



Acte transmis aux services de l'Etat

Contrôle de légalité en date du : 09/12/2025

Publication n° 2025/M52 du 09/12/2025

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE Valant division

PRONONCÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

ARRETE N° 2025/1454

Demande déposée le **28 juillet 2025** et complétée le **16/09/2025**
Publication du dépôt en date du **31 juillet 2025** (site de la commune)

@ PC 083 042 25 00019

Par :	SAS BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION
Représentée par :	Monsieur BERTHIER Guillaume
Demeurant à :	50, Cours de l'île Seguin 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Sur un terrain sis à :	370, chemin des Mines 83310 COGOLIN
Cadastre : Superficie :	AH 184, AH 185, AH 19 24753 m²
Nature des travaux :	Réalisation de 64 logements collectifs, de 138 stationnements et d'une piscine

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 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 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 approuvées 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 le certificat d'urbanisme de simple information (CUa) n°083 042 25 00022 déposé par la SCP LAFONT THONE représentée par Monsieur Sylvain LAFONT en date du 06 mars 2025,

VU la demande de permis de construire valant division présentée le 28 juillet 2025 par la SAS BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION représentée par Monsieur BERTHIER Guillaume pour la construction de 64 logements dans 2 bâtiments collectifs, de 138 stationnements et d'une piscine sur une unité foncière située 370 chemin des mines et cadastrée section AH n°184, AH n°185 et AH n°19 d'une superficie de 24753 m², et les plans annexés,

VU le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 21/08/2025, présenté le 25/08/2025,

VU les pièces complémentaires déposées sur le guichet unique en date du 16/09/2025,

VU la consultation auprès de la CCGST - pôle eau et assainissement au titre de la protection des eaux en date du 18/08/2025,

VU l'avis sur demande d'urbanisme auprès d'Enedis en date du 06/08/2025,

VU l'avis de la CCGST - direction déchets ménagers et assimilés en date du 06/08/2025,

VU l'avis du service numérotation de la commune en date du 20/08/2025,

VU l'avis sur demande d'urbanisme auprès de Veolia en date du 28/08/2025,

VU l'avis de la direction départementale d'incendie et de secours du Var - groupement résilience des territoires en date du 03/09/2025,

VU l'avis de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement PACA (DREAL) en date du 03/09/2025,

VU l'avis du gestionnaire de voirie communale en date du 26/08/2025,

VU la consultation du service foncier de la commune en date du 08/08/2025,

CONSIDERANT que le projet est situé en zone UEb du PLU qui correspond à « *une zone de type résidentiel de faible densité qui comprend 4 secteurs, [...] notamment le secteur UEb qui correspond à des zones résidentielles de transition entre la ville et le secteur agricole* »,

CONSIDERANT que le projet de permis de construire prévoit la construction de 64 logements répartis en 2 bâtiments et de 138 places de stationnement,

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 des véhicules depuis le chemin des mines,

CONSIDERANT que le chemin des mines est une voie publique, à double sens de circulation, d'une largeur de 6.30 mètres et présentant une forte déclivité (8%)

CONSIDÉRANT, en outre, que le chemin des mines présente plusieurs virages successifs réduisant fortement la visibilité des usagers dans les deux sens de circulation,

CONSIDERANT que l'accès des véhicules susvisé est implanté à proximité immédiate d'un de ces virages ;

CONSIDÉRANT que le projet de 64 logements et de 138 places de stationnement va engendrer un accroissement du flux de la 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 plan de masse fourni (PC 2.03) dans le cadre de la présente demande indique que l'accès piéton du projet s'effectuera depuis le chemin des mines,

CONSIDERANT que le projet prévoit la création de 2 bâtiments collectifs comprenant un total de 64 logements et 138 places de stationnement, engendrant une augmentation du nombre de piétons empruntant cette voie,

CONSIDERANT qu'il n'existe, sur le chemin des mines, aucun trottoir permettant un accès piétonnier sécurisé au projet,

CONSIDERANT que la commune n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai les travaux de création d'un trottoir seront effectués,

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

CONSIDERANT l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme 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 en l'espèce qu'il n'est pas possible d'envisager de prescriptions spéciales conformément aux dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT qu'il ressort en conséquence que le projet n'est pas conforme à l'article UE.3 du PLU,

CONSIDERANT que le projet est situé en zone UEb et EBC au PLU,

CONSIDERANT que l'unité foncière primitive est constitué des parcelles cadastrées section AH n°184, AH n°185 et AH n°19 pour une contenance totale de 24 753m²,

CONSIDERANT que la demande de permis de construire prévoit une division foncière avant achèvement des travaux ;

CONSIDERANT que le projet de construction concerne le lot n°2 d'une contenance de 17 429m²

CONSIDÉRANT que le projet est implanté en zone UEb du Plan Local d'Urbanisme ;

CONSIDÉRANT que l'article UE 9 du règlement du PLU dispose que « *l'emprise au sol des constructions, telle que définie dans le lexique (en annexe au règlement), ne peut excéder 15 % de l'unité foncière dans les secteurs UEa et UEb / UEbs* » ;

CONSIDÉRANT qu'au regard de la superficie totale du lot n°2 de 17 429 m², l'emprise maximale autorisée s'élève à 2 614,35 m² ;

CONSIDÉRANT que le projet prévoit une emprise au sol totale de 2 636,03 m² ;

CONSIDÉRANT, en conséquence, que le projet, tel que présenté, excède l'emprise autorisée et n'est pas conforme aux dispositions de l'article UE. 9 du PLU ;

CONSIDERANT que l'article UE 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 de deux bâtiments collectifs d'une hauteur maximale à l'égout du toit de 7m comprenant 64 logements, une piscine, un pool house, un local à ordures ménagères, un transformateur et 138 places de stationnement,

CONSIDERANT qu'il ressort des éléments du dossier de permis de construire et notamment de l'insertion dans le site (Plan PC 6.2) , que le projet de construction de deux immeubles collectifs, d'une piscine, d'un pool house, d'un local à ordures ménagères, d'un transformateur d'une surface de plancher totale de 4001m² et de 138 places de stationnement, par son aspect architectural, impacte de manière significative le paysage environnant constitué d'habitation de type pavillonnaire et de zones agricoles composées principalement de vignes et de forêt.

CONSIDERANT qu'il ressort des éléments du dossier susvisé 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 64 logements dans deux immeubles collectifs pour une surface de plancher totale de 4001m² n'est pas conforme à l'article UE11 du PLU en vigueur,

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 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (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 sein de la « *dernière couronne résidentielle « quartiers jardins* » »,

CONSIDERANT que le projet prévoit la création de 4001 m² de surface de plancher sur un lot de 17 429 m²,

CONSIDERANT que ledit lot est situé pour partie en UEb (10 369m²) et pour partie en EBC (7060m²),

CONSIDERANT que l'article UE.13 du PLU qui prévoit « *la surface des espaces verts de pleine terre, tels que définis dans le lexique (confère annexe au règlement), doit être au moins égale à : [...]* - 50% de la superficie totale de l'unité foncière dans les secteurs en UEb / UEbs et UEc, dont au moins 30% d'un seul tenant ; »

CONSIDERANT que le projet prévoit 8715m² d'espaces verts de pleine terre,

CONSIDERANT néanmoins que les espaces verts sont répartis comme suit :

- 1655 m² en zone UEb
- 7060 m² en zone EBC

CONSIDERANT que la configuration du projet, constructions implantées en zone UE et majorité des espaces verts de pleine terre constituée par l'EBC, modifie fortement la perception paysagère du site et porte atteinte à son caractère naturel, alors même que le futur PLU prévoit le classement de ce secteur en "quartiers jardins" ;

CONSIDÉRANT en conséquence que le projet compromet la mise en œuvre du futur 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 08/12/2025
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

Conformément aux dispositions de l'article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme, « Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre d'une décision relative à une autorisation d'urbanisme est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet.

Le délai de recours contentieux contre une décision mentionnée au premier alinéa n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique. »

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