



Acte transmis aux services de l'Etat

Contrôle de légalité en date du : 24/08/2026

Publication n° 2026/990 du 24/08/2026

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

ARRETE N° 2026/1227

Demande déposée le 8 avril 2026 et complétée le 3 juin 2026
Publication du dépôt en date du 10 avril 2026 (site de la commune)

@ PC 083 042 26 00009

Par : Représentée par :	SCI MÉDITERRANÉE Monsieur ABRIAL Pierre
Demeurant à :	22, rue de Bellevue 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Sur un terrain sis à :	1 rue du Rialet 83310 COGOLIN
Cadastre : Superficie :	AP 177, AP 178, AP 179, AP 180 1394 m ²
Nature des travaux :	Démolition des bâtiments existants Construction d'un bâtiment comprenant 47 logements , 2 niveaux de sous-sol de parkings

Destination : Habitation

Existante : 382 m²
Créée : 2555 m²
Supprimée : 382 m²

Totale : 2555 m²

Stationnement :

Crée :
94 places de stationnement en
sous-sol

76 places pour les deux roues

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

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 le certificat d'urbanisme de simple information (CUa) n° 083 042 24 00115 sur l'unité foncière du projet déposé par Madame PIERRUGUES Delphine en date du 05 décembre 2024,

VU la demande de permis de construire déposée le 8 avril 2026 par la SCI MÉDITERRANÉE représentée par Monsieur ABRIAL Pierre pour la construction d'un bâtiment comprenant 47 logements et 2 niveaux de sous-sol de parkings sur une unité foncière située à l'angle du Boulevard Louis Blanc et de la rue du Rialet, cadastrée section AP n° 177, AP n° 178, AP n° 179, AP n° 180 d'une superficie de 1394 m², et les plans annexés,

VU le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 28 avril 2026, présenté le 04 mai 2026,

VU les pièces complémentaires déposées sur le guichet unique en date du 3 juin 2026,

Vu l'avis de la communauté de communes du golfe de Saint-Tropez - cours d'eau en date du 20/07/2026 ;

Vu l'avis de la communauté de communes du golfe de Saint-Tropez - déchets en date du 15/04/2026 ;

VU l'avis sur demande d'urbanisme auprès d'Enedis en date du 29/04/2026,

VU l'avis sur demande d'urbanisme auprès de Veolia en date du 16/04/2026,

VU l'avis du gestionnaire de voirie communale en date du 16/06/2026 ;

VU l'avis de l'administration générale de la commune en date du 22/06/2026 ;

VU l'étude de renforcement du réseau d'eau potable de la communauté de communes du golfe de Saint-Tropez en date du 03/08/2026,

VU l'avis de la direction départementale d'incendie et de secours du Var - groupement résilience du territoire en date du 01/06/2026,

CONSIDÉRANT 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,

CONSIDÉRANT que le projet prévoit la construction d'un bâtiment comprenant 47 logements et 2 niveaux de sous-sol de parkings comprenant 94 places de stationnement,

CONSIDÉRANT l'analyse de la DDSIS portant sur la défendabilité des bâtiments en cas de risque, notamment la classification de l'exposition au risque feux de forêt, les conditions d'accès aux bâtiments, des conditions de desserte, la défense extérieure contre l'incendie (arrêté du 08 février 2017) et les obligations légales de débroussaillage,

CONSIDÉRANT que la DDSIS, dans son avis du 01/06/2026, indique que les besoins en eau du projet sont de 180 m³/h pendant 2 heures et doivent être obtenus à partir de 3 points d'eau distincts et en simultané ;

CONSIDÉRANT que ces besoins doivent être satisfaits à partir :

- D'un premier point d'eau incendie, situé à moins de 100 mètres de la cage d'escalier menant au parc de stationnement souterrain la plus éloignée,
- D'un second situé à moins de 200 mètres de la cage d'escalier menant au parc de stationnement souterrain la plus éloignée,
- Les suivants situés à moins de 500 mètres de l'entrée principale du bâtiment,

CONSIDÉRANT que le pétitionnaire indique, sur le plan VRD et DECI joint au dossier, les besoins suivants :

- « Immeuble : 60 m³/h à moins de 200 mètres pendant 2 heures » ;
- « Parking : 60 m³/h à moins de 200 mètres pendant 2 heures » ;

CONSIDÉRANT que ce même plan indique que la défense incendie du projet est assurée par « les poteaux incendie CGN 96, CGN 97 et CGN 99 » ;

CONSIDÉRANT toutefois qu'il ressort de l'étude de renforcement du réseau d'eau potable établie par la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez en date du 3 août 2026 que les modélisations hydrauliques réalisées en fonctionnement simultané de trois points d'eau incendie (3 PI), ainsi que de deux points d'eau incendie (2 PI), mettent en évidence des pressions nettement inférieures aux valeurs réglementaires, de sorte que les poteaux incendie concernés ne sont pas conformes aux exigences du RDDECI ;

CONSIDÉRANT que l'étude susvisée indique qu'aucun renforcement du réseau d'eau potable ne permettrait de rendre les poteaux incendie concernés conformes lors du fonctionnement en simultané ;

CONSIDÉRANT qu'ainsi, la simultanéité des poteaux incendie aux débits requis ne peut être assurée pour répondre à la défense incendie du projet ;

CONSIDÉRANT dès lors que la défendabilité du projet ne peut être assurée en l'état,

CONSIDÉRANT, en conséquence, que le projet est de nature à porter atteinte à la sécurité publique en matière de risque incendie,

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

CONSIDÉRANT qu'il ressort de ces principes réglementaires de constructions qu'il convient de faire usage de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme qui stipule 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* »,

CONSIDÉRANT que le projet est déposé sur les terrains cadastrés section AP n° 177, AP n° 178, AP n° 179 et AP n° 180, sis 1 rue du Rialet à Cogolin,

CONSIDÉRANT que cette unité foncière a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme (CUa) déposée en date du 05/12/2024,

CONSIDÉRANT que l'article L 410-1 qui dispose que «[...] lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique [...]».

CONSIDÉRANT que, conformément à la décision du Conseil d'État du 6 juin 2025, les dispositions de l'article susvisé « n'ont en revanche ni pour objet ni pour effet de priver [une personne] de son droit d'obtenir un permis de construire lorsque son projet est conforme aux règles d'urbanisme applicables à la date de la décision prise sur sa demande ou, si le projet n'est pas conforme à celles de ces règles qui n'ont pas pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique ou une partie divisible d'entre elles, lorsqu'il l'est aux règles de même objet applicables à la date du certificat d'urbanisme » ;

CONSIDÉRANT que le pétitionnaire se prévaut, dans sa notice descriptive (PC4), du bénéfice des dispositions de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme attaché au certificat d'urbanisme délivré sur l'unité foncière du projet et qu'il précise toutefois solliciter l'application des dispositions du PLU en vigueur notamment pour l'article 10 relatif à la hauteur, tout en conservant, pour les autres règles applicables au projet, le bénéfice des dispositions cristallisées à la date de délivrance du CU susmentionné;

CONSIDÉRANT que l'unité foncière du projet est située en zone Ua du PLU en vigueur et en zone IIUA du règlement du PLU cristallisé par le CU susvisé ;

CONSIDÉRANT que sur la base de cette jurisprudence, le pétitionnaire applique à son projet les dispositions relatives à l'article Ua 10 hauteur du PLU approuvé le 02/03/2026 ;

CONSIDÉRANT qu'aux termes de l'article des dispositions communes à toutes zones DC 10 du PLU en vigueur « pour le calcul de la hauteur, en cas de mitoyenneté sur un côté, la hauteur absolue correspond à la hauteur voisine, calculée à l'égout du toit, majorée d'un mètre [...] En cas d'opération d'ensemble la hauteur doit être cadencée par tranche de 8m minimum de linéaire de façade et différenciées dans leur hauteur par des variations altimétriques allant de 50 cm à 2m »

CONSIDÉRANT que l'article 10 des dispositions spécifiques à la zone Ua du PLU susvisé prévoit également que « la hauteur absolue ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit. La hauteur cadencée est imposée en cas d'opération d'aménagement d'ensemble [...] comme prévu par l'article DC 10 » ;

CONSIDÉRANT d'une part, que le projet est implanté en mitoyenneté avec le bâtiment situé 11 boulevard Louis Blanc dont la hauteur à l'égout du toit est de 6.79 mètres environ ;

CONSIDÉRANT qu'il résulte des pièces du dossier, notamment du plan de coupe (PC3), des plans de façades (PC5), que la hauteur à l'égout de la construction projetée est d'environ 11,95 m,

CONSIDÉRANT que le projet présente ainsi un dépassement d'environ 5.16 mètres par rapport à la hauteur maximale autorisée en mitoyenneté ;

CONSIDÉRANT, d'autre part, que le PLU définit l'opération d'ensemble comme « une opération d'aménagement ou de viabilisation d'un terrain, pour ou en vue de la réalisation d'un groupe de bâtiment ou d'un bâtiment comportant au moins 5 locaux d'habitation ou d'activité [...] » ;

CONSIDÉRANT que le projet prévoit la démolition de plusieurs parcelles initialement occupées par un restaurant en rez-de-chaussée, et deux maisons individuelles en R+1 en vue de réaliser, sur l'ensemble de ces parcelles, un immeuble collectif de 47 logements et 94 places de stationnement en sous-sol constituant ainsi une opération d'ensemble au sens des dispositions susvisées;

CONSIDÉRANT qu'il ressort du plan des façades et des toitures (PC5) que les hauteurs ne sont pas cadencées tel que prévu par le règlement de la zone ;

CONSIDÉRANT, en conséquence, que le projet, tel que présenté, ne respecte pas les dispositions des articles DC 10 et Ua 10 du PLU en vigueur.

CONSIDÉRANT que l'article IIUA 4.2 b) du règlement du plan local d'urbanisme relatif aux eaux pluviales dispose qu'« *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* » ;

CONSIDÉRANT que l'article 23 des dispositions générales du PLU du 27 novembre 2023 cristallisé précise que les ouvrages de compensation « *sont autorisés dans toutes les zones y compris dans les espaces verts de pleine terre et doivent être adaptés aux caractéristiques du projet et à l'importance des débits de rejet* » ;

CONSIDÉRANT que l'étude hydraulique ainsi que le plan VRD et DECI joints au dossier précisent les modalités de collecte des eaux de ruissellement, le dimensionnement du bassin de rétention, son débit de fuite et sa surverse et qu'ils indiquent également que le projet prévoit la création d'un bassin de rétention d'un volume de 125,30 m³ présentant un débit de fuite de 9 litres par seconde, destiné à assurer la gestion des eaux pluviales du projet ;

CONSIDÉRANT que le gestionnaire de voirie communale indique dans son avis du 16/06/2026 qu'« *une partie des fondations projetées semble être implantée dans le lit du Rialet. Cette disposition est susceptible de fragiliser le cours d'eau et de modifier son fonctionnement hydraulique* » ;

CONSIDÉRANT que le gestionnaire de voirie communale relève également que « *les fondations prévues au droit de l'accès au parking en sous-sol (niveau R-2) risquent de générer des perturbations importantes de l'écoulement du Rialet, voire de créer un effet Venturi en sortie d'ouvrage, susceptible d'accélérer les vitesses d'écoulement et de fragiliser les berges en aval* » ;

CONSIDÉRANT qu'au regard de ces enjeux, le gestionnaire de la voirie indique qu'il « *apparaît nécessaire de produire une étude hydraulique détaillée accompagnée de préconisations techniques précises concernant les travaux réalisés dans le lit du cours d'eau* » et qu'il conviendra notamment de préciser :

- ✓ *Les modalités de gestion des eaux de débordement en période de crue ;*
- ✓ *Les incidences du projet sur les capacités d'écoulement existantes ;*
- ✓ *Les mesures de protection des berges et du lit du Rialet » ;*

CONSIDÉRANT que le gestionnaire de voirie précise également que les documents fournis laissent supposer que les appuis de l'ouvrage projeté pourraient prendre appui sur la structure existante du franchissement du Rialet, cette solution serait susceptible de fragiliser l'ouvrage existant et nécessiterait, en conséquence, une justification structurelle détaillée ;

CONSIDÉRANT également que les rejets issus du bassin de rétention sont prévus dans le Rialet et que les ouvrages de restitution doivent être conçus de manière à ne pas dénaturer le cours d'eau

et à préserver ses conditions naturelles d'écoulement ; que, compte tenu de la saturation du réseau pluvial existant lors d'épisodes pluvieux importants, le rejet des eaux pluviales doit être réalisé directement dans le Rialet sans transiter par le réseau existant ; que les aménagements de génie civil associés doivent, à ce titre, être précisément décrits et justifiés ;

CONSIDÉRANT que sur le plan en coupe figurant au plan VRD et DECI représente le bassin de rétention et son raccordement au réseau pluvial à créer vers le Rialet, mais qu'il ne permet pas d'apprécier précisément l'implantation des fondations projetées par rapport au lit et aux berges du cours d'eau;

CONSIDÉRANT que les pièces du dossier ne permettent pas d'apprécier les incidences hydrauliques et structurelles des fondations projetées sur les capacités d'écoulement du Rialet, son lit, ses berges et l'ouvrage de franchissement existant ;

CONSIDÉRANT que, dans ces conditions, les éléments produits au dossier ne permettent pas d'établir que les ouvrages de gestion des eaux pluviales projetés sont adaptés aux caractéristiques hydrauliques du site et répondent aux modalités de compensation auxquelles renvoie l'article IIUA 4.2 b) du PLU ;

CONSIDÉRANT, en outre, que les travaux projetés notamment concernant les conditions d'écoulement du Rialet, la stabilité de son lit et de ses berges ainsi que sur l'ouvrage de franchissement existant, sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ;

CONSIDÉRANT que dans ces conditions, le non-respect du PLU et l'absence d'une étude hydraulique suffisamment détaillée notamment sur le fonctionnement hydraulique du Rialet, la stabilité de son lit et de ses berges ainsi que sur l'ouvrage de franchissement existant, empêchent d'imposer des prescriptions spéciales ;

CONSIDÉRANT, en conséquence, que le projet, tel que présenté, est de nature à porter atteinte à la sécurité publique au sens de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT qu'aux termes de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, « *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* » ;

CONSIDÉRANT que l'article IIUA 3.1 du règlement du PLU cristallisé dispose que « *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* » ;

CONSIDÉRANT qu'il ressort du plan de masse (PC2b) que l'accès automobile aux deux niveaux de stationnement souterrain est prévu depuis la rue du Rialet et qu'il constituera leur unique entrée et sortie ;

CONSIDÉRANT que les plans de façades (PC5) et le document graphique d'insertion (PC6) indiquent la réalisation d'une percée visuelle dans le mur bordant l'entrée et la sortie du parking ;

CONSIDÉRANT qu'il ressort de l'avis du gestionnaire de voirie communale que, « *malgré la percée visuelle prévue, les conditions de visibilité à la sortie du parking apparaissent insuffisantes. La porte de sortie étant implantée à moins de 5 mètres de la voirie, les véhicules seront contraints d'empiéter sur le trottoir afin de bénéficier d'une zone plane avant insertion sur la chaussée. Dans cette configuration :*

- La visibilité des conducteurs est fortement réduite ;
- Les véhicules occupent le domaine public en phase d'attente ;
- Les cheminements piétons sont susceptibles d'être entravés.

Les mêmes difficultés sont identifiées à l'entrée du parking. En l'absence d'un plateau d'attente suffisant, les véhicules risquent soit d'empiéter sur le trottoir, soit de gêner la circulation sur la voie publique »,

CONSIDÉRANT, dès lors, que le projet méconnaît les dispositions de l'article IIUA 3.1 du règlement du PLU ;

CONSIDÉRANT les éléments susmentionnés, et eu égard à l'importance de l'opération, au flux de circulation généré par les 47 logements et les 94 places de stationnement créés en ce non compris la circulation de 76 deux-roues dans des conditions satisfaisantes de sécurités ;

CONSIDÉRANT également que l'étroitesse de la rue du Rialet et la fréquentation des voies du centre-ville ainsi que la présence de cheminements piétons au droit de l'accès sont de nature à porter atteinte à la sécurité des usagers de la voie publique et des personnes utilisant cet accès ;

CONSIDÉRANT que l'article R.111-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'un projet « *peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic »,*

CONSIDÉRANT que la configuration de l'unique accès aux deux niveaux de parking ainsi que du risque encouru par les différents usagers de la rue du Rialet, empêche d'imposer des prescriptions spéciales,

CONSIDÉRANT l'article R.111-2 du code de l'urbanisme stipule 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 »,*

CONSIDÉRANT que l'article IIUA 11.2 du règlement du PLU applicable dispose que « *la pente des couvertures doit être comprise entre 27 % et 35 % ; les terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles depuis la voie publique ; leur surface ne doit pas excéder 25 % de la surface du versant de toiture concerné ; la pente de la toiture doit être conforme à celle des toitures des constructions avoisinantes »,*

CONSIDÉRANT qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment du plan de masse (PC 2b) et du plan de toiture (PC 5), que le projet comporte un quatrième niveau comprenant des terrasses en toiture implantées parallèlement au boulevard Louis Blanc sur une longueur d'environ 31 mètres ainsi que le long de la rue du Rialet sur une longueur d'environ 44 mètres ;

CONSIDÉRANT que lesdites terrasses ne peuvent être regardées comme des terrasses prises à l'intérieur des couvertures de tuiles et qu'elles sont visibles depuis la voie publique ;

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

CONSIDÉRANT, au regard de l'ensemble de ces éléments, que la défendabilité de ce projet ne peut être assurée et que de plus, il méconnaît les dispositions du code de l'urbanisme, du PLU en vigueur ainsi que du PLU cristallisé, et qu'il ne peut, dès lors, qu'être refusé ;

ARRETE

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



Cogolin, le 24/08/2026
Le Maire,

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