



Acte transmis aux services de l'Etat
Contrôle de légalité en date du : 02 mars 2026
Publication n°2026/225 du 02 mars 2026

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

ARRETE N° 2026/331

Demande déposée le 19 décembre 2025 et complétée le 05 février 2026.

Publication du dépôt en date du 24 décembre 2025 (site de la commune) et du 29 décembre 2025 (guichet unique).

Par :	Monsieur DALMASSO Laurent
Demeurant à :	20, rue Diderot 83310 COGOLIN
Sur un terrain sis à :	1184, chemin de l'Hermitan 83310 COGOLIN
Cadastre :	AB 101
Superficie :	8581 m ²
Nature des travaux :	Maison individuelle avec garage.

@ PC 083 042 25 00032

RECAPITULATIF DES SURFACES

HABITATION

Logement

Créé : 124,30 m²
Total : 124,30 m²

STATIONNEMENT

Extérieur :

Créé : 2 places

Garage :

Créé : 1 place
soit 46,32 m²

Total : 3 places

PISCINE

Créé : 21,00m²

Le Maire de la Ville de COGOLIN

VU la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants,

VU le code général des impôts,

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 la délibération du conseil communautaire n°2023/03/08-22 en date du 08 mars 2023 portant actualisation du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés,

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 le certificat d'urbanisme opérationnel (CUb) n°083 042 25 00077 déposé par Monsieur DALMASSO Laurent en date du 05 août 2025,

VU la délibération n°2022/09/27-06 en date du 27 septembre 2022 portant instauration du taux de la part communale de la taxe d'aménagement,

VU la demande de permis de construire déposée le 19 décembre 2025 par Monsieur DALMASSO Laurent pour la construction d'une maison individuelle avec garage sur un terrain situé 1184, chemin de l'Hermitan et cadastré section AB numéro 101 d'une superficie de 8581 m², et les plans annexés,

VU le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 15 janvier 2026, remis en mains propres le jour-même,

VU les pièces complémentaires déposées sur le guichet unique en date du 05 février 2026,

VU la consultation auprès de la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez - eau potable en date du 29 décembre 2025,

VU l'avis du service foncier de la commune en date du 30 décembre 2025,

VU l'avis sur demande d'urbanisme de Véolia en date du 12 janvier 2026,

VU l'avis sur demande d'urbanisme d'Enedis en date du 23 janvier 2026,

VU l'avis du gestionnaire de voirie communale en date du 10 février 2026,

VU l'avis du service numérotation de la commune en date du 26 février 2026,

VU l'étude de renforcement du réseau d'eau potable de la communauté de communes du golfe de Saint-Tropez réceptionnée le 26 février 2026,

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,

CONSIDERANT qu'il ressort des éléments du dossier que les besoins en eau de ce projet sont de 60m³/h pendant deux heures à une distance maximale de 200 mètres du point d'eau à l'entrée principale de l'habitation, à partir de voies praticables par les sapeurs-pompiers,

CONSIDERANT que le pétitionnaire prévoit l'installation d'un poteau incendie disposant de 60m³/h qui sera implanté sur l'assiette foncière du projet à une distance inférieure à 200 mètres de l'entrée principale de l'habitation,

CONSIDERANT que l'étude de renforcement du réseau d'eau potable de la communauté de communes du golfe de Saint-Tropez conclut que « *la modélisation hydraulique indique que le poteau d'incendie est conforme à la réglementation du RDDECI* »,

CONSIDERANT dès lors que le projet est conforme au RDDECI du Var,

CONSIDERANT que le projet est concerné par l'emplacement réservé n°18 au bénéfice de la commune pour l'élargissement et l'aménagement du chemin de l'Hermitan pour une largeur 8 m, de la RD 48 au chemin de Val de Perrier,

CONSIDERANT que le projet, tel que présenté, est conforme au règlement de la zone UEc du PLU en vigueur,

A R R E T E

Article 1^{er} : Le présent permis de construire est ACCORDE pour les travaux prévus à l'ensemble du dossier annexé sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées ci-dessous.

Article 2 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

Electricité : conformément au courrier d'ENEDIS du 23 janvier 2026, la puissance de raccordement pour laquelle le dossier a été instruit est de 12 KVA monophasé. « *Le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement avec des travaux sur le réseau (extension).* »

Foncier : conformément à l'avis du service foncier de la commune en date du 30 décembre 2025, « *le terrain est concerné par l'emplacement réservé n°18 au bénéfice de la commune pour l'élargissement et l'aménagement du chemin de l'Hermitan pour une largeur 8 m, de la RD 48 au chemin de Val de Perrier.*

L'alignement devra être demandé préalablement à tout dépôt de dossier de clôture. »

Raccordement eau potable : L'avis de Véolia en date du 12 janvier 2026 indique que « *le projet nécessite la construction d'un nouveau branchement individuel DN32 le plus court possible avec niche à compteur implanté en limite du domaine public. Le compteur et les équipements seront placés en propriété privée, aussi près que possible du domaine public. Ils seront situés dans la mesure du possible à l'extérieur des bâtiments, sinon à l'intérieur dans un local parfaitement accessible pour toute intervention.* »

SPANC : Dans son avis en date du 03 février 2026, le SPANC a émis des observations qu'il conviendra de respecter : «

- *l'installateur devra respecter la mise en place de la filière agréée selon les conditions de pose du fabricant en terrain humide (présence de fortes pluies ponctuelles et intenses que connaît la région « nappe perchée » temporaire ...)*
- *l'installation devra être implantée dans le périmètre prévu sur le plan de masse du bureau d'étude. Ces ouvrages devront être éloignés à plus de 3 mètres des arbres, 3 mètres de la limite de propriété, 5 mètres des fondations et 35 mètres d'un captage (puits, forage...) utilisé pour la consommation humaine.*
- *nous vous rappelons la plantation de haies ou de plantes d'ornements à feuilles persistantes qui doivent impérativement être installées le long de chaque fouille et sur le système de filtration, afin de permettre l'évapotranspiration et la fracturation racinaire du sol en place.*
- *le SPANC devra être contacté avant le remblaiement de l'installation afin de vérifier la bonne exécution des travaux par rapport au projet validé ».*

Piscine : Les eaux de vidange de piscine (à l'exception des eaux de lavage des filtres), fontaines ou bassins d'ornement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales sous réserve qu'elles n'altèrent pas l'écoulement des eaux ni la qualité des milieux récepteurs. La vidange de piscine doit être réalisée au minimum 10 jours après la dernière chloration.

Défense incendie :

La défendabilité de ce bâtiment est tributaire d'un triptyque : accès - débroussaillage - DECI à travers :

- les conditions d'accès aux bâtiments au regard du code de l'urbanisme, du code de la construction et de l'habitation et, suivant la qualification de l'exposition aux risques de feux de forêt, de l'instruction préfectorale du 05 avril 2004,
- la défense extérieure contre l'incendie au regard de l'arrêté préfectoral 2017/01-004 du 08 février 2017 portant approbation du règlement départemental sur la DECI,
- les obligations légales de débroussaillages au regard du code forestier et de l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var.

Poteau incendie :

Le dispositif devra être accessible en tout temps à partir des voies praticables par les sapeurs-pompiers. Dès la pose du poteau incendie, l'annexe 1 du RDDECI (fiche de réception de poteau incendie) devra être transmise au service DECI communal.

Risque incendie de forêt : Lors de 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.

Permission ou autorisation de voirie : Avant d'entreprendre les travaux, une demande de permission ou d'autorisation de voirie, de permis de stationnement ou d'autorisation d'entreprendre des travaux (cerfa n°14023*01) devra obligatoirement être complétée et déposée en mairie.

En période estivale, l'exécution de travaux sur la commune est réglementée par un arrêté municipal. Pour plus de renseignements, merci de vous rapprocher du service administration générale soit par courriel adg@cogolin.fr soit par téléphone 04.94.56.65.52.

Article 3 : PRESCRIPTIONS FINANCIERES

Desserte électrique : Conformément à l'article L.342-21 du code de l'énergie, « *le demandeur d'un raccordement aux réseaux publics de distribution d'électricité est le redevable de la contribution.* »

Taxe d'aménagement : La taxe d'aménagement est calculée (au taux communal de 10%) par les services de la DGFIP sur la base des éléments déclarés.

Taxe archéologique préventive : Suivant disposition de l'article L.524-1 du code du patrimoine, la mise en œuvre du projet est susceptible de donner lieu au versement de ladite taxe. Cette taxe est calculée par la DGFIP. Elle fera l'objet d'un avis ultérieur de mise en recouvrement.

OBSERVATIONS :

RE 2020 : Votre projet fait partie d'une construction pour laquelle une attestation RE 2020 doit être produite au stade de la DAACT en application de l'article R.462-4-1 du code de l'urbanisme.

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 porter 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 02 mars 2026
Le Maire,



Christiane LARDAT

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.

Nota :

Toute modification apportée à l'implantation, l'emprise, la hauteur, l'aspect extérieur... de la construction sera soumise à une demande de permis de construire modificatif.

Les clôtures, l'implantation de portail, d'abri de jardin, de piscine seront soumis à une demande d'autorisation à déposer en Mairie.

Il est obligatoire de procéder à l'affichage de l'autorisation de construire sur le terrain. Il vous appartient de déposer en Mairie les déclarations d'ouverture de chantier ainsi que la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

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.