



Publication n° 2023/155
Du : 17 FEV. 2023
Au :

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

ARRETE N° 2023/186

Demande déposée le 3 octobre 2022 et complétée le 19/12/2022	
Publication du dépôt en date du 25/10/2022	
Par :	SAS NG PROMOTION
Représentée par :	Monsieur GONZALEZ Cédric
Demeurant à :	288, Avenue Jacqueline Auriol 34130 MAUGUIO
Sur un terrain sis à :	518, Chemin de Trémouries 83310 COGOLIN
Cadastre : Superficie :	AV 194 2882 m ²
Nature des travaux :	Construction d'un bâtiment collectif en R+1 de 26 logements et d'un parking souterrain de 53 places

@ PC 083 042 22 00039

Surfaces de plancher

Destination : Habitation

Existante : 176 m²
Créée : 1638,53 m²
Supprimée : 176 m²

Totale : 1638,53 m²

Stationnement parking
souterrain :

Existant : 4 places
Créé : 53 places

COMMUNE DE COGOLIN

Acte transmis aux services de l'Etat

CONTROLE DE LEGALITE LE 17 FEV. 2023

Exécutoire à compter de la date de réception de la présente notification

(conformément au Code de l'Urbanisme)

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.421-4 et suivants,

VU le code général des impôts,

VU le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 13 mai 2008, ses modifications et modifications simplifiées et révision allégée 1 du 04 février 2020,

VU la délibération n°2021/081 du 21 juillet 2021 portant prescription de la révision générale du PLU,

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 préfectoral n°2017/01-004 du 08 février 2017 portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie du Var (RDDECI),

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 demande de permis de construire présentée le 03/10/2022 par la SAS NG PROMOTION représentée par Monsieur GONZALEZ Cédric pour la construction d'un bâtiment collectif en R+1

de 26 logements et d'un parking souterrain de 53 places sur un terrain situé 518, Chemin de Trémouries et cadastré AV 194 d'une superficie de 2882 m², et les plans annexés,

VU le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 31/10/2022,

VU les pièces complémentaires reçues en mairie en date du 19/12/2022,

VU l'avis du gestionnaire de voirie communale en date du 05/10/2022,

VU l'avis du service numérotation de la commune en date du 07/10/2022,

VU l'avis du pôle environnement - direction des déchets ménagers et assimilés - service affermé de la communauté de communes du golfe de Saint-Tropez en date du 18/10/2022,

VU l'avis du service foncier en date du 18/10/2022

VU l'avis de la direction départementale d'incendie et de secours du Var - groupement prévision en date du 25/10/2022,

VU l'avis sur demande d'urbanisme établi par VEOLIA en date du 07/11/2022,

VU l'avis sur demande d'urbanisme établi par ENEDIS en date du 13/02/2023,

VU le rapport de VEOLIA - Modèle Hydraulique AEP CGST- vérifiant la simultanéité des PI n°136 et n°266 en date du 04/01/2023,

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 le RDDECI du Var,

CONSIDERANT qu'il ressort de l'avis de la direction départementale d'incendie et de secours du Var - groupement prévision susvisé, que « *les besoins en eau de ce projet sont de 120 m³/h pendant 2 heures, [...] que ces besoins peuvent être satisfaits à partir :*

- *D'un premier point d'eau incendie, situé à moins de 100 mètres de la cage d'escalier la plus éloignée donnant accès au sous-sol.*
- *D'un second situé à moins de 200 mètres de l'entrée du bâtiment »*

CONSIDERANT que le rapport de VEOLIA - Modèle Hydraulique AEP CGST- vérifiant la simultanéité des PI n°136 et n°266 du 04/01/2023 indique :

- que le PI n°136 possède un débit de 60m³/h supérieure à 6 bars
- que le PI n°266 possède un débit de 60m³/h supérieure à 6 bars

CONSIDERANT qu'il ressort du rapport de VEOLIA - Modèle Hydraulique AEP CGST susvisé que « *le modèle numérique valide la possibilité d'assurer la défense incendie avec les PI 136 et 266 en simultanés »*

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

CONSIDERANT que le projet est raccordable à partir du réseau, qu'une extension du réseau électrique de 2x 10 mètres de réseau HTA et 2x10 mètres de réseau BT en dehors du terrain d'assiette de l'opération ainsi que la création d'un poste sur le terrain d'assiette sont nécessaires pour raccorder le projet,

CONSIDERANT que l'avis émis par ENEDIS en date du 13/02/2023 dispose que, pour la puissance de raccordement étudiée de 305 kVA une contribution financière est due par la Commune à ENEDIS,

CONSIDERANT que le courrier d'ENEDIS indique que les travaux nécessaires à l'opération de raccordement nécessitent une contribution financière d'un montant hors taxe de 8 986.91 euros,

CONSIDERANT qu'aux termes de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme : « *L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire [NG PROMOTION représenté par Monsieur Cédric GONZALEZ bénéficiaire du PC 083 042 22 00039] la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction [...].*

L'autorisation peut [...], avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures ».

CONSIDERANT que les travaux financés concernent une extension du réseau électrique de 2x 10 mètres de réseau HTA et 2x10 mètres de réseau BT en dehors du terrain d'assiette de l'opération ainsi que la création d'un poste sur le terrain d'assiette.

CONSIDERANT qu'en conséquence, le projet entre dans le champ d'application dudit article et que la contribution financière relative à l'extension du réseau électrique peut être mise à la charge du bénéficiaire du permis de construire au titre de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT que le pétitionnaire accepte de prendre à sa charge le montant des travaux nécessaires au raccordement au réseau électrique soit 8 986.91€ HT, dans son courrier du 17/02/2023.

CONSIDERANT que le terrain est concerné par l'Emplacement Réservé n°28 pour l'élargissement et l'aménagement du chemin de Trémourières au bénéfice de la commune,

CONSIDERANT que le projet nécessite une cession de terrain de 72m² selon le plan établi par la SCP GAUCHET-GONIN, géomètre expert DPLG en date du 04/09/1993,

CONSIDERANT que le projet, tel que présenté, est conforme au règlement de la zone UEa du PLU approuvé et au code de l'urbanisme,

ARRETE

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 13/02/2023, la puissance de raccordement pour laquelle le dossier a été instruit est de 305 KVA. Le courrier susmentionné prévoit que « *cette opération nécessite la création d'un poste de distribution publique sur le terrain d'assiette de l'opération. Le maître d'ouvrage de l'opération devra se rapprocher d'ENEDIS afin*

de définir l'emplacement du poste de transformation et les modalités de financement et de réalisation. Le poste devra être situé en bordure de domaine public et accessible depuis le domaine public ».

Raccordement eaux usées : Avant d'entreprendre les travaux, le pétitionnaire se rapprochera du Pôle eau et assainissement de la CCGST afin de recueillir les éventuelles observations sur le raccordement.

FONCIER : Conformément à l'avis susvisé du service foncière, le terrain d'assiette du projet est concerné par l'Emplacement Réserve n°28 prévu au PLU au bénéfice de la commune pour l'élargissement et l'aménagement du chemin de Trémourières,
Le pétitionnaire devra céder une surface de 72m² à la commune nécessaire à la mise en œuvre de l'emplacement réservé n°28 susmentionné selon le plan établi par la SCP GAUCHET-GONIN, géomètre expert DPLG en date du 04/09/1993.

Article 3 : PRESCRIPTIONS FINANCIERES

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.

Contribution financière au raccordement individuel : Conformément à son courrier en date du 17/02/2023, le pétitionnaire accepte de prendre en charge le financement des travaux à réaliser d'un montant estimatif de 8 986.91€ HT, en application de l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme. Conformément à l'avis d'ENEDIS, ce montant est susceptible d'être actualisé.

OBSERVATIONS :

Occupation du domaine public : Toute occupation du domaine public doit faire l'objet, avant travaux, de l'obtention d'une autorisation de voirie.

RE 2020 : Votre projet fait partie d'une construction pour lesquelles 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.

Attestation accessibilité : Votre projet fait partie d'une construction pour laquelle une attestation établie par un contrôleur technique titulaire d'un agrément l'habilitant à intervenir sur les bâtiments ou par un architecte (qui ne peut être celui qui a conçu le projet, établi les plans ou signé la demande de permis de construire) doit être produite au stade de la DAACT en application de l'article R.462-3 du code de l'urbanisme.

Attestation acoustique : La construction de bâtiments d'habitation collectifs neufs soumis à permis de construire prévoit le dépôt d'une attestation de prise en compte de la réglementation acoustique (articles R.462-4-3 du code de l'urbanisme et R.111-4-2 du code de la construction et de l'habitation). Ce document sera à déposer à l'achèvement des travaux.

INFORMATIONS :

La Commune est concernée par la loi 86-2 du 3 janvier 1986 et 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 de la Préfecture du Var.



Cogolin, le 17 FEV. 2023
Le Maire


Marc Etienne LANSADE

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

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.

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

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 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 :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas,

l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires 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 du permis et de lui 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 de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.