



Certifié exécutoire compte tenu de la réception  
en Préfecture en date du :  
et de la publication n° 2023/ 253 du 16 MARS 2023

**PERMIS DE CONSTRUIRE**  
**valant Autorisation de Travaux en E.R.P.**  
**(au titre du CCH)**

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

ARRETE N° 2023/299

Demande déposée le 17 octobre 2022 et complétée le 23 décembre 2022. Publication du dépôt en date du 21 octobre 2022 (site de la commune) et du 28 octobre 2022 (sur le guichet unique).	
Par :	SAS MCDONALD'S FRANCE
Représentée par :	Monsieur PRAYAL Didier
Demeurant à :	1, rue Gustave Eiffel 78280 GUYANCOURT
Sur un terrain sis à :	445, avenue du Subeiran 83310 COGOLIN
Cadastre :	AT 392, AT 393, AT 395, AT 398 (AT 283p, AT 286p, AT 287p, AT 292p)
Superficie :	2530 m <sup>2</sup>
Nature des travaux :	Construction d'un restaurant « McDonald's ».

@ PC 083 042 22 00044

**Surfaces de plancher**

**Commerce :**

Existante : 0 m<sup>2</sup>  
Créée : 440,13 m<sup>2</sup>  
Totale : 440,13 m<sup>2</sup>

**Le Maire de la Ville de COGOLIN**

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.421-4 et suivants et L.332-6 à L.332-15,

VU le code général des impôts,

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R.122-24 et suivants,

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 l'arrêté municipal n°2020/595 du 06 juillet 2020, portant délégation de signature à un adjoint au Maire : Monsieur Geoffrey PECAUD,

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 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 la déclaration préalable n°083 042 22 00093 accordée à la SCI JOBBER représentée par Monsieur BESNIER Thierry en date du 28 octobre 2022 pour une division en vue de construire,

VU la demande de permis de construire présentée le 17 octobre 2022 par la SAS MCDONALD'S FRANCE représentée par Monsieur PRAYAL DIDIER pour la construction d'un restaurant « McDonald's » sur des terrains situés 445, avenue du Subeiran et cadastrés section AT numéros 392, 393, 395 et 398 d'une superficie de 2530 m<sup>2</sup>, et les plans annexés,

VU l'autorisation de travaux n°083 042 22 00019 présentée le 17 octobre 2022 par la SAS MCDONALD'S FRANCE représentée par Monsieur PRAYAL DIDIER pour l'aménagement d'un bâtiment à usage commercial sur des terrains situés 445, avenue du Subeiran et cadastrés section AT numéros 392, 393, 395 et 398 d'une superficie de 2530 m<sup>2</sup>, et les plans annexés,

VU le courrier de majoration des délais et de demande de pièces complémentaires en date du 15 novembre 2022, notifié le 16 novembre 2022,

VU les pièces complémentaires déposées sur le guichet unique en date du 23 décembre 2022,

VU l'arrêté n°2023/080 du 24 janvier 2023, portant autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public au titre du code de la construction et de l'habitat délivré par le Maire au nom de l'Etat pour : construction d'un restaurant « McDonald's », ERP de type N, catégorie 5,

Vu la consultation auprès du pôle eau et assainissement de la communauté de communes du golfe de Saint-Tropez en date du 09 novembre 2022,

Vu l'avis sur demande d'urbanisme de Veolia en date du 21 novembre 2022,

Vu l'avis de l'agence régionale de santé PACA en date du 23 novembre 2022,

Vu l'avis du service communal de numérotation en date du 24 novembre 2022,

Vu l'avis du conseil départemental du Var - pôle routes en date du 30 novembre 2022,

Vu l'avis du pôle environnement - direction des déchets ménagers et assimilés - collecte de la communauté de communes du golfe de Saint-Tropez - déchets en date du 09 janvier 2023,

Vu l'avis sur demande d'urbanisme d'Enedis en date du 10 janvier 2023,

Vu l'avis du gestionnaire de voirie communale en date du 28 février 2023,  
VU l'attestation de la SAS SOCODAG II représentée par Monsieur BESNIER Thierry en date du 09 août 2022 autorisant la société McDonald's France à utiliser des places de parking faisant l'objet d'une servitude d'utilisation pendant la durée du bail à construction au profit de McDonald's France,

VU l'accord de Monsieur Didier PRAYAL, représentant la SAS MCDONALD'S FRANCE, en date du 27 février 2023 acceptant la prise en charge du financement du raccordement individuel au réseau d'électricité,

CONSIDERANT l'avis émis par ENEDIS en date du 10 janvier 2023 qui dispose que pour la puissance de raccordement étudiée de 240 KVA triphasé, une contribution financière est due à ENEDIS, que le projet est raccordable et nécessite une extension de 2x10 m de réseau HTA et la création d'un poste PRIVÉ sur le terrain d'assiette,

CONSIDERANT qu'ENEDIS fixe cette contribution financière au montant hors taxe de 5 924,53 euros pour la réalisation des travaux,

CONSIDERANT que l'article L.332-15 du code de l'urbanisme dispose que « l'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction... L'autorisation peut également, 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 à financer concernent une extension de 2x10 m de réseau HTA et la création d'un poste privé 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 5 924,53€ HT, dans son courrier du 27 février 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 que le projet est situé à moins de 200 mètres du poteau incendie PI CGN 107 et qu'il dispose d'un débit de 60 m3/heure,

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

CONSIDERANT l'attestation de la SAS SOCODAG II représentée par Monsieur BESNIER Thierry en date du 09 août 2022 autorisant la société McDonald's France à utiliser des places de parking

faisant l'objet d'une servitude d'utilisation pendant la durée du bail à construction au profit de McDonald's France,  
CONSIDERANT que le projet, tel que présenté, est conforme au règlement de la zone UBa1 du PLU en vigueur et au code de l'urbanisme,

## **ARRETE**

**Article 1<sup>er</sup>** : 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 10 janvier 2023, la puissance de raccordement pour laquelle le dossier a été instruit est de **240 KVA triphasé**. *« Cette opération nécessite la création d'un poste de distribution privé 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. »*

#### ▶ **ARS** :

*« Dans le cadre de l'élaboration de ce projet, le pétitionnaire devra éviter la propagation de maladies vectorielles (dingue, chikungunya, zika, etc). Le projet devra ainsi respecter les prescriptions qui permettent de limiter tout risque de prolifération de moustiques due à des bassins de rétention ; les aménagements prévus et notamment les bassins de rétention ne devront pas engendrer de stagnation d'eau. Plusieurs possibilités existent :*

- permettre au bassin de se vidanger par gravité,
- si bassin souterrain, le rendre hermétique aux moustiques,
- si bassin de surface sans évacuation possible, permettre le développement d'une faune aquatique régulant les larves de moustiques (poisson, etc...).

*Enfin, le projet ne devra pas être de nature à engendrer d'allergies liées au pollen ; le pétitionnaire devra veiller à ne pas augmenter le risque allergène dû aux pollens par le choix des essences végétales apportées sur le site. Il pourra s'appuyer sur le guide du Réseau National de Surveillance Aérobiologique ([www.vegetation-en-ville.org](http://www.vegetation-en-ville.org)) afin d'éviter l'implantation d'espèces végétales fortement allergisantes. »*

▶ **Raccordement eaux usées** : avant d'entreprendre les travaux, le pétitionnaire se rapprochera du syndicat intercommunal d'assainissement Cogolin-Gassin afin de recueillir les éventuelles observations sur le raccordement.

▶ **Commissions de sécurité et accessibilité** : le pétitionnaire veillera à respecter scrupuleusement les prescriptions émises.

▶ **Défense incendie** : l'analyse du SDIS porte sur la défendabilité des bâtiments en cas de risque subi et induit à travers :

- 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 débroussailllements 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.

La défendabilité de ce bâtiment est tributaire d'un triptyque : accès - débroussaillage - DECI.

► **Déchets** : l'avis du service déchets de la communauté de communes du golfe de Saint-Tropez a émis des prescriptions qui devront être prises en compte :

*« Le local prévu (environ 18 m<sup>2</sup>) est de capacité à recevoir les conteneurs destinés aux ordures ménagères ainsi qu'à la collecte sélective (hors déchets professionnels), à savoir au minimum :*

*- 2bacs de 660 L pour les Ordures ménagères*

*- 2 bacs de 770 L pour la Collecte Sélective*

*- 2 bacs de 240 L pour les biodéchets*

*Comme indiqué dans la notice du permis de construire les conteneurs devront être présentés les jours de collecte le long de la voirie, au niveau de l'espace de livraison et remisés après la collecte.*

*La dimension de la porte d'accès au local devra être au minimum d'une largeur de 1,1 m. Le sol et les parois du local devront être lavables et devront être constitués de matériaux imperméables et imputrescibles. Il devra également être équipé d'une alimentation en eau et d'une récupération des eaux usées pour l'entretien. Le sol devra répondre aux normes de sécurité en employant un revêtement anti-dérapant. »*

### **Article 3 : PRESCRIPTIONS FINANCIERES**

► **Desserte électrique** :

Conformément à son courrier en date du 27 février 2023, le pétitionnaire accepte de prendre en charge le financement des travaux à réaliser d'un montant estimatif hors taxes de 5 924,53 euros, 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. En cas de transfert dudit permis de construire, le nouveau bénéficiaire sera également redevable de cette participation.

► **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.

### **OBSERVATIONS :**

**Enseignes** : La présente décision ne vaut pas autorisation d'enseigne. Tout changement ou pose d'enseigne devra faire l'objet du dépôt, en mairie, du dossier correspondant.

**Etablissement recevant du public (E.R.P.)** : Toute modification apportée à l'E.R.P. devra faire l'objet du dépôt en mairie d'une autorisation de travaux en E.R.P.

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

**RT 2012 :** Votre projet fait partie d'une construction pour lesquelles une attestation RT 2012 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.

### 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 [www.var.gouv.fr](http://www.var.gouv.fr).



Cogolin, le 14 MARS 2023  
L'adjoint délégué,

Geoffrey PECAUD

*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](http://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.