



Acte transmis aux services de l'Etat
Contrôle de légalité en date du : 07 septembre 2026
Publication n° 2026/1021 du 07 septembre 2026

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE

PRONONCÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

ARRETE N° 2026/1261

Demande déposée le 14 avril 2026 et complétée le 12 juin 2026. Publication du dépôt en date du 17 avril 2026 (site de la commune et guichet unique).	
Par :	SCI MEDITERRANEE
Représentée par :	Monsieur ABRIAL Pierre
Demeurant à :	22, rue de Bellevue 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Sur un terrain sis à :	316, chemin des Fourches 83310 COGOLIN
Cadastre :	AD 369, AD 370
Superficie :	8338 m²
Nature des travaux :	Construction d'un ensemble immobilier de 5 bâtiments regroupant 41 logements avec piscine, 88 places de stationnement en rez-de-chaussée et 76 emplacements pour les deux-roues.

@ PC 083 042 26 00011

Le Maire de la Ville de COGOLIN

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.421-4 et suivants, R.111-2, R.111-5 et R.111-27,

VU le code de la construction et de l'habitat,

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

VU la demande de permis de construire déposée le 14 avril 2026 par la SCI MEDITERRANEE représentée par Monsieur ABRIAL Pierre pour la construction d'un ensemble immobilier de 5 bâtiments regroupant 41 logements avec piscine, 88 places de stationnement en rez-de-chaussée et 76 emplacements pour les deux-roues sur des terrains situés 316, chemin des Fourches et cadastrés section AD numéros 369 et 370 d'une superficie de 8338 m², et les plans annexés,

VU le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 06 mai 2026, présenté le 11 mai 2026,

VU les pièces complémentaires déposées sur le guichet unique en date du 12 juin 2026,

VU la consultation auprès de la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez - pôle eau et assainissement en date du 28 avril 2026,

VU l'avis sur demande d'urbanisme de Véolia en date du 05 mai 2026,

VU l'avis de la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez - direction déchets ménagers et assimilés en date du 05 mai 2026,

VU l'avis sur demande d'urbanisme d'Enedis en date du 18 mai 2026,

VU la consultation auprès de la direction départementale d'incendie et de secours du Var - groupement résilience des territoires en date du 10 juin 2026,

VU l'avis du service administration générale de la commune en date du 22 juin 2026,

VU l'avis du service foncier de la commune en date du 03 août 2026,

VU l'avis du gestionnaire de voirie communale en date du 18 août 2026,

CONSIDERANT que le projet prévoit la construction de 5 bâtiments collectifs regroupant 41 logements avec piscine, 88 places de stationnement en rez-de-chaussée et 76 emplacements pour les deux-roues,

CONSIDERANT que, selon les plans de masse fournis (PC2B/PC2C-a/PC2C-b/PC2D/PC2E) dans le cadre de la présente demande, le projet est desservi par le chemin des Fourches, voie publique à double sens de circulation présentant une déclivité importante,

CONSIDERANT que toute nouvelle construction doit répondre aux critères de défendabilité suivants :

- 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 débroussaillage 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,

CONSIDERANT que l'article DC23 du PLU relatif à la voirie de desserte dispose que *« les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères »*,

CONSIDERANT que le chemin des Fourches dessert actuellement une soixantaine de logements, composés de maisons individuelles et d'un bâtiment d'habitations collectives, générant eux-mêmes un flux de circulation important,

CONSIDERANT que le chemin des Fourches, dans sa partie haute, présente un goulot d'étranglement d'une largeur allant d'environ 3,70m à environ 4,50m, qui n'est pas suffisamment dimensionné pour absorber le trafic généré par environ 90 véhicules supplémentaires,

CONSIDERANT que cette partie du chemin est bordée d'une part, par un mur de soutènement, propriété des « Hameaux de Cogolin » et d'autre part, par un collecteur pluvial à ciel ouvert, propriété de la commune, délimité par l'installation de bornes de type J11,

CONSIDERANT que le chemin présente une bande de roulement limitée pour permettre à deux véhicules de se croiser ; de surcroît, en l'absence de bas-côté, aucun des deux véhicules ne peut se déporter sur le côté pour laisser passer l'autre, empêchant ainsi tout croisement de véhicules,

CONSIDERANT, par ailleurs, que la sortie de l'opération débouche sur une section de voirie d'une largeur d'environ 5m, située immédiatement après un virage en partie sud, à proximité des habitations du quartier et d'un immeuble collectif existant, masquant ainsi toute visibilité pour les usagers,

CONSIDERANT que la configuration du site, associée à une sortie en pente descendante, est susceptible de générer des risques accrus de collisions et de conflits d'usage,

CONSIDERANT que l'accès et la voirie depuis le chemin des Fourches ne sont pas adaptés à la circulation générée par le projet de logements collectifs qui va engendrer une augmentation du flux de circulation, occasionnant ainsi des risques accrus liés au défaut de visibilité, à la déclivité importante et ne répondant pas, ainsi, à des conditions de sécurité satisfaisantes,

CONSIDERANT, par ailleurs, que l'article DC23 du PLU relatif à la voirie de desserte dispose que *« les voies en impasse d'une longueur de plus de 50 m doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination »*,

CONSIDERANT que le chemin des Fourches, d'une longueur supérieure à 50 m, dans sa partie terminale au sud de la parcelle AD 369 supportant le projet, ne présente pas les caractéristiques suffisantes afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour,

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 l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 08 février 2017 portant approbation du RDDECI du Var, annexé au PLU, classe le projet en risque courant important et indique que ses besoins en eau sont de 120m³/h pendant 2 heures à partir d'un ou deux points d'eau incendie distincts et en simultané ; si plusieurs points d'eau sont utilisés, le premier doit être situé à moins de 100 m de la cage d'escaliers la plus éloignée et le second à moins de 200 m de l'entrée principale du bâtiment le plus éloigné. Cette distance est à mesurer à partir de voies praticables par les sapeurs-pompiers,

CONSIDERANT que la pièce PC00 - dossier DECI indique que « *le permis de construire prévoit la création d'un poteau incendie Ø100 mm raccordé au réseau public d'eau potable à l'entrée du projet à moins de 200m de l'accès au bastidon le plus éloigné* »,

CONSIDERANT, de plus, que la pièce PC4-1 notice prévoit que « *pour répondre à la défense incendie, un poteau incendie sera implanté à l'entrée de la résidence. D'une capacité de 60m³/h pendant 2 heures, il sera ainsi situé à moins de 200m de l'accès à chaque bastidon, il permettra d'assurer la défense incendie de l'opération* »,

CONSIDERANT qu'au regard des éléments susmentionnés, les besoins en eau prévus au dossier sont insuffisants pour garantir la sécurité publique en matière de risque incendie,

CONSIDERANT le porter à connaissance (PAC) du risque incendie de forêt du Préfet du Var en date du 18 mars 2024, annexé au PLU, et notamment la *carte d'aide à la décision : défendabilité/aléa incendie de forêt/zones urbaines du PLU*, indique qu'une partie à l'est de l'unité foncière, supportant les bâtiments C et D, est située dans une zone d'aléa feu de forêt fort,

CONSIDERANT, par ailleurs, que la *note méthodologique pour le porter à connaissance des cartes d'aléa incendie de forêt - principes d'urbanisation* prévoit que « *en aléa fort à très fort* :

- *principe général : le développement d'urbanisation future est à proscrire et à rechercher sur des zones de moindre aléa. Exceptionnellement, des projets, hors projets d'établissement sensible et/ou stratégique, peuvent être étudiés en densification d'une zone urbanisée existante défendable, sous réserve de ne pas augmenter le linéaire à défendre, sans augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens et en ne générant pas de l'aléa induit. La densification doit s'accompagner de l'amélioration de la défendabilité.*

- sont également admis (sous réserve qu'ils soient également admis par les règlements d'urbanisme en vigueur) (...) les extensions de moins de 20 m² (une fois seulement) sans changement de destination »,

CONSIDERANT que le projet prévoit la création de 2339 m² de surface de plancher dont plus de 550 m² (bâtiment C et une partie du bâtiment D) sont situés dans une zone d'aléa feu de forêt fort,

CONSIDERANT que le présent projet n'entre pas dans le champ d'application des constructions pouvant être admises en zone d'aléa fort et très fort telles que prévues par la note méthodologique susvisée,

CONSIDERANT que le projet de construction de 5 bâtiments collectifs est susceptible d'augmenter le nombre de personnes exposées au risque feu de forêt,

CONSIDERANT que la pièce PC2B - plan de masse projet fait apparaître une petite partie légendée comme « *cheminement piéton* » en partie nord du terrain, devant le bâtiment E,

CONSIDERANT, par ailleurs, que les annexes au règlement du PLU « prise en compte du risque incendie », font référence à l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 08 février 2017 portant approbation du règlement départementale de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI),

CONSIDERANT que ledit règlement, dans son « *annexe 1 préconisation du SDIS en matière de desserte et d'accessibilité* », définit un cheminement dévidoir comme un « *cheminement présentant les caractéristiques permettant le passage d'un dévidoir incendie ou des moyens de sauvetage et secours. Les caractéristiques d'un cheminement dévidoir doivent avoir une largeur de 1,8 mètres minimum, (...)* »,

CONSIDERANT qu'il n'est pas clairement démontré, sur l'ensemble des plans annexés au dossier, que le projet dispose des aménagements réglementaires en matière de desserte et d'accessibilité DECI,

CONSIDERANT qu'il ressort de l'étude de ce dossier que le projet ne respecte pas les dispositions du PLU et qu'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique en matière de risque incendie,

CONSIDERANT dans ces conditions que le non-respect du PLU, empêche d'imposer des prescriptions spéciales,

CONSIDERANT 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* »,

CONSIDERANT que l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, dans son article 1.3 profil en travers, prévoit que «*la*

largeur minimale du cheminement est de 1,40 mètre libre de mobilier ou de tout autre obstacle éventuel. Cette largeur peut toutefois être réduite à 1,20 mètre en l'absence de mur ou d'obstacle de part et d'autre du cheminement »,

CONSIDERANT qu'il ressort de l'article DC23 du PLU relatif à la voirie de desserte que : «

- pour tout projet de 5 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats et des cheminements adaptés aux personnes à mobilité réduite,

- une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées »,

CONSIDERANT que le chemin des Fourches, dans sa partie haute, est dépourvu de trottoir permettant d'assurer la sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite,

CONSIDERANT que cette partie du chemin est bordée de part et d'autre d'un mur de soutènement, propriété des « Hameaux de Cogolin » et d'un fossé communal constituant un ouvrage du réseau d'évacuation des eaux pluviales,

CONSIDERANT que la création de 41 logements de typologie de T2 à T4 (16 T2, 22 T3 et 3 T4) générant plus d'une centaine de nouveaux occupants et donc plus d'une centaine de nouveaux piétons, vient nécessairement accroître la fréquentation de la voie par les piétons,

CONSIDERANT, par ailleurs, que le chemin des Fourches, au niveau de l'accès au projet, débouche directement sur un virage à gauche, à proximité immédiate des habitations du quartier et d'un immeuble collectif existant, masquant ainsi toute visibilité pour les usagers,

CONSIDERANT, de ce fait, que les caractéristiques de cette voie sont insuffisantes compte tenu de l'importance et de la destination des constructions envisagées et sont de nature à faire courir un risque aux résidents et usagers de cette voie, en particulier aux piétons qui seront conduits à l'emprunter concurremment aux véhicules motorisés, sur une portion d'un linéaire supérieur à 30m pour rejoindre l'entrée du projet,

CONSIDERANT qu'en application de l'article R.162-2 du code de la construction et de l'habitation, « *les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent satisfaire aux obligations réglementaires relatives notamment aux cheminements extérieurs, au stationnement des véhicules, aux conditions d'accès aux bâtiments, les circulations intérieures horizontales et verticales des parties communes, (...) »,*

CONSIDERANT que l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction, modifié par l'arrêté du 26 mars 2016, prévoit : «

- article 1 : un cheminement accessible doit permettre d'atteindre, depuis un accès par la voie de desserte, soit l'entrée du ou des bâtiments donnant accès aux

logements ; soit l'entrée du ou des logements accessibles ou susceptibles de l'être, lorsque ceux-ci ont une entrée indépendante,

- article 2 : le cheminement accessible doit être horizontal et sans ressaut. Lorsqu'une dénivellation ne peut être évitée, un plan incliné de pente inférieure ou égale à 5 % doit être aménagé afin de la franchir. Les valeurs de pentes suivantes sont tolérées exceptionnellement : jusqu'à 8 % sur une longueur inférieure ou égale à 2 m »,

CONSIDERANT que la pièce PC2B - plan de masse, prévoit un accès unique à la résidence depuis la voie de desserte, matérialisé par une rampe commune aux véhicules et aux piétons présentant une pente de 15% sur une distance d'environ 12,30m,

CONSIDERANT, dans ces conditions, que cette rampe n'est pas conforme à l'arrêté du 24 décembre 2015 susvisé, modifié par l'arrêté du 26 mars 2016,

CONSIDERANT que l'article DC22 du PLU relatif à l'accès dispose que « *toutes dispositions doivent être prises pour permettre la mobilité des personnes handicapées physiques aux abords des constructions ou installations, selon la réglementation en vigueur* »,

CONSIDÉRANT que la PC2B plan de masse matérialise la voie interne desservant l'ensemble des bastidons d'une largeur de 5 m mais n'identifie pas clairement le cheminement piéton,

CONSIDERANT que le PLU, dans son article DC30 du PLU relatif à la collecte des déchets, dispose que les espaces dédiés à la collecte des ordures ménagères « (...) *doivent être accessibles depuis l'espace public afin de permettre la collecte des ordures ménagères* »,

CONSIDERANT que le local à ordures ménagères prévu au projet est implanté au nord-ouest de l'unité foncière et est accessible uniquement par une rampe d'une pente de 15% sur une distance d'environ 12,30m,

CONSIDERANT ainsi que la localisation de cet espace ne permet pas d'assurer l'enlèvement des ordures ménagères dans des conditions compatibles avec les contraintes techniques et les exigences de sécurité du service de collecte,

CONSIDÉRANT dès lors que le projet ne respecte pas le code de la construction et de l'habitation, pour ce qui concerne les accès PMR, ni le PLU quant à l'accessibilité DECI et de la collecte des déchets,

CONSIDERANT que les conditions de défendabilité pour les véhicules et pour les piétons ne sont pas réunies afin de garantir la sécurité des usagers des ouvrages publics mais aussi des futurs habitants du secteur,

CONSIDERANT que la commune n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai les travaux de mise aux normes de la voie seront effectués,

CONSIDERANT 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 »*,

CONSIDERANT que l'opération projetée engendre des risques d'atteinte à la sécurité publique en matière de risque incendie,

CONSIDERANT que l'insuffisance de desserte et d'accès par le chemin des Fourches et du risque encouru par les différents usagers de ladite voie, empêche d'imposer des prescriptions spéciales,

CONSIDERANT 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 »*,

CONSIDERANT que le projet prévoit l'imperméabilisation d'une surface de 1572m² et la réalisation d'un dispositif de rétention des eaux pluviales d'une capacité de 172,85m³ destiné à réguler les eaux pluviales issues de l'opération avant leur rejet dans le fossé communal situé en aval du projet,

CONSIDERANT que le réseau existant d'évacuation des eaux pluviales, constitué d'un collecteur à ciel ouvert, est l'exutoire des eaux pluviales issues du projet, des rejets potentiels liés à l'exploitation de la piscine, mais également des eaux provenant de toutes les constructions et surfaces imperméabilisées avoisinantes,

CONSIDERANT que, compte tenu de sa configuration et de ses capacités hydrauliques, l'apport supplémentaire des eaux de ruissellement issues de l'ensemble de l'opération, va accroître les risques de saturation et de débordement du réseau existant,

CONSIDERANT que ce collecteur ne présente pas une capacité suffisante pour recevoir, dans des conditions satisfaisantes, les débits supplémentaires générés par le projet en complément des apports provenant des constructions existantes et avoisinantes,

CONSIDERANT que l'étude hydraulique jointe au dossier n'est pas suffisamment étayée pour s'assurer que les aménagements projetés ne sont pas de nature à aggraver le fonctionnement du réseau existant et qu'ils respectent les prescriptions réglementaires applicables en matière de gestion des eaux pluviales,

CONSIDERANT que le dispositif projeté est ainsi susceptible d'entraîner une mise en charge, un débordement, une aggravation des conditions d'écoulement des eaux pluviales en aval ou encore un risque d'inondation ou de ruissellement pour les fonds et constructions situés en aval,

CONSIDÉRANT que le sous-dimensionnement du réseau pluvial du secteur, au regard du risque inondation encourus par les usagers, empêche d'imposer des prescriptions spéciales,

CONSIDERANT qu'en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé lorsqu'il est de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques du fait notamment de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations,

CONSIDERANT que le projet, en l'état du dossier, ne permet pas de garantir une gestion des eaux pluviales compatible avec la capacité de l'exutoire communal et est susceptible d'aggraver les conditions d'écoulement des eaux pluviales en aval,

CONSIDERANT que l'article L.151-19 du code de l'urbanisme dispose que le règlement peut : *« identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres »*,

CONSIDERANT que l'unité foncière supportant le projet est située en zone Ubb du PLU,

CONSIDERANT qu'il ressort des dispositions spécifiques du règlement du PLU que *« les zones Ub sont concernées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « trame verte et bleue ». Ces OAP figurent au document n°3 du PLU. Les zones Ub représentent la délimitation des couronnes résidentielles. En zone Ub, il convient d'y conforter le caractère résidentiel au travers d'un renouvellement urbain et d'une densification graduée selon les couronnes. Les zones Ub ont principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitat mais aussi d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. On distingue 4 couronnes résidentielles, Uba, Ubb : seconde couronne résidentielle à densité modérée, Ubc, Ubd... »*,

CONSIDERANT, de plus, que le terrain d'assiette du projet est identifié par une *« structure paysagère à protéger : trame verte en milieu urbain »*,

CONSIDERANT qu'il ressort, également, des OAP point 4 *« trame verte et bleue »*, dont le titre 4.7 est *« la nature en zones urbanisées »*, *« le maintien, voire le développement d'un maillage végétal par des haies, des alignements d'arbres et des arbres isolés dans les quartiers habités est encouragé ... »*. En outre, ce volet

préconise de « ... préserver dès que cela est possible les structures végétales présentes sur le terrain d'assiette du projet d'aménagement ou de construction »,

CONSIDERANT, par ailleurs, que l'article Ub17 du PLU relatif au coefficient de jardins indique que « les espaces indiqués comme « structure paysagère à protéger » représentent la trame verte urbaine dans les quartiers résidentiels »,

CONSIDERANT que l'ensemble des plans de masse (PC2B/PC2C-a/PC2C-b/PC2D/PC2E) de la présente demande identifie cette trame verte urbaine sur laquelle sont prévus la création d'une voie interne desservant les bâtiments, l'aménagement de places de stationnement et de clôtures,

CONSIDERANT que le PLU, dans ses prescriptions graphiques générales (PGR) relatives aux structures paysagères à protéger, précise que « la végétation existante doit être conservée ou développée. Les espaces boisés constitués d'arbres de haute tige existants sont à considérer tels des Espaces Boisés Classés »,

CONSIDERANT, de plus, que l'article DC18 du PLU relatif au traitement paysager des espaces libres dispose que « les arbres de haute tiges existants devront être conservés ou remplacés par une espèce adaptée au climat méditerranéen, également à haute tige : végétation des arbres apportent de l'humidité, de l'ombrage et rafraichissent la parcelle et la construction » et que « ils doivent être plantés avec des espèces adaptées au climat méditerranéen et en harmonie avec le paysage végétal environnant (dans un but de respect des sites, des couleurs, de la typologie végétale) et entretenues »,

CONSIDERANT que la pièce PC4-1 notice architecturale indique que « le terrain est vierge de toute construction. Son couvert végétal est constitué de broussailles et de pins implantés principalement dans les zones Sud et Ouest »,

CONSIDERANT que la pièce PC2A relevé topographique fait état d'environ 90 arbres, répartis entre chênes et cyprès, et non de pins comme indiqué dans la notice,

CONSIDERANT que la pièce PC2Cb plan de masse paysager projet mentionne « la conservation de 47 arbres dont 18 sur l'emplacement réservé, la suppression de 34 arbres et la plantation de 40 arbres supplémentaires », lesquels ne sont pas identifiés sur le plan,

CONSIDERANT, par ailleurs, qu'au regard du plan susvisé, le projet ne comporte que très peu voire aucune plantation notamment autour des constructions (bâtiment E) conformément aux dispositions susmentionnées,

CONSIDERANT que la pièce PC4-1 notice architecturale indique que « des haies arbustives composées de photynias ou éléagnus seront plantées en accompagnement des clôtures sur rue ou en limite séparatives. Des jardins privatifs prolongeront les logements en RDC. Ils seront délimités par des clôtures grillagées simple torsion de 1.10 de hauteur accompagnée de haies de même nature que celles qui doubleront les clôtures sur rue et limites séparatives seront plantées de haies vives alternant éléagnus et photinias. Les zones à proximité des aires de stationnement seront végétalisées d'espèces buissonnantes dont 70% au moins seront mellifères »,

CONSIDERANT que les plans annexés à la demande ne font apparaître aucun de ces éléments,

CONSIDERANT que l'état des lieux paysager établi par un agent assermenté de la commune en date du 12 août 2026 indique que : «

- *le terrain est composé essentiellement de nombreux chênes verts, de pins, de quelques bruyères et un mimosa*
- *aucun cyprès n'est présent sur le terrain (pourtant identifiés sur la pièce PC2A relevé topographique jointe au PC)*
- *des arbres sont présents sur la partie nord-est du terrain (non identifiés sur la pièce PC2A relevé topographique jointe au PC)*
- *la majorité des pins est dépérissante (très affaiblis mais pas forcément morts) voire séchée sur pied (précis pour des arbres morts qui sont encore debout) »*

CONSIDERANT qu'il est différent de la pièce PC2A relevé topographique,

CONSIDERANT, au regard de l'ensemble des éléments susvisés, que l'aménagement global du projet n'est pas compatible avec l'ensemble des mesures objet de l'OAP n°4, en ce qu'il ne contribue pas à la conservation et à la préservation des structures végétales présentes sur le terrain et qu'il ne participe pas à la lutte contre les îlots de chaleur dans les espaces où le bâti est le plus dense,

CONSIDERANT que le PLU, dans ses prescriptions graphiques générales (PGR) relatives aux structures paysagères à protéger, précise que « *dans ces espaces, seuls sont autorisés sous conditions : les accès, les cheminements et les espaces dédiés au stationnement sous condition d'être drainants, perméables et végétalisés* »,

CONSIDERANT que la pièce PC4-1 notice architecturale indique que « *la voirie principale sera réalisée en enrobé drainant de type Rain Col, les circulations et les places de stationnement seront réalisées en ever-green perméables, et les piétonniers en béton perméable de type hydromédia* »,

CONSIDERANT, néanmoins, qu'il n'est pas clairement démontré que ces revêtements répondent aux conditions prévues dans le PLU,

CONSIDERANT par conséquent, que ces éléments ne sont pas conformes avec le PLU,

CONSIDERANT que le terrain d'assiette du projet est classé en zone Ub du PLU qui a « *principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitat* », et plus précisément en zone Ubb qui correspond à la « *seconde couronne résidentielle à densité modérée* »,

CONSIDERANT qu'il ressort du rapport de présentation du PLU que l'unité foncière est située dans ladite zone avec un « *potentiel faible de densification des zones dédiées au logement : les couronnes résidentielles les plus éloignées du centre-ville n'ont pas pour objectif d'accueillir une production démesurée de logements. Le caractère résidentiel accompagné de sa « trame verte » est à préserver. La densité sera dégressive plus on s'éloigne du centre-ville, sauf le long des principaux axes de circulation, où une mixité sera recherchée* »,

CONSIDERANT que le projet, qui consiste en la construction de 5 bâtiments collectifs regroupant 41 logements d'une hauteur maximum de 9 m à l'égout du toit, représente un bâti massif qui ne s'insère pas dans l'urbanisation existante,

CONSIDERANT, de ce fait, que le projet compromet l'homogénéité architecturale avec les constructions du secteur de la zone Ubb, défini comme un quartier pavillonnaire résidentiel composé de maisons individuelles avec jardins dont la surface des terrains représente environ 1000 m²,

CONSIDERANT, de plus, que le projet impacte de manière significative le paysage environnant et qu'il est de nature à porter atteinte au caractère architectural des lieux avoisinants et à l'environnement,

CONSIDERANT que l'article R.111-27 du code de l'urbanisme prévoit que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* »,

CONSIDERANT en l'espèce qu'il n'est pas possible d'envisager de prescriptions spéciales conformément aux dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT que l'emplacement réservé n°24 prévoit la « *création d'une voie de liaison entre le chemin de Vaubelette et le chemin des Fourches avec antenne, avec cheminement piéton et/ou cycles" d'une largeur de 10 m au bénéfice de la commune - quartier du Carry* » au droit du terrain de la présente demande,

CONSIDERANT l'avis du service foncier de la commune en date du 03 août 2026 qui indique « *qu'il ressort de la pièce PC2A - relevé topographique -un tracé représentant l'emprise d'une voie. Le tracé tel que représenté ne correspond pas au projet d'aménagement dans sa globalité. Le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune afin de connaître l'emprise de l'emplacement réservé* »,

CONSIDERANT, au regard des éléments susvisés, que l'emprise de l'emplacement réservé n°24 au droit du projet n'est pas correctement déterminée, et qu'il convient donc de revoir le projet s'agissant des limites de propriété,

CONSIDERANT que cet aménagement nécessitera un recul des constructions projetées ainsi que la réalisation d'un ouvrage de soutènement ou d'un talus de hauteur importante destiné à retenir les terres et qu'il conviendra de démontrer que cette évolution est compatible avec l'implantation des bâtiments, les conditions de stabilité des terrains et les règles d'urbanisme applicables,

CONSIDERANT que l'article DC11 du PLU relatif aux toitures, faîtage, débords de la couverture et terrasses dispose que « *la toiture en tuile canal sera réalisée avec les tuiles de courant et de couvert* »,

CONSIDERANT que, sur l'ensemble des documents annexés au dossier, l'utilisation, en toiture, de tuiles canal de courant et de couvert n'est pas démontrée,

CONSIDERANT que l'article DC12 du PLU relatif aux façades - enduits dispose que « *les enduits de façades doivent présenter un grain fin (finition frottée ou lissée),*

CONSIDERANT que la finition du grain de façade prévu pour le projet n'est pas indiquée dans la pièce PC4-1 notice architecturale,

CONSIDERANT que l'article DC12 du PLU relatif aux façades - couleurs dispose que « *pour que le nuancier chromatique soit réussi, quelques principes doivent être appliqués : alterner les couleurs entre constructions principales ; (...) différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments principaux voisins ou face à face ; (...) les couleurs vives, le blanc pur et les tons pierres blanches, gris clair ou calcaires sont interdites* »,

CONSIDERANT que les pièces PC5.9 colorimétrie, PC6.1 insertion et PC6.2 vue aérienne ne permettent pas d'apprécier le respect des principes relatifs à l'emploi des couleurs pour les façades ou les menuiseries,

CONSIDERANT, de plus, que la pièce PC4-1 notice architecturale indique que « *les menuiseries seront en PVC de couleur blanche et occultées par des volets roulants en aluminium de même teinte* »,

CONSIDERANT que l'article DC15 du PLU relatif aux ouvertures - balcons dispose que « *les garde corps devront être traités de façon opaque, afin d'éviter toute transparence ; (...) Un point d'eau est imposé pour chaque balcon* »,

CONSIDERANT la pièce PC4-1 notice architecturale indique que « *les éléments en serrurerie, garde-corps, brise-vues seront de teinte gris ombre* »,

CONSIDERANT que ces garde-corps sont traités en ferronnerie à barreaux ajourés (plans des façades PC5.2 à PC.5),

CONSIDERANT qu'aucun document annexé à la présente demande ne fait apparaître l'installation d'un point d'eau chaque balcon,

CONSIDERANT que l'article DC16 du PLU relatif aux clôtures dispose que : «

- *les clôtures doivent être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux pluviales (transparence hydraulique) et les déplacements de la petite faune (transparence écologique). En cas de grillages, ceux-ci doivent être composés d'une maille suffisamment large (15 cm minimum),*

- *portails : les murs pleins encadrant un portail sont autorisés, sous conditions : que la hauteur du mur plein soit limitée à 2 m ; que la longueur du mur plein n'excède pas 3 m, de part et d'autre du portail* »,

CONSIDERANT que l'ensemble des pièces du présent dossier ne donne aucune indication quant au respect des éléments susvisés,

CONSIDERANT que l'article DC18 du PLU relatif au traitement paysager des espaces libres, dispose que « *les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute ou moyenne tige (au minimum 1 arbre pour 6 places de stationnement) et végétalisées d'espèces buissonnantes* »,

CONSIDERANT que la pièce PC4-1 notice architecturale ne prévoit aucune plantation d'arbres répondant aux exigences de l'article susvisé,

CONSIDERANT que la pièce PC4-1 notice architecturale ne permet de de s'assurer que le projet est conforme aux articles DC11, DC12, DC15, DC16 et DC18 du PLU,

CONSIDERANT que le projet ne remplit pas les conditions à la défendabilité du projet,

CONSIDERANT d'après l'ensemble des éléments susvisés, que le projet n'est pas conforme au code de l'urbanisme, au code de la construction et de l'habitat, au RDDECI et au PLU en vigueur,

CONSIDERANT en conséquence et au regard du risque, que le projet ne peut être que refusé,

ARRETE

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

Cogolin, le 07 septembre 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