



Acte transmis aux services de l'Etat
Contrôle de légalité en date du : 18 mars 2026
Publication n° 2026/327 du 18 mars 2026

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

ARRETE N° 2026/442

Demande déposée le 10 décembre 2025 et complétée le 26 février 2026. Publication du dépôt en date du 24 décembre 2025 (site de la commune) et du 19 décembre 2025 (guichet unique).	
Par :	Monsieur BARTHOLOMEIS Jérôme
Demeurant à :	224, chemin de Portonfus 83310 COGOLIN
Sur un terrain sis à :	224, chemin de Portonfus 83310 COGOLIN
Cadastre :	AA 244 (ex AA 215)
Superficie :	513 m²
Nature des travaux :	Construction d'une maison individuelle.

@ PC 083 042 25 00030

RÉCAPITULATIF DES SURFACES

HABITATION
Logement

Créée : 87,26 m²

STATIONNEMENT
Extérieures
Créé : 2 places

Piscine
Créée : 15,00m²

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 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 par laquelle le conseil municipal a décidé, en séance du 22 janvier 2008, de soumettre l'édification des clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire,

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

VU l'arrêté n°2024/1234 du 10 octobre 2024 de non-opposition à la déclaration préalable n°083 042 24 00124 au bénéfice de Monsieur BARTHOLOMEIS Jérôme pour une division en vue de construire - création de 2 lots à bâtir,

VU la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) déposée sur le guichet unique en date du 09 juillet 2025,

VU l'attestation de non contestation de conformité en date du 10 octobre 2025,

VU la demande de permis de construire déposée le 10 décembre 2025 par Monsieur BARTHOLOMEIS Jérôme pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain situé 224, chemin de Portonfus et cadastré section AA numéro 244 d'une superficie de 513 m², et les plans annexés,

VU le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 07 janvier 2026, publié sur le guichet unique en date du 08 janvier 2026 et notifié le 09 janvier 2026,

VU les pièces complémentaires déposées sur le guichet unique en date du 25 février 2026,

VU la consultation auprès de la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez - eau potable en date du 19 décembre 2025,

VU l'avis de communauté de communes du golfe de Saint-Tropez - direction déchets ménagers et assimilés en date du 22 décembre 2025,

VU la consultation auprès du gestionnaire de voirie communale en date du 30 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 05 janvier 2026,

VU l'avis sur demande d'urbanisme d'Enedis en date du 14 janvier 2026,

VU l'avis du service numérotation de la commune en date du 16 janvier 2026,

CONSIDERANT que l'arrêté n°2024/1234 en date du 10 octobre 2024 de non-opposition à la déclaration préalable n°083 042 24 00124 au bénéfice de Monsieur BARTHOLOMEIS Jérôme prévoyait une division en vue de construire - création de 2 lots à bâtir,

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.442-14 du code de l'urbanisme, cette décision entraîne la cristallisation du droit à bâtir attaché aux lots pour une durée de 5 ans à compter de la date de non-opposition, sous réserve du respect des prescriptions éventuelles,

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 que les besoins en eau de ce projet sont de 30 m³/h pendant une heure à une distance maximale de 400 mètres. Cette distance est à mesurer entre le point d'eau et l'entrée principale des constructions, à partir de voies praticables par les sapeurs-pompiers,

CONSIDERANT que le projet est situé à une distance inférieure à 400 mètres du poteau incendie n°PI CGN 253 et qu'il dispose d'un débit de 60 m³/h,

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

CONSIDERANT que le projet est concerné par l'emplacement réservé n°19 au bénéfice de la commune pour l'élargissement d'une partie du chemin de Portonfus,

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

AR 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 14 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.

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 14 janvier 2026, le SPANC a émis des observations qu'il conviendra de respecter : «

- selon le bureau d'étude « AEHB CONSEIL » en charge de la conception dont le dossier est référence AE25.367 version 1, l'installation projetée est favorable.
- l'installateur veillera à respecter le guide de pose du fabricant concernant la filière de traitement agréée en terrain peu perméable, humide.
- l'installation devra être implantée dans le périmètre défini par le bureau d'étude visible sur son plan de masse. Les ouvrages devront être éloignés à plus de 3 mètres de la limite de propriété, 5 mètres des fondations, 3 mètres de la végétation et 35 mètres d'un captage (puits, forage...) utilisé pour la consommation humaine. »

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 départementale sur la DECI,
- les obligations légales de débroussailllements 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.

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 18 MARS 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.

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 « Télerecours 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.