



Acte transmis aux services de l'Etat
Contrôle de légalité en date du : 17 septembre 2026
Publication n° 2026/1048 du 17 septembre 2026

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

ARRETE N° 2026/1302

Demande déposée le 13 avril 2026 et complétée le 22 juillet 2026 . Publication du dépôt en date du 13 mai 2026 (site de la commune) et du 24 avril 2026 (guichet unique).	
Par :	Monsieur HASSAN Clark
Demeurant à :	5, rue Dosne 75016 PARIS 16
Sur un terrain sis à :	2106, route de Collobrieres 83310 COGOLIN
Cadastre :	A 238, A 482, A 483, A 484, A 529, A 530
Superficie :	10978 m²
Nature des travaux :	Extension et surélévation d'une maison existante et aménagement des toitures-terrasses.

@ PC 083 042 26 00010

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 en date du 30 décembre 2005, portant approbation du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations (PPRI), lié à la présence des rivières La Giscle, La Môle et La Grenouille, sur le territoire de la Commune de Cogolin,

VU l'arrêté préfectoral n°DDTM/SPP/PAU 2025-49 du 15 décembre 2025 portant classement d'une zone agricole protégée (ZAP) sur la commune de Cogolin,

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 15 juillet 2015, d'instaurer la procédure de déclarations préalables dans le cadre des ravalements de façades,

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°78/82675 accordé en date du 10 novembre 1978 à Monsieur VERCHAIN Alain pour l'agrandissement d'une construction existante,

VU le certificat de conformité en date du 10 octobre 1980,

VU la déclaration de travaux exemptés de permis de construire n°083 042 91 XE 012 accordée en date du 23 juillet 1991 à Monsieur FAZELZADE Ahad pour la construction d'un mur de clôture,

VU le permis de construire n°083 042 02 XC 028 accordé en date du 11 juin 2002 à Monsieur SIEGERT Jürgen pour une extension,

VU la déclaration d'ouverture de chantier en date du 12 juillet 2002,

VU le permis de construire modificatif n°083 042 02 XC 028 M01 accordé en date du 22 août 2002 à Monsieur SIEGERT Jürgen pour la fermeture d'une terrasse couverte,

VU la déclaration d'achèvement de travaux en date du 28 octobre 2002,

VU le certificat de conformité en date du 04 juillet 2003,

VU la déclaration de travaux exemptés de permis de construire n°083 042 03 XE 091 accordée en date du 24 novembre 2004 à Monsieur SIEGERT Jürgen pour la construction d'une piscine et d'un local technique,

VU la déclaration préalable n°083 042 16 C0035 accordée en date du 12 avril 2016 à Monsieur SIEGERT Jürgen pour la construction d'un pool-house et la création d'une terrasse avec mur garde-corps,

VU la demande de permis de construire présentée le 13 avril 2026 par Monsieur HASSAN Clark pour l'extension et la surélévation d'une maison existante, détaillée comme suit :

- démolition de deux vérandas,
- création de deux extensions,
- aménagement des toitures-terrasses en espaces extérieurs accessibles,
- abaissement partiel du rez-de-chaussée,
- création d'une chambre supplémentaire après surélévation de toiture,

sur des terrains situés 2106, route de Collobrieres et cadastrés section A numéros 238, 482, 483, 484, 529 et 530 d'une superficie de 10978 m², et les plans annexés,

VU le courrier de majoration des délais et de demande de pièces complémentaires en date du 06 mai 2026, présenté le 13 mai 2026,

VU les pièces complémentaires déposées sur le guichet unique en date du 22 juillet 2026,

VU la consultation auprès de la communauté de communes du golfe de Saint-Tropez - pôle eau et assainissement en date du 24 avril 2026,

VU l'avis de la commission départementale de préservation, des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) en date du 27 avril 2026,

VU l'avis sur demande d'urbanisme de Véolia en date du 28 avril 2026,

VU l'avis de l'agence régionale de santé PACA en date du 29 avril 2026,

VU l'avis de la communauté de communes du golfe de Saint-Tropez - cours d'eau en date du 29 avril 2026,

VU l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en date du 30 avril 2026,

VU l'avis du conseil départemental du Var - pôle routes en date du 04 mai 2026,

VU l'avis sur demande d'urbanisme d'Enedis en date du 15 mai 2026,

VU l'avis du gestionnaire de voirie communale en date du 04 août 2026,

CONSIDERANT que le projet prévoit l'extension et la surélévation d'une maison d'habitation existante, notamment la démolition de deux vérandas, la création de deux extensions et d'une chambre supplémentaire après surélévation de la toiture,

CONSIDERANT que le formulaire cerfa indique la création de 54,65m² de surface de plancher,

CONSIDERANT que le terrain d'assiette du projet est situé en zone Agricole et notamment en secteur Aa du PLU en vigueur, qui dispose, dans ses dispositions spécifiques, que *« la zone A représente la délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone comprend des constructions existantes au sein d'un paysage rural à préserver. La zone A comporte des secteurs : Aa - soumis à un aléa incendie fort à très fort »*,

CONSIDERANT, de plus, que le rapport de présentation indique que *« le règlement de la zone A sanctuarise les espaces agricoles en vue de leur permettre un développement économique exclusivement lié à la sphère productive agricole. Les paysages agricoles, mais aussi ruraux, sont ainsi préservés »*,

CONSIDERANT qu'il ressort des éléments du dossier que la maison d'habitation existante n'est pas nécessaire à une exploitation agricole,

CONSIDERANT que l'article A&N5 du PLU relatif à l'emprise au sol dispose que *« pour les habitations existantes non nécessaires à une exploitation agricole, l'extension des constructions est autorisée sous conditions cumulatives suivantes :*

- *la surface de plancher initiale existante est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation de la révision n° 1 du PLU,*
- *l'extension sera réalisée en une seule fois,*
- *l'extension est limitée à 20 m² de surface de plancher,*
- *la surface de plancher après extension ne dépasse pas 250 m² (construction initiale et extension comprise),*
- *l'extension de la construction s'effectue dans la continuité du bâti existant, tel qu'imposé à l'article « A&N 8 »,*

CONSIDERANT dans ces conditions, que la surface de plancher du projet est supérieure à l'extension autorisée par le règlement susmentionné,

CONSIDERANT, par ailleurs, que les pièces graphiques et écrites composant le dossier, présentent des incohérences entre elles, notamment en ce qui concerne la surface de plancher créée,

CONSIDERANT dès lors que le projet n'est pas conforme aux dispositions de l'article A&N5 du PLU relatif à l'emprise au sol,

CONSIDERANT, de plus, que l'article DC26 du PLU relatif au réseau pluvial prévoit que « *les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou d'infiltration. (...) Les infiltrations nouvelles doivent être compensées par la mise en œuvre d'un volume de rétention, proportionnel aux surfaces nouvellement imperméabilisées. (...) Pour les opérations neuves, en cas d'extension de plus de 20 m² d'une construction existante, seule l'extension est à compenser* »,

CONSIDERANT que les plans annexés à la demande ne font apparaître aucun élément relatif à la compensation à l'imperméabilisation,

CONSIDERANT ainsi que l'absence d'éléments relatifs à la gestion des eaux pluviales ne permet pas de s'assurer que le projet respecte les dispositions susvisées,

CONSIDERANT, dès lors, que le projet n'est pas conforme à l'article DC26 du PLU,

CONSIDERANT, au regard de ces éléments, que le projet n'est pas conforme au code de l'urbanisme et au PLU en vigueur, et qu'il ne peut qu'être refusé,

ARRÊTE

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



Cogolin, le 17 SEP. 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