



Acte transmis aux services de l'Etat
Contrôle de légalité en date du : 24 février 2026
Publication n° 2026/151 du 24 février 2026

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE
valant autorisation de travaux en ERP (au titre du CCH)
valant division parcellaire par tranche
PRONONCÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

ARRETE N° 2026/301

Demande déposée le 1 ^{er} août 2025 et complétée les 1 ^{er} et 02 octobre 2025. Publication du dépôt en date du 08 août 2025 (site de la commune) et du 14 août 2025 (guichet unique).	
Par : Représentée par :	SASU LES TERRASSES DE KASSANDRA Monsieur MOCQUILLON Daniel
Demeurant à :	310, avenue du Maréchal Juin 34200 SETE
Sur des terrains sis à :	Rue Blanqui (tranche 1/lot 1) Rue Henri Martin (tranche 2/lot 2) 83310 COGOLIN
Cadastrés :	AM 116, AM 165, AM 166, AO 295p, AO 296p, AO 305p, AO 306p, AO 307, AO 308p, AO 309, AO 310, AO 311, AO 312, AO 313, AO 562p
Superficie :	5728 m²
Nature des travaux :	Construction d'une résidence service senior de 98 logements et 79 places de stationnement, Construction de trois bâtiments comprenant 48 logements collectifs et 122 places de stationnement, Démolition des bâtiments existants sur le site.

® PC 083 042 25 00020

Le Maire de la Ville de COGOLIN

VU le code de l'urbanisme,

VU le code de la construction et de l'habitation,

VU le code de l'environnement,

VU le code de la voirie routière,

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

VU la demande de permis de construire valant autorisation de travaux en ERP, valant division parcellaire, en deux tranches déposée le 1^{er} août 2025 par la SASU LES TERRASSES DE KASSANDRA représentée par Monsieur MOCQUILLON Daniel pour :

- la construction de trois bâtiments comprenant 48 logements collectifs dont 36 logements en accession et 12 logements sociaux ainsi que 122 places de stationnement,
- la construction d'une résidence service senior de 98 logements et 79 places de stationnement,

sur des terrains cadastrés :

- section AM numéros 116, 165 et 166,
- section AO numéros 295p, 296p, 305p, 306p, 307, 308p, 309, 310, 311, 312, 313 et 562p, unité foncière comprise entre la rue Henri Martin et la rue Blanqui, d'une superficie de 5728 m², et les plans annexés,

VU le courrier de majoration des délais et de demande de pièces complémentaires en date du 25 août 2025, présenté le 28 août 2025,

VU les pièces complémentaires déposées sur le guichet unique en date des 1^{er} et 02 octobre 2025,

VU l'arrêté n°2026/071 du 20 janvier 2026 portant refus d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public au titre du code de la construction et de l'habitation pour : construction d'une résidence service senior - ERP type L-N-X catégorie 5 et PS - AT n°083 042 25 00015 - SASU LES TERRASSES DE KASSANDRA représentée par Monsieur MOCQUILLON Daniel,

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

VU l'avis de la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez (CCGST) - direction déchets ménagers et assimilés en date du 27 août 2025,

VU l'avis sur demande d'urbanisme auprès de Véolia en date du 04 septembre 2025,

VU la consultation auprès de la CCGST - pôle eau et assainissement en date du 21 septembre 2025,

VU l'avis sur demande d'urbanisme auprès d'Enedis en date du 29 octobre 2025,

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

VU l'avis du gestionnaire de voirie communale en date du 26 janvier 2026,

VU l'avis du service foncier de la commune en date du 28 janvier 2026,

VU l'avis du conseil départemental - pôle territorial Fayence Estérel - service aménagement, en date du 17 février 2026,

CONSIDERANT que le projet porte sur un permis de construire valant autorisation de travaux et division parcellaire (PCVD valant AT), en vue de la construction de trois bâtiments à usage d'habitation ainsi que de la réalisation d'une résidence service senior (RSS),

CONSIDERANT que la réalisation des travaux est prévue en deux tranches :

- tranche 1 (lot n°1) : constituée des parcelles cadastrées section AM numéros 116, 165 et 166 et section AO numéros 295p, 296p, 562p, 305p et 306p, situées en zones IIUA et IIIUA du PLU en vigueur pour partie ainsi qu'une emprise publique à détacher d'une superficie de 416m²,
- tranche 2 (lot n°2) : constituée des parcelles cadastrées section AO numéros 306p, 307, 308p, 310, 311, 312 et 313, situées en zone IIIUA du PLU en vigueur,

CONSIDERANT que la tranche 1 (lot n°1) porte sur la construction de trois bâtiments à usage d'habitation, comprenant un parc de stationnement souterrain totalisant 122 places, et que ce lot est situé :

- en zone IIUA du PLU en ce qui concerne l'accès au parking souterrain depuis la rue Blanqui avec une sortie par la montée Saint-Roch, une partie du bâtiment reliant les bâtiments B et C, ainsi que le bâtiment C comprenant 12 logements,
- en zone IIIUA du PLU en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation dénommées bâtiment A comprenant 17 logements et bâtiment B comprenant 19 logements,

CONSIDERANT que la tranche 2 (lot n°2) porte sur la construction d'une résidence service senior comprenant 98 logements ainsi que la réalisation de 79 places de stationnement, situées en zone IIIUA du PLU dont l'accès est prévu par la rue Henri Martin,

TRANCHE 1 (LOT n°1)

CONSIDERANT qu'aux termes de l'article IIUA 3.1 - accès du PLU, pour être constructibles « [...] 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 de constructions qui y sont édifiées »,

CONSIDERANT que le plan de masse « PC 2.2 - plan de masse d'implantation » joint au dossier de demande indique que l'entrée des véhicules s'effectue depuis la rue Blanqui et que la sortie s'opère par la montée Saint-Roch,

CONSIDERANT que l'avis du gestionnaire de voirie communale susmentionné fait état de difficultés de circulation existantes sur la rue Blanqui, résultant notamment de la construction d'ensembles d'habitation ayant déjà générée un flux supplémentaire de véhicules, difficultés accrues par la mise en place de feux tricolores montée Saint-Roch au niveau de l'ensemble immobilier dénommé « Domaine des Ambres »,

CONSIDERANT de plus, que la mise en place par la commune de barrières, rue Nationale réglementant l'accès au vieux village, a pour effet de limiter la circulation dans le centre ancien et de dévier ainsi les véhicules vers la rue Blanqui,

CONSIDERANT qu'il ressort de cet avis que l'augmentation du trafic liée à l'afflux de véhicules descendant la montée Saint-Roch ajoutée à la sortie de 122 véhicules supplémentaires liés à la réalisation du présent projet, accentuera les difficultés de circulation déjà constatées,

CONSIDERANT que la rue Blanqui présente, en amont de l'accès au parking souterrain, une largeur de voie maximale de 2,90 mètres,

CONSIDERANT que cette largeur réduite ne permet pas à la rue Blanqui de présenter des caractéristiques suffisantes pour absorber le trafic existant dans des conditions satisfaisantes de circulation et de sécurité,

CONSIDERANT que, dans ces conditions, la voirie existante dans ce secteur, dit « du vieux village », composée majoritairement de rues étroites, et en particulier la voie de desserte, ne dispose pas d'une capacité suffisante pour absorber le trafic supplémentaire généré par la création de 48 logements et de 122 places de stationnement,

CONSIDERANT qu'il résulte de l'ensemble de ces éléments que les conditions de desserte du projet ne répondent pas aux exigences de sécurité et de capacité imposées par les dispositions de l'article IIUA 3.1 du PLU,

CONSIDERANT, dès lors, que le projet n'est pas conforme aux dispositions de l'article IIUA 3.1 du PLU,

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

CONSIDERANT que le plan de masse « PC 2.2 - plan de masse d'implantation » fourni dans le cadre de la présente demande indique que :

- les accès piétons aux bâtiments A et B s'effectuent depuis la rue Blanqui,
- l'accès piéton au bâtiment C s'effectue depuis la montée Saint-Roch,

CONSIDERANT que l'arrêté du 15 janvier 2007, pris pour l'application du décret n° 2006-1658 du 21 décembre 2006 modifié en date du 24 mars 2024 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, prévoit en son article 1.3 que « la largeur minimale du cheminement est de 1,40 mètre libre de mobilier ou de tout autre obstacle éventuel. Cette largeur peut toutefois être réduite à 1,20 mètre en l'absence de mur ou d'obstacle de part et d'autre du cheminement »,

CONSIDERANT que la rue Blanqui, au droit du projet de la 1^{ère} tranche est exclusivement constituée d'une voie de circulation destinée aux véhicules et qu'elle ne comporte pas de cheminement piéton permettant d'accéder aux entrées des bâtiments A et B,

CONSIDERANT que l'accès piéton au bâtiment C est assuré par un cheminement aménagé en accotement de la voie depuis la montée Saint-Roch, dépourvu de bordure et réalisé à niveau avec la chaussée, d'une largeur maximale de 0,90 mètre, ne constituant pas un cheminement piéton continu et conforme aux exigences applicables à la circulation piétonne et des personnes à mobilité réduite (PMR),

CONSIDERANT qu'au regard de la configuration des voies et de l'augmentation des flux piétons induits par le projet, la sécurité des piétons et des PMR n'est pas assurée,

CONSIDERANT, en conséquence, que le projet n'est pas conforme aux dispositions de l'article IIUA 3.2 du PLU,

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

CONSIDERANT que ces insuffisances d'accès résultant de la configuration existante de la voirie publique, extérieure au terrain d'assiette du projet, et empêchent, dès lors, d'imposer des prescriptions spéciales,

CONSIDERANT en conséquence que le projet n'est pas conforme à l'article IIUA 3 du PLU,

CONSIDERANT, en outre, l'article R.111-2 du code de l'urbanisme qui dispose 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 pour les motifs évoqués ci-avant, le projet, par sa situation et son importance, est de nature à porter atteinte à la sécurité publique (sécurité des piétons, des PMR, des véhicules motorisés et des deux-roues non motorisés).

CONSIDERANT que l'article IIUA 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques du PLU dispose que « *dans le cas où le terrain d'assiette du projet est contigu à une voie publique ou à une emprise publique, les bâtiments doivent être édifiés à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer [...]* »,

CONSIDERANT qu'il ressort du plan de masse « *PC 2.2 - plan de masse d'implantation* » que la façade nord du bâtiment C est implantée en retrait par rapport à l'emprise publique située montée Saint-Roch,

CONSIDERANT, de plus, que les débords de toitures donnant sur la rue Blanqui et la montée Saint-Roch sont implantés au-delà de la limite de propriété en surplomb du domaine public,

CONSIDERANT que les débords de toiture constituent des éléments indissociables de la construction et doivent, à ce titre, être pris en compte pour l'appréciation des règles d'implantation du bâtiment,

CONSIDERANT qu'en conséquence, le projet, du fait de l'implantation en retrait du bâtiment C par rapport à l'emprise publique, ainsi que l'empiètement des débords de toiture sur le domaine public, n'est pas conforme aux dispositions de l'article IIUA 6 du PLU,

CONSIDERANT qu'aux termes de l'article IIUA 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du PLU « *[...] dans le cas où le terrain d'assiette du projet est contigu à une voie publique ou à une emprise publique, dans une profondeur maximale de 15 mètres 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 [...]* »,

CONSIDERANT que les éléments fournis dans le dossier de demande de permis de construire et notamment du plan de masse du projet « *PC 2.2 - plan de masse*

d'implantation », indiquent que le bâtiment C est implanté en retrait par rapport aux limites séparatives nord de la tranche n°1,

CONSIDERANT dès lors que le bâtiment C méconnaît la règle qui prévoit que les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre dans la bande des 15 mètres à compter de l'alignement,

CONSIDERANT en conséquence, que le projet tel que présenté ne respecte pas les dispositions de l'article IIUA 7 du PLU,

CONSIDERANT que l'article IIUA 10 - hauteur des constructions du PLU dispose que « [...] la hauteur absolue ne peut excéder, dans le reste de la zone IIUA, 10 mètres à l'égout du toit, limitée à trois niveaux, soit un rez-de-chaussée et deux étages [...] »,

CONSIDERANT qu'il ressort du plan de masse « *PC 2.1 - plan de masse état des lieux* » annexé à la demande de permis de construire que l'altimétrie du terrain naturel (TN) à l'aplomb du bâtiment C, est de 28,20 m NGF,

CONSIDERANT qu'il ressort du plan « *PC 2.2 - plan de masse d'implantation* » que l'altimétrie prise à l'égout du toit du bâtiment C présente une cote de 41,09 m NGF,

CONSIDERANT que la différence entre ces deux côtes NGF fait apparaître une hauteur du bâtiment de 12,89 mètres, excédant de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée qui est de 10 mètres,

CONSIDERANT en outre que le plan de façades « *PC 5.42 - bâtiment C logements - façades est/sud* » indique une échelle de représentation erronée, annoncée à 1/200^e alors que les éléments graphiques qu'il comporte correspondent à une échelle d'environ 1/320^e, ne permettant pas une lecture fiable et précise des hauteurs du projet,

CONSIDERANT que les incohérences relevées entre les côtes altimétriques et la représentation graphique des façades ne permettent pas de vérifier que le projet respecte les règles de hauteur fixées par le plan local d'urbanisme et que, dès lors, le projet, tel que présenté, n'est pas conforme aux dispositions de l'article IIUA 10 du PLU,

CONSIDERANT que l'article IIUA 11.1 - aspect extérieur du PLU prévoit 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 IIUA 11.2 - pentes du PLU dispose que « la pente des couvertures doit être comprise entre 27 % et 35 % (...) »,

CONSIDERANT que le plan « *PC 3.1 - coupes 1 et 2* » ainsi que le plan « *PC 2.2 - plan de masse d'implantation* », faisant également office de plan des toitures, font apparaître une construction à toiture plate, en R+2, assurant la liaison entre les bâtiments B et C,

CONSIDERANT que, dès lors, le projet tel que présenté ne respecte pas les dispositions de l'article IIUA 11.2 du PLU,

CONSIDERANT que l'article IIUA 11.3 - tuiles du PLU dispose que « la couverture doit être exécutée en tuiles rondes canal, le ton de ces tuiles devant s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles (...), tout autre élément de couverture est interdit »,

CONSIDERANT que la notice descriptive PC 4.1 C précise que les toitures terrasses seront « *gravillonnées et/ou végétalisées* »,

CONSIDERANT qu'ainsi, le projet de construction à toiture plate ne respecte pas les dispositions de l'article IIUA 11.3 du plan local d'urbanisme,

CONSIDERANT que l'article IIUA 11.4 - débords de couverture du PLU dispose que « *dans la bande des 15 mètres, les débords de couverture doivent être constitués par une génoise traditionnelle, seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation* »,

CONSIDERANT que les plans de façades du bâtiment C « *PC 5.41 - façades ouest/nord* » et « *PC 5.42 -façades est/sud* », ne font apparaître aucune génoise traditionnelle conforme aux dispositions de l'article IIUA 11.4 précité,

CONSIDERANT qu'en conséquence, le projet tel que présenté n'est pas conforme aux dispositions de l'article IIUA 11.4 du PLU,

CONSIDERANT que le projet doit également être refusé pour ce motif,

TRANCHE 2 (LOT n° 2)

CONSIDERANT que l'article IIIUA 3 - accès/voirie du PLU dispose 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. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation ou des problèmes de sécurité...*,

- 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. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du service de collecte des déchets urbains ainsi qu'aux exigences de la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite* »,

CONSIDERANT que la pièce « *PC 2.2 -plan de masse d'implantation* » fournie dans le cadre de la présente demande, prévoit l'accès au bâtiment RSS depuis la rue Henri Martin, voie publique à sens unique accessible seulement depuis la rue Carnot, une des principales entrées de la commune et un axe majeur desservant notamment le centre-ville,

CONSIDERANT que la rue Henri Martin est bordée, d'une part, par des potelets de voirie à chaînes matérialisant des places de stationnement privées et, d'autre part, un cheminement piéton d'autre part, laissant une largeur utile de la voie d'environ 3,30m,

CONSIDERANT qu'il ressort de l'avis du gestionnaire de voirie communale en date du 26 janvier 2026 que la rue Henri Martin connaît actuellement des difficultés de circulation notables et que le flux supplémentaire de 79 véhicules lié au projet aggraverait la congestion existante,

CONSIDERANT, par ailleurs, que depuis une dizaine d'années, une cinquantaine de logements et environ quatre-vingt places de stationnement ont été créées dans

l'impasse du Petit Clos avec un accès direct sur la rue Henri Martin, au droit de l'entrée du parking prévu dans le cadre du projet,

CONSIDERANT que la rue Henri Martin qui est l'un des axes nécessaires à la desserte du groupe scolaire Chabaud situé à proximité, est saturé notamment aux heures d'entrées et de sorties,

CONSIDERANT que l'arrêté du 15 janvier 2007, pris pour l'application du décret n° 2006-1658 du 21 décembre 2006 modifié en date du 24 mars 2024 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, prévoit en son article 1.3 que *« la largeur minimale du cheminement est de 1,40 mètre libre de mobilier ou de tout autre obstacle éventuel. Cette largeur peut toutefois être réduite à 1,20 mètre en l'absence de mur ou d'obstacle de part et d'autre du cheminement »*,

CONSIDERANT que la pièce « PC 2.2 -plan de masse d'implantation » prévoit un « accès piéton et secours » au bâtiment RSS depuis l'impasse du Petit Clos,

CONSIDERANT que l'impasse du Petit Clos est une voie publique d'une largeur utile d'environ 4,00m dépourvue de cheminement piéton et desservant un ensemble d'habitations,

CONSIDERANT qu'au regard de la configuration des voies et de l'augmentation des flux piétons induits par le projet, la sécurité des piétons et des PMR n'est pas assurée,

CONSIDERANT, dans ces conditions, que l'accès depuis la rue Henri Martin et la voirie ne sont pas adaptés à la circulation générée par les 98 logements et les 79 places de stationnement, tels que prévu dans le projet,

CONSIDERANT que les conditions de desserte tant pour les véhicules que pour les piétons ne sont pas réunies afin de garantir la sécurité des usagers des équipements publics mais aussi des futurs habitants du secteur, et qu'ainsi, le terrain n'est pas desservi 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 qu'il ressort en conséquence que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article IIIUA 3 du PLU,

CONSIDERANT que le projet, tel que présenté, porte atteinte à la sécurité publique et qu'il doit également être refusé en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme selon lequel *« 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 l'article IIIUA 4.2 - desserte par les réseaux - eaux pluviales du PLU dispose que *« il est impératif de se reporter à l'article 23 des dispositions générales du titre I du présent règlement qui définit les modalités de compensation pour toutes nouvelles imperméabilisations »*,

CONSIDERANT que l'article 23 - gestion des eaux pluviales - évacuation des eaux pluviales des dispositions générales du PLU prévoit que *« l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Tout rejet dans le réseau pluvial des routes départementales est soumis à autorisation du Département. De plus, le débit rejeté ne doit pas être supérieur à celui existant avant aménagement.*

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales »,

CONSIDERANT que le programme des travaux prévoit que « *l'évacuation du débit de fuite et de la surverse seront évacuées vers l'ouvrage des eaux pluviales existant situé devant l'opération, rue Henri Martin »,*

CONSIDERANT qu'il ressort de l'avis défavorable du gestionnaire de voirie communale susvisé que « *des affaissements créant des contre pentes et des problèmes d'écoulements, avec risques de déconnexions ponctuelles du réseau pluvial, ont été constatés à divers endroits de la rue Carnot (notamment dans la zone où le projet viendrait se rejeter).*

Dans ces conditions, il n'est pas envisageable d'augmenter les volumes d'eaux pluviales transitant dans ce réseau, sans études plus poussées, ni travaux préalables de renforcement et de réhabilitation de celui-ci »,

CONSIDERANT que, compte tenu de l'état actuel du réseau d'eaux pluviales et de sa capacité hydraulique, il existe une impossibilité technique d'augmenter les volumes d'eaux pluviales admis dans le réseau existant, sans aggraver les dysfonctionnements constatés,

CONSIDERANT que les conditions d'évacuation des eaux pluviales ne répondent pas aux exigences de l'article IIIUA 4.2 du PLU et de l'article 23 des dispositions générales du PLU,

CONSIDERANT que le projet est de nature à porter atteinte au bon fonctionnement des équipements publics,

CONSIDERANT que la commune n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai les travaux de renforcement et de réhabilitation du réseau d'eaux pluviales doivent être exécutés,

CONSIDERANT qu'il ressort en conséquence que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article IIIUA 4 du PLU et de l'article 23 des dispositions générales du PLU,

CONSIDERANT l'article L.111-11 (1^{er} alinéa) du code de l'urbanisme selon lequel « lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés »

CONSIDERANT que l'article IIIUA 6.1 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques du PLU dispose que « *sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 5m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer »,*

CONSIDERANT que la pièce « *PC 2.2 -plan de masse d'implantation* » matérialisant les limites de propriété, indique que le bâtiment RSS est implanté à l'alignement de l'impasse du Petit Clos dans sa partie nord et de la rue Henri Martin dans sa partie est,

CONSIDERANT que les débords de toiture du bâtiment donnant sur l'impasse du Petit Clos (nord) et sur la rue Henri Martin (est), pour partie, sont implantés au-delà de la limite de propriété en surplomb du domaine public,

CONSIDERANT que les débords de toiture constituent des éléments indissociables de la construction et doivent, à ce titre, être pris en compte pour l'appréciation des règles d'implantation du bâtiment,

CONSIDERANT dès lors que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article IIIUA 6 du PLU,

CONSIDERANT qu'il ressort des dispositions de l'article IIIUA 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du PLU que « 7.1. 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 façades du bâtiment RSS « PC 5.11 - façades est (H. Martin)/nord » fait apparaître que le bâtiment mesure 11,75m de hauteur à l'égout du toit,

CONSIDERANT qu'il ressort de l'article IIIUA7 du PLU, le bâtiment devrait être implanté à une distance minimale de 5,88m de la limite de propriété sud,

CONSIDERANT la construction est implantée à une distance d'environ 5,40m de la limite de propriété sud, soit inférieure à la distance réglementaire,

CONSIDERANT dès lors que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article IIIUA 7 du PLU,

CONSIDERANT que l'article IIIUA 12.1 - stationnement des véhicules du PLU dispose que « dans la zone IIIUA, il est exigé 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,

(excepté pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : application de l'exigence légale maximale).

Il est en outre exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 7 logements pour les visiteurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables »,

CONSIDERANT que le projet prévoit la construction d'une résidence service senior de 98 logements pour une surface de plancher de 4302m² destinée à l'hébergement et de 79 places de stationnement,

CONSIDERANT qu'il ressort du formulaire cerfa que le pétitionnaire a déclaré une surface de plancher de 4302m², soit 98 logements, destinée à l'hébergement,

CONSIDERANT que l'hébergement est une sous-destination de la destination d'habitation, selon l'article R.151-28 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT que, parmi les 98 logements, il apparaît que :

- 36 logements ont une surface inférieure ou égale à 30 m² de surface de plancher, ce qui nécessite une place de stationnement par logement, soit 36 places de stationnement,

- 62 logements ont une surface supérieure à 30 m² de surface de plancher, ce qui nécessite deux places de stationnement par logement, soit 124 places de stationnement,

CONSIDERANT que le nombre de places de stationnement pour les logements doit être de 160 auquel s'ajoutent 14 places de stationnement visiteur, soit un total de 174 places de stationnement,

CONSIDERANT que le nombre total de places de stationnement nécessaire à ce projet est de 174 places,

CONSIDERANT que la pièce « PC 4-1 D - notice de présentation » indique la création de 79 places de stationnement, soit un nombre de places de stationnement insuffisant compte tenu de l'importance du projet,

CONSIDERANT dès lors que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article IIIUA 12 du PLU,

CONSIDERANT au surplus que la commune souffre d'une carence de places de stationnement sur le territoire et plus particulièrement dans le « vieux village », accentué par l'absence de tout réseau de mobilité urbaine,

CONSIDERANT au surplus que par courrier en date du 02 septembre 2024, la commune, dans le cadre de la concession d'aménagement, a donné son accord,

- sur une unité foncière de 5407 m²
- pour la réalisation de bâtiments à usage de logements, hébergements, parking
- pour une surface de plancher de 7091 m² consistant en la construction de 48 logements (accession libre, locatif intermédiaire et LLS) en R+3 d'une surface de plancher de 2801 m²
- d'une RSS en R+2/R+3 d'une surface de plancher de 4290 m² et d'un parking en sous-sol,

CONSIDERANT qu'il ressort des éléments du cerfa de demande de permis de construire que l'unité foncière est de 5728 m², différente de l'agrément susvisé, et qu'il est fait référence à la parcelle AO 309 qui ne doit pas être comprise dans l'unité foncière,

CONSIDERANT qu'il ressort des éléments du cerfa de demande de permis de construire que la surface de plancher totale est de 7138 m² répartie en logements (2836m²) et hébergement (4302m²), soit une surface de plancher supérieure à celle prévue dans l'agrément susvisé,

CONSIDERANT qu'il ressort de l'article R.431-13 du code de l'urbanisme que « *lorsque le projet de construction porte sur une dépendance du domaine public, le dossier joint à la demande de permis de construire comporte une pièce exprimant l'accord du gestionnaire du domaine pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public* »,

CONSIDERANT que, par courrier en date du 1^{er} août 2025, la commune a donné son accord à la société « UNITI » représentée par Monsieur LEDAIN Hervé, directeur de la promotion immobilière, et domiciliée 73, boulevard Haussmann - 75008 PARIS,

CONSIDERANT qu'il ressort des éléments du cerfa de demande de permis de construire que le pétitionnaire est la société « SASU LES TERRASSES DE KASSANDRA » représentée par Monsieur MOCQUILLON Daniel, domiciliée 310, avenue du Maréchal Juin - 34200 SETE,

CONSIDERANT, dans ces conditions, que le pétitionnaire n'a pas qualité pour déposer la présente demande de permis de construire et n'a pas obtenu l'accord du gestionnaire pour engager la procédure d'autorisation temporaire du domaine public,

CONSIDERANT au surplus que l'emprise publique de 416 m² à détacher comprend le trottoir, une partie de la placette ainsi que le poteau incendie,

CONSIDERATION qu'il ressort de ces éléments que, dans ces conditions, la sécurité des usagers n'est plus assurée, du fait de la privatisation du trottoir, d'une partie de la placette ainsi que du poteau incendie,

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 l'article 24 des dispositions générales du PLU qui dispose que « *pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un point d'eau incendie, etc. conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur portant approbation du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie, figurant dans les annexes au présent règlement.[...]*

En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R111-5 du code de l'urbanisme au titre de l'accessibilité des moyens de secours. Il conviendra de créer une défense extérieure contre l'incendie (DECI) ajustée aux besoins des installations et équipements existants et futurs »,

CONSIDERANT l'avis de la direction départementale des services d'incendie et de secours du Var - groupement résilience des territoires en date du 15 décembre 2025 qui indique que les besoins de ce projet sont de : «

- Lot n°1 : 120m³/h pendant deux heures. Ce débit doit être obtenu à partir de deux points d'eau incendie distincts et en simultané avec un premier point d'eau incendie, situé à moins de 100 mètres de l'entrée principale du parking souterrain, un second situé à moins de 200 mètres de l'entrée principale des bâtiments. Cette distance est à mesurer à partir des voies praticables par les sapeurs-pompiers.

- Lot n°2 : 120m³/h pendant deux heures. Ce débit doit être obtenu à partir de deux points d'eau incendie distincts et en simultané avec un premier point d'eau incendie, situé à moins de 100 mètres de l'entrée principale du parking souterrain, un second situé à moins de 200 mètres de l'entrée principale des bâtiments. Cette distance est à mesurer à partir des voies praticables par les sapeurs-pompiers »,

CONSIDERANT que les pièces du dossier « PC DECI 01/02/03 - défense incendie » indiquent que la sécurité incendie du projet est assurée par les poteaux incendie PI CGN 1, PI CGN 92, PI CGN 6 et PI CGN 302,

CONSIDERANT, néanmoins, qu'il n'est pas démontré que ces poteaux incendie sont conformes, pour chacun des lots, lors d'un fonctionnement en simultané,

CONSIDERANT, dans ces conditions, que l'absence de document attestant la simultanéité des poteaux incendie aux débits requis pour les différents lots doit conduire à refuser le permis de construire au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme précité en raison des risques pour la sécurité publique,

INCOHERENCES COMMUNES AUX DEUX LOTS

CONSIDERANT que les pièces graphiques et écrites composant le dossier de demande de permis de construire présentent des incohérences entre elles, notamment en ce qui concerne :

- la superficie et l'unité foncière du projet sont erronées
- l'absence de ventilations des surfaces de plancher entre les logements et l'établissement recevant du public
- l'échelle de certains plans est incorrecte
- les formulaires RT 2012 et RE 2020 comportent des différences entre le déclarant et le signataire des documents
- le projet de constitution d'une association syndicale des futurs propriétaires comporte la signature et le tampon UNITI ne correspondant pas au pétitionnaire du projet

CONSIDERANT que ces incohérences ne permettent pas d'apprécier de manière certaine la conformité du projet au regard des dispositions du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT en outre que certaines pièces du dossier ne sont pas régulièrement signées en méconnaissance des dispositions des articles R.431-4 et suivants du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT, au regard de ces éléments, que le projet n'est pas conforme au code de l'urbanisme et au PLU en vigueur, et qu'il ne peut qu'être refusé,

AR R E T E

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



Cogolin, le 24 février 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