



Acte transmis aux services de l'Etat

Contrôle de légalité en date du : **22/06/2026**

Publication n° 2026/ **782** du **22/06/2026**

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF PRONONCÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

ARRETE N° 2026/ **985**

Demande déposée le 27 mars 2026 et complétée le 30 avril 2026 Publication du dépôt en date du 20/03/2026 (site de la commune)	
Par : Représentée par :	SCCV CASTEL LORENZO Monsieur MAURO Dominique
Demeurant à :	12, 14 rond-point des Champs-Élysées 75008 PARIS 08
Sur un terrain sis à :	210 chemin de Radasse 83310 COGOLIN
Cadastre :	AL 219, AL 307, AL 32, AL 33, AL 34, AM 211
Superficie :	6999 m ²
Nature des travaux :	<u>Permis de construire modificatif</u> : Modification partielle de l'implantation de l'aire de jeux Déplacement du bassin de rétention Modification de façades

@ PC 083 042 20 C0026 M02

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 la délibération n° 2026/03/02-06 portant approbation de la procédure de révision générale n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU),

VU le permis de construire n° 83 042 20 C 0026 accordé en date du 20/10/2020 à la SAS CMS CONSTRUCTION représentée par monsieur Dominique MAURO pour la construction de 35 logements,

VU le permis de construire n° 83 042 20 C 0026 T01 transféré à la SCCV CASTEL LORENZO représentée par monsieur Dominique MAURO en date du 09/07/2021,

VU la demande de permis de construire modificatif n° 83 042 20 C 0026 M02 présentée le 27 mars 2026 par la SCCV CASTEL LORENZO représentée par Monsieur MAURO Dominique pour :

- ✓ Modification partielle de l'implantation de l'aire de jeux
- ✓ Déplacement du bassin de rétention
- ✓ Modification de façades

Sur une unité foncière située 210 chemin de Radasse et cadastrée section AL n°219, AL n°307, AL n°32, AL n°33, AL n°34 et AM n°211 d'une superficie de 6999 m², et les plans annexés,

VU le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 07 avril 2026,

VU les pièces complémentaires reçues sur le guichet unique en date du 30 avril 2026,

Vu la consultation de gestionnaire de voirie communale en date du 20/04/2026,

Considérant que l'article 18 des dispositions communes du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 2 mars 2026 impose que « *l'aménagement d'espaces collectifs et d'emplacements pour les jeux (à raison de 5 m² d'aire de jeux par logement) devra être prévu pour toute opération donnant lieu à la création de plus de 10 logements* »,

Considérant que le projet initial consiste en la construction de 35 logements et qu'il est, à ce titre, soumis à cette obligation,

Considérant que le permis de construire initial prévoyait la création d'une aire de jeux d'une superficie de 175 m² implantée intégralement en zone urbaine,

Considérant que la demande de permis de construire modificatif susvisée prévoit la réduction de l'aire de jeux implantée en zone urbaine, dont la superficie est ramenée à 65 m², ainsi que la création d'une seconde aire de jeux d'une superficie de 115 m²,

Considérant que le plan de masse PC2B positionne cette seconde aire de jeux majoritairement en zone N,

Considérant, en outre, que le plan de loupe n°4.2.1 annexé au Plan Local d'Urbanisme fait apparaître qu'une partie de l'emprise de cette aire de jeux est située dans un Espace Boisé Classé,

Considérant que les dispositions spécifiques de la zone N précise que cette zone « *représente la délimitation des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles* »,

Considérant que la notice (PC 04) précise que « *l'aire de jeux n°2 située à l'ouest du terrain sur la zone N ne recevra aucun équipement* »

Considérant que le Conseil d'État a jugé que la réalisation d'une aire de jeux et de sport ne peut être regardée comme un aménagement léger (CE, 20 octobre 1995, n° 151282),

Considérant qu'une aire de jeux, même en l'absence d'équipement, constitue un aménagement spécifique du sol et ne peut être assimilée à un simple espace naturel laissé en l'état,

Considérant que l'implantation de cette seconde aire de jeux, initialement prévue en zone urbaine dans le permis de construire d'origine et désormais implantée majoritairement en zone Naturelle, est de nature à porter atteinte à l'objectif de protection des sites, des milieux et espaces naturels et des paysages poursuivis par cette zone,

Considérant, en outre, que l'affectation d'une partie de l'Espace Boisé Classé à un usage de jeux collectifs est incompatible avec la vocation de protection attachée à ce classement et méconnaît les dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme,

Considérant, au regard de ces éléments que le projet n'est pas conforme aux dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 2 mars 2026 ainsi qu'au code de l'urbanisme,

CONSIDERANT, en conséquence que le projet ne peut être que refusé,

ARRETE

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

Cogolin, le
Le Maire,

22/06/26

Isabelle FARNET RISSO

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