



Acte transmis aux services de l'Etat

Contrôle de légalité en date du : 28. 01. 2026

Publication n° 2026/059 du 28. 01. 2026

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

ARRETE N° 2026/101

Demande déposée le 20 octobre 2025 et complétée le 02/12/2025 Publication du dépôt en date du 24 octobre 2025 (site de la commune) et du 24 octobre 2025 (guichet unique).	
Par :	Monsieur EL RHOUAZI Roudouane
Demeurant à :	10, Résidence " Escalado dei Roucas" 83240 CAVALAIRE SUR MER
Sur un terrain sis à :	15, Rue Parmentier 83310 COGOLIN
Cadastre : Superficie :	AP 221 195 m ²
Nature des travaux :	Surélévation, extension et modifications de façades d'une maison Création et extension d'un logement à la place d'une annexe

PC 083 042 25 00027

Destination : Habitation

Surface de plancher :

Existante : 140 m²
Créée : 47,3 m²

Totale : 187,3 m²

Le Maire de la Ville de COGOLIN

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

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

VU le permis de construire n°83 042 14 000014 accordé en date du 30 juillet 2014 à monsieur Redouane EL RHOUAZI pour le changement de destination d'une grange en un logement avec un garage et une annexe à l'habitation implantée en limite parcellaire,

VU la demande de permis de construire présentée le 20 octobre 2025 par Monsieur EL RHOUAZI Roudouane pour :

- La surélévation, l'extension et des modifications de façades d'une maison
- Le changement d'affectation et l'extension d'une annexe en logement

Sur un terrain situé 15, Rue Parmentier et cadastré section AP n°221 d'une superficie de 195 m², et les plans annexés,

VU le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 14 novembre 2025,

VU les pièces complémentaires déposées sur le guichet unique en date du 02 décembre 2025,

CONSIDÉRANT que le permis de construire initial n° 83 042 14 C0014 susvisé prévoyait le changement de destination d'une grange en un logement avec un garage et la construction d'une annexe à l'habitation implantée en limite parcellaire d'une surface de 25m²,

CONSIDÉRANT que les plans du permis de construire n° 83 042 2500025 déposés en date du 20 octobre 2025 font apparaître un studio en lieu et place de l'annexe initiale,

CONSIDÉRANT que la création d'un logement n'a fait l'objet d'aucune autorisation d'urbanisme ;

CONSIDERANT de plus que ce nouveau logement fait l'objet d'un agrandissement par rapport au projet d'annexe initialement autorisé ;

CONSIDÉRANT qu'en date du 14 novembre 2025, un courrier de demande de pièces complémentaires a été adressé au pétitionnaire demandant la justification de l'existence légale de ce nouveau logement en lieu et place de l'annexe initialement autorisée,

CONSIDERANT qu'à la suite de la réception du courrier susvisé, les plans déposés en qualité de pièces complémentaires ont été modifiés afin de remplacer l'intitulé de « studio » par celui d'«annexe » ;

CONSIDÉRANT que les plans déposés le 02/12/2025, suite au courrier de demande de pièces susvisé, ne présentent aucune modification de façades par rapport aux plans initiaux du permis de construire déposés le 20/10/2025,

CONSIDÉRANT qu'ainsi, le projet tel que présenté doit être regardé comme non conforme à l'autorisation initiale n° 83 042 14 000014 et ne peut être légalement autorisé en l'état ;

CONSIDERANT que le projet est situé sur la parcelle cadastrée section AP n°221, en zone IIUAb du PLU,

CONSIDERANT que le projet prévoit :

- La surélévation et l'extension d'un immeuble situé au droit de la rue Parmentier
- L'extension et le changement d'affectation d'une annexe à l'habitation en logement indépendant,

CONSIDERANT que la parcelle supportant le projet a une profondeur supérieure à 15 mètres,

CONSIDERANT que le plan de masse (Plan DPC 2-2) indique que le projet concerne l'extension d'un studio d'une surface existante de 25m²,

CONSIDERANT que le projet prévoit l'extension de 6m² de ce bâti en limite parcellaire avec les parcelles contigües,

CONSIDERANT que l'article IIUAb 7 du PLU susvisé dispose que « *dans une profondeur maximum de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. [...]* »

Au-delà de la bande des 15 m [...] peuvent être édifiées des constructions sous réserve que :

[...]

- elles soient implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 m. [...]

Les annexes inférieures ou égales à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3,50 m au faîte, ainsi que les piscines dont la hauteur ne dépasse pas 0,40 m à partir du sol naturel, peuvent être implantées indépendamment des dispositions précédentes »

CONSIDERANT que le projet, tel que présenté, a une surface totale de 31m² et est implanté en limite de parcelles,

CONSIDERANT dès lors que l'extension d'un studio en limite parcellaire n'est pas conforme aux règles d'implantation fixées par l'article IIUA7 ;

CONSIDÉRANT qu'aux termes de l'article IIUA 11.6 du règlement du PLU, « [...] *La hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur afin de se rapprocher des proportions des ouvertures anciennes. [...]* »,

CONSIDERANT que le plan DPC 5-2 représente la façade nord-est du bâtiment principal faisant l'objet d'une surélévation et d'une extension, et que ce document fait apparaître la création de deux ouvertures ayant pour la première, une hauteur de 1.43m et d'une largeur de 2.38m et la seconde une hauteur de 1.43m et une largeur de 3.20m,

CONSIDÉRANT qu'aux termes de l'article 11 du règlement du PLU, les ouvertures créées doivent présenter des proportions conformes aux prescriptions architecturales, notamment une hauteur supérieure à la largeur ;

CONSIDÉRANT que, dès lors, le projet ne respecte pas les prescriptions de l'article IIUA11 du règlement du PLU

CONSIDERANT que l'article 12 du PLU impose que « *pour toute création de surface de plancher :* »

- pour les constructions à usage d'habitation :

. une place de stationnement par logement d'une surface inférieure ou égale à 30 m² de surface de plancher ;

. deux places de stationnement par logement d'une surface supérieure à 30 m² de surface de plancher ; »

CONSIDERANT que le projet prévoit le changement d'affectation d'une annexe en un logement d'une surface de 31m² et la création d'une surface de plancher totale de 47.3m²,

CONSIDÉRANT que le dossier de demande de permis de construire ne prévoit aucune création de place de stationnement nouvelle au titre de ce logement ;

CONSIDERANT dès lors que le projet n'est pas conforme aux règles d'implantation fixées par l'article IIUA12 du PLU ;

CONSIDERANT que l'ensemble du projet, tel que présenté, n'est pas conforme à la réglementation au Code de l'urbanisme et à la zone IIUA en vigueur,

ARRÈTE

Article UNIQUE : La présente demande de permis de construire est REFUSÉE.



Cogolin, le 27/01/2026
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 « Télerecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr