



Acte transmis aux services de l'Etat

Contrôle de légalité en date du : 10/03/2026

Publication n° 2026/263 du 10/03/2026

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE Valant autorisation de travaux

(au titre du CCH)

PRONONCÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

ARRETE N° 2026/364

Demande déposée le 27 août 2025 et complétée le 14 octobre 2025	
Publication du dépôt en date du 29 août 2025 (site de la commune) et du 29 août 2025 (guichet unique).	
Par : Représentée par :	Société SAGEP Monsieur IGNATOFF Charles
Demeurant à :	132, RUE LE CORBUSIER 83130 LA GARDE
Sur un terrain sis à :	Place Mendès France 83310 COGOLIN
Cadastre :	Domaine Public
Nature des travaux :	construction d'un parking silo sur 3 niveaux

@ PC 083 042 25 00021

Le Maire de la Ville de COGOLIN

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

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.171-1 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 la délibération 2026/03/02-06 approuvant la révision générale n°1 du plan local d'urbanisme,

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 présentée le 27 août 2025 par la société SAGEP représentée par Monsieur IGNATOFF Charles pour la construction d'un parking silo sur 3 niveaux implanté sur le domaine public, Place Mendès France et les plans annexés,

VU l'arrêté municipal n°2026/175 du 09/02/2026 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 la construction d'un parking en silo [AT 083 042 25 O 017],

VU le courrier de majoration des délais et de demande de pièces complémentaires en date du 9 septembre 2025, publié sur le guichet unique en date du 11/09/2025, notifié le 12/09/2025,

VU les pièces complémentaires déposées sur le guichet unique en date du 14 octobre 2025,

VU l'avis sur demande d'urbanisme auprès d'Enedis en date 11/09/2025,

VU l'avis sur demande d'urbanisme auprès de Veolia en date du 15/09/2025,

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 du gestionnaire de voirie communale en date du 10/02/2026,

CONSIDERANT l'arrêté municipal n°2026/175 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 la construction d'un parking en silo [AT 083 042 25 O 017] du 09/02/2026,

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, afin de garantir notamment la sécurité publique en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT que le présent projet porte sur la construction d'un parking silo de 267 places en R+2, ERP de type PS catégorie 4 sur l'emplacement de l'actuel parking Mendès France,

CONSIDERANT que les façades du projet sont réalisées par une alternance des tôles perforées ondulées et de murs végétalisés, le dernier niveau de stationnement étant couvert par des panneaux photovoltaïques sur les ombrières ;

CONSIDÉRANT que la présence de végétaux en façade d'un ouvrage de stationnement ouvert, présentant des volumes importants et des circulations naturelles d'air, est susceptible de favoriser la propagation verticale et horizontale d'un incendie, notamment en façade et entre niveaux ;

CONSIDÉRANT que la demande de permis de construire ne contient pas de dossier permettant d'apprécier l'absence d'impact de la végétalisation des façades notamment sur la ventilation de désenfumage et les risques de propagation d'un feu de végétaux issus de la façade le long de celle-ci ou à l'intérieur d'un niveau,

CONSIDÉRANT qu'en l'absence de dossier technique, le comportement au feu des dispositifs végétalisés et leur incidence sur la propagation d'un incendie ne peuvent être évalués, ce qui ne permet pas de garantir un niveau de sécurité suffisant pour les personnes et les biens ;

CONSIDÉRANT que le projet prévoit l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture, sur des ombrières intégrées à la structure métallique du parc de stationnement en superstructure ;

CONSIDÉRANT qu'un parc de stationnement en silo ouvert au public, de type PS, présentant plusieurs niveaux, une volumétrie importante et une structure métallique, comportant en outre une installation photovoltaïque en toiture, est susceptible de générer un potentiel calorifique accru ainsi qu'une complexité renforcée d'intervention des services de secours en cas d'incendie ;

CONSIDÉRANT que la demande de permis de construire ne comporte pas d'éléments techniques suffisants permettant d'apprécier l'impact de l'installation photovoltaïque sur la sécurité incendie de l'ouvrage, notamment au regard de son implantation en toiture, de son intégration à la structure porteuse, des dispositifs de coupure électrique, des modalités d'intervention des secours et du comportement de l'installation en situation d'incendie ;

CONSIDÉRANT qu'en l'absence de dossier technique relatif à l'installation photovoltaïque, l'incidence de celle-ci sur la propagation d'un incendie, les conditions de désenfumage, l'accessibilité des secours ainsi que la sécurité de leur intervention ne peuvent être garanties ;

CONSIDÉRANT dès lors que, compte tenu de la nature de l'établissement recevant du public, de sa capacité d'accueil, de sa surface, de sa configuration en superstructure ouverte et de l'intégration d'une installation photovoltaïque en toiture, le niveau de sécurité incendie du projet ne peut être considéré comme suffisamment garanti pour assurer la protection des personnes et des biens ;

CONSIDÉRANT que le projet nécessite, en termes de DECI, un débit simultané de 120m³/h pendant deux heures ;

CONSIDÉRANT que le projet est desservi par les poteaux PI n° CGN 70 et PI n°71 CGN situés à moins de 100m de l'entrée du bâtiment,

CONSIDÉRANT que le débit disponible sur les 2 points d'eau incendie susmentionnés ne permet pas d'obtenir 120 m³/h pendant deux heures, conformément à l'avis de la DDSIS ;

CONSIDERANT que le projet propose l'implantation d'une installation fixe d'extinction automatique à eau afin de pallier l'insuffisance du réseau public, *« cette disposition étant de nature à diviser le besoin en eau par deux, le débit serait réputé suffisant »*

CONSIDERANT néanmoins que la demande de permis de construire ne contient pas de dossier technique réalisé par un bureau d'étude concernant le projet de mise en œuvre de l'installation fixe d'extinction automatique à eau susmentionné ;

CONSIDÉRANT qu'en l'absence de ces éléments techniques, les besoins en eau nécessaires à la défense incendie ne peuvent être garantis ;

CONSIDÉRANT qu'ainsi il ressort des pièces du dossier que la défense extérieure contre l'incendie, et par conséquent la sécurité des biens et des personnes, ne peuvent être assurées en l'état ;

CONSIDERANT, dans ces conditions, que le projet ne respecte pas les dispositions de l'articles 24 du PLU en vigueur,

CONSIDERANT que la défense extérieure contre l'incendie qui ne peut être assurée, empêche d'imposer des prescriptions spéciales,

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu, dès lors, de faire application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, aux termes duquel *« 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 les prescriptions émises par la commission de sécurité dans le cadre de l'avis favorable sont de nature à apporter un doute quant à la sécurité du projet au stade de l'avis sur dossier ;

CONSIDERANT au regard de l'ensemble des éléments susmentionnés, il n'est pas avéré que le projet de parking en silo d'une capacité de 267 places en R+2 respecte les règles de sécurité relevant du type PS 4^{ème} catégorie ;

CONSIDÉRANT dès lors, qu'en l'état, le projet méconnaît les exigences du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie du Var et présente un risque pour la pour la sécurité des biens et des personnes et du PLU en vigueur ;

CONSIDÉRANT que l'article DC23 du règlement du Plan Local d'Urbanisme relatif à la voirie de desserte prévoit que *« [...] les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, [...] »*

CONSIDERANT de plus que l'article susvisé dispose que pour les établissements recevant du public (ERP) avec un effectif total de plus de 200 personnes, les voies à sens unique doivent être de 5m quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt,

CONSIDÉRANT que le projet porte sur la construction d'un parking en silo d'une capacité de 267 places de stationnement,

CONSIDÉRANT qu'au regard de la capacité de l'ouvrage, l'établissement relève d'un effectif supérieur à 200 personnes ;

CONSIDÉRANT que le plan de masse PC 0.2b indique que la voie de desserte du projet est en sens unique et d'une largeur inférieure à 5 mètres ;

CONSIDÉRANT que cette largeur de voie ne permet pas d'assurer des conditions satisfaisantes de circulation et de sécurité des usagers ni l'intervention des véhicules de secours ;

CONSIDÉRANT dès lors que le projet méconnaît les dispositions de l'article DC23 du règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur ;

CONSIDÉRANT que l'article DC26 du règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose que « [...] *les stationnements seront préférentiellement réalisés avec des matériaux perméables ou semi-perméables.*

Afin de favoriser la préservation de la ressource en eau potable, les projets de construction pourront prévoir, en plus du système d'infiltration/rétention, un dispositif de récupération des eaux de toitures à destination de l'arrosage de jardin ou de récupération pour usage domestique réglementaire (double circuit). Ce système devra être étanche aux insectes pour éviter la prolifération des moustiques [...] »;

CONSIDÉRANT que la demande de permis de construire ne comporte aucun élément permettant d'apprécier la nature des matériaux utilisés pour les surfaces de stationnement ni les modalités de gestion des eaux pluviales générées par l'ouvrage ;

CONSIDÉRANT qu'en l'absence de ces éléments techniques, le projet ne permet pas de garantir la prise en compte des objectifs de gestion des eaux pluviales et de préservation de la ressource en eau prévus par le PLU ;

CONSIDÉRANT, dans ces conditions, que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article DC 26 du PLU en vigueur,

CONSIDÉRANT que l'article DC11 du PLU en vigueur prévoit que « [...] *les toitures sont simples, à maximum 4 pans. Le pan le plus long doit être implanté parallèlement à la topographie. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes, comprise entre 27% et 35%. [...] Elles sont réalisées en tuiles rondes canal (tuiles rondes vieilles et de teintes « argile terre cuite » panachées). [...] L'aspect bois, le verre, ou le métal, sont admis en toiture, à condition de ne concerner*

que [...] les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.

- *Dans tous les cas les parties de construction, [...], comportant du bois, verre ou métal sont limitées à 1/3 maximum de la surface de l'ensemble des toitures de la construction ».*

CONSIDÉRANT qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment de la notice architecturale (notice PC04), que la toiture du projet est constituée principalement d'ombrières photovoltaïques couvrant plus des 1/3 de la surface du dernier niveau de stationnement, les quatre angles du bâtiment étant réalisées en bac acier de couleur blanche ;

CONSIDÉRANT que ces éléments en métal et les ombrières photovoltaïques constituent le traitement dominant de la toiture et excèdent le tiers de la surface totale de celle-ci ;

CONSIDÉRANT qu'en outre, ces dispositifs ne constituent pas un traitement secondaire mais constituent la couverture principale du bâtiment ;

CONSIDÉRANT dès lors que le projet méconnaît les dispositions de l'article DC11 du règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur ;

CONSIDÉRANT que l'article DC 12 indique que « les enduits de façades doivent présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée). [...] *sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception de la pierre.*

[...] Le bois, le verre ou le métal sont admis en façade, à condition de ne concerner que les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal ; [...] dans tous les cas, les parties de construction comportant du bois, verre ou métal sont limitées à un tiers maximum de la surface de l'ensemble des façades de la construction » ;

CONSIDÉRANT qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment de la notice architecturale (notice PC04), que les façades projetées sont constituées principalement de tôles perforées ondulées thermolaquées formant un bardage ajouré sur plusieurs niveaux ;

CONSIDÉRANT que ce bardage métallique ne constitue pas un traitement secondaire mais le matériau principal des façades du bâtiment et excèdent le 1/3 de la surface totale de celles-ci ;

CONSIDÉRANT de plus que l'article DC 12 indique que « [...] *les couleurs des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et doit respect la palette de couleurs présente dans les annexes au règlement [...]* »

CONSIDÉRANT qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment de la notice architecturale (notice PC04), que les façades du projet sont constituées d'une alternance de murs végétalisés et de tôles perforées ondulées thermolaquées de couleur gris clair ;

CONSIDÉRANT que la teinte gris clair ne figure pas dans la palette de couleurs annexée au règlement du Plan Local d'Urbanisme ;

CONSIDÉRANT dès lors que le projet méconnaît les dispositions de l'article DC12 du règlement du PLU en vigueur ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que le projet de permis de construire valant autorisation de travaux, tel que présenté, n'est pas conforme au code de l'urbanisme, au code de la construction et de l'habitation et au PLU en vigueur, et qu'il ne peut qu'être refusé,

AR R E T E

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

Cogolin, le 09/03/2026
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.

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