT de plus, que ces 2 PI totalisent un débit de 120m³/h et qu'il n'est pas démontré dans le dossier de la possibilité d'utiliser en simultanée les deux hydrants,

CONSIDERANT, dès lors, que les besoins en eau pour la défense incendie de ce projet de 240m³/h pendant 2heures ne sont pas couverts,

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

CONSIDERANT l'article R111-2 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 dès lors que le projet n'est pas conforme au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie du Var,

CONSIDERANT que l'accès au parking souterrain depuis l'impasse Jean AICARD s'effectue par une rampe d'accès,

CONSIDERANT que cette rampe constituera l'entrée et la sortie de ce parking souterrain, avec double sens de circulation,

CONSIDERANT que la largeur de l'accès à ce parking comprenant 53 places est de 3.54 mètres,

CONSIDERANT que la largeur minimale nécessaire pour la réalisation d'une rampe d'accès à un parking souterrain à double sens est de 4.5 mètres minimums,

CONSIDERANT que le projet, tel que prévu dans la présente demande de permis de construire, entraîne une augmentation des risques liés à l'afflux de véhicules ; l'impossibilité pour deux véhicules de se croiser dans la rampe d'accès au parking souterrain est source de danger pour les véhicules et les piétons ;

CONSIDERANT l'article R111-2 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 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 règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie, afin de garantir notamment la sécurité publique en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme,

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

CONSIDERANT que le plan de masse PC 2b- plan de masse projeté- fourni dans le cadre de la présente demande indique que l'accès piéton du projet est situé à l'est de l'unité foncière par la rue Jean AICARD,

CONSIDERANT que l'article UB 3.2 du PLU dispose également, « *les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences [...] de la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite* ».

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 la rue Jean AICARD est, uniquement, constituée d'une voie de circulation pour les véhicules et qu'il n'existe aucun trottoir permettant aux piétons d'accéder en toute sécurité à l'entrée piétonnière du projet,

CONSIDERANT que ce projet prévoit la création d'un bâtiment collectif comprenant un total de 29 logements et 53 places de stationnement, engendrant une augmentation du nombre de piétons,

CONSIDERANT que l'absence de trottoir rue Jean AICARD ne permet pas un accès sécurisé des piétons à l'entrée de l'immeuble prévu par le présent dossier,

CONSIDERANT qu'il ressort en conséquence que le projet n'est pas conforme à l'article 3.2 de la zone UB du PLU,

CONSIDERANT que le projet tel que présenté n'est pas conforme au Code de l'urbanisme, au code de l'environnement, au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie du Var (RDDECI) et au règlement de la zone UB du PLU en vigueur,

ARRETE

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

Cogolin, le 20/10/2025

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