



Acte transmis aux services de l'Etat
Contrôle de légalité en date du : 05 février 2026
Publication n° 2026/040 du 05 février 2026

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

ARRETE N° 2026/147

Demande déposée le 21 juillet 2025 et complétée le 12 novembre 2025.

Publication du dépôt en date du 08 août 2025 (site de la commune) et du 22 juillet 2025 (guichet unique).

@ PC 083 042 19 C0019

M02

RÉCAPITULATIF

HABITATION /LOGEMENTS

Inchangé : 87 logements

Surfaces de plancher

Inchangé : 4645,00 m²

STATIONNEMENT

Garage

Existant : 127 places

Supprimé : 3 places

Sous-total : 124 places

Aérien

Existant : 47 places

Créé : 3 places

Sous-total : 50 places

TOTAL : 174 places

Le Maire de la Ville de COGOLIN

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

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 le plan local d'urbanisme (PLU) 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°083 042 19 C0019 délivré le 10 juillet 2019 à la SCCV SAINTE-ANNE représentée par Monsieur CHATILLON Geoffroy pour la construction de 5 bâtiments emportant création de 87 logements avec parkings sous-terrain et extérieur (174 places), piscine et pool-house,

VU le transfert du permis de construire n°083 042 19 C0019 T01 délivré le 15 septembre 2020 à la SNC COGEDIM MEDITERRANEE représentée par Monsieur COINAUD Vincent,

VU la déclaration d'ouverture de chantier en date du 13 décembre 2021 réceptionnée en mairie le 14 décembre 2021 (chantier ouvert le 13 décembre 2021),,

VU la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) en date du 31 octobre 2024 réceptionnée en mairie le 13 novembre 2024 (chantier achevé le 23 avril 2024),

VU l'attestation de contestation de conformité en date du 30 janvier 2025,

VU la demande de permis de construire modificatif présentée le 21 juillet 2025 par la SNC COGEDIM MEDITERRANEE représentée par Monsieur COINAUD Vincent pour des modifications suite à contestation de conformité listées comme suit :

- mise à jour de la superficie de l'unité foncière, portée à 10 550 m² au lieu de 10 382 m²,
- ajustement de la chromatique : modification de certaines teintes de façades, menuiseries, etc.,
- déplacement de deux poteaux incendie,
- modifications en façade : suppression, déplacement et ajout d'éléments tels que garde-corps, ouvertures, grilles, etc.,
- aménagements extérieurs : modification de murets, jardinières, agrandissement de balcons, etc.,
- réorganisation du stationnement : répartition modifiée des places aériennes et en sous-sol, sans changement du nombre total de places,
- modification et création de locaux,
- adaptation des accès : ajout d'un portillon, modification des dimensions et des accès du portail, etc.,
- révision des espaces verts : modification du volet paysager et des aménagements extérieurs,

sur des terrains situés 239, chemin du Carry et cadastrés section AV numéros 412 et 479 d'une superficie de 10 550 m², et les plans annexés,

VU le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 13 août 2025, présenté le 18 août 2025,

VU les pièces complémentaires déposées sur le guichet unique en date du 12 novembre 2025,

VU la consultation auprès du gestionnaire de voirie communale en date du 12 août 2025,

VU l'avis de la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez (CCGST) - direction déchets ménagers et assimilés en date du 13 août 2025,

VU l'avis sur demande d'urbanisme d'Enedis en date du 18 août 2025,

VU l'avis de la direction départementale des services d'incendie et de secours du Var - groupement résilience des territoires en date du 22 décembre 2025,

CONSIDERANT l'article R.111-2 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 que le projet prévoit notamment le déplacement de deux poteaux incendie et l'adaptation des accès par l'ajout d'un portillon et la modification des dimensions et des accès du portail,

CONSIDERANT que l'avis de la direction départementale des services d'incendie et de secours du Var du 22 décembre 2025 indique que : «

- *L'entrée du bâtiment A positionne l'engin de lutte à plus de 50 mètres allongeant d'autant d'éventuelles opérations de sauvetage. Il est nécessaire de pouvoir positionner un engin de lutte à moins de 50 mètres du bâtiment A.*

- *Le piétonnier menant au bâtiment E présente des éléments identifiés comme une volée de marche. Cette accessibilité n'est également pas conforme. Ce cheminement doit présenter une pente sans escaliers (10% maximum).*

- *Les voies de circulation doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres portail inclus* »,

CONSIDERANT que le plan de masse PC2-2 indique que le cheminement piétonnier menant au bâtiment E est constitué d'escaliers, dans sa partie haute, et que le portail d'accès au projet présente une largeur de 3,00 mètres,

CONSIDERANT que l'avis susvisé indique que « *la défendabilité de ces bâtiments est compromise du fait des conditions d'accès non satisfaisantes. Ce constat est de nature à allonger le temps d'exécution des sauvetages et des manœuvres d'établissement de nos tuyaux* »,

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

CONSIDERANT toutefois que le projet peut être autorisé à condition de respecter les prescriptions spéciales mentionnées aux articles suivants,

ARRÈTE

Article 1^{er} : La présente demande de permis de construire modificatif est ACCORDÉE sous réserve de respecter les prescriptions spéciales mentionnées en article 2.

Article 2 : PRESCRIPTIONS SPÉCIALES : DECI

Le pétitionnaire devra se mettre en conformité avec l'avis de la direction départementale des services d'incendie et de secours du Var du 22 décembre 2025, à savoir :

« Desserte et accessibilité :

- *L'entrée du bâtiment A positionne l'engin de lutte à plus de 50 mètres allongeant d'autant d'éventuelles opérations de sauvetage. Il est nécessaire de pouvoir positionner un engin de lutte à moins de 50 mètres du bâtiment A.*

- *Le piétonnier menant au bâtiment E présente des éléments identifiés comme une volée de marche. Cette accessibilité n'est également pas conforme. Ce cheminement doit présenter une pente sans escaliers (10% maximum). A réaliser.*

- *Les voies de circulation doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres portail inclus ». A réaliser.*

► Lors de la visite de conformité, une attention particulière sera portée sur la mise en application de l'ensemble des éléments en matière de défense extérieure contre l'incendie prévu au présent dossier.

► Le dispositif devra être accessible en tout temps à partir des voies praticables par les sapeurs-pompiers.

Article 3 : L'ensemble des taxes, réserves et prescriptions figurant dans le permis de construire initial et son modificatif M01 sont et demeurent valables.

OBSERVATIONS :

► **RT 2012 :** Votre projet fait partie d'une construction pour laquelle une attestation RT 2012 doit être produite au stade de la DAACT en application de l'article R.462-4-1 du code de l'urbanisme.

► **Attestation accessibilité :** Votre projet fait partie d'une construction pour laquelle une attestation établie par un contrôleur technique titulaire d'un agrément l'habilitant à intervenir sur les bâtiments ou par un architecte (qui ne peut être celui qui a conçu le projet, établi les plans ou signé la demande de permis de construire) doit être produite au stade de la DAACT en application de l'article R.462-3 du code de l'urbanisme.

► **Attestation acoustique :** La construction de bâtiments d'habitation collectifs neufs soumis à permis de construire prévoit le dépôt d'une attestation de prise en compte de la réglementation acoustique (articles R.462-4-3 du code de l'urbanisme et R.111-4-2 du code de la construction et de l'habitation). Ce document sera à déposer à l'achèvement des travaux.

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 portier 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 5 FEV. 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 « 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(s) 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 :

- sa légalité peut être contestée par un tiers dans le délai d'un mois (recours gracieux) ou de deux mois (recours contentieux) à compter de son affichage sur le terrain. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaire(s) 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(s) du permis et de lui (leur) 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(s) de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.