



Acte transmis aux services de l'Etat
Contrôle de légalité en date du :10/04/2025
Publication n° 2025/306 du 10/04/2025

CERTIFICAT D'URBANISME POSITIF
DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE PAR LE MAIRE

Arrêté n° 2025/409

Numéro de dossier : 83 042 25 00014

Demande déposée le : 10/02/2025

Demandeur :
SCI L'ASTROLABE
Parc d'activité Saint Maur
83310 COGOLIN

CADRE 1 : IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

ADRESSE du TERRAIN

Avenue Saint Maur
Vausseruègne
83310 Cogolin

Cadastre : (section et numéro)

AK n° 60

Superficie du terrain :

885m²

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Demande formulée, en application de l'article L 410-1-b du code de l'urbanisme, pour connaître :

- les dispositions d'urbanisme
- les limitations administratives au droit de propriété
- la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain
- l'état des équipements publics existants ou prévus
- la possibilité de réaliser l'opération suivante :

Le projet porte sur :

Réalisation d'un bâtiment à usage artisanal et de bureau.

CADRE 3 : DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain : 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,

Terrains situés au P.L.U., en Zone UF

Les dispositions applicables à cette zone figurent dans le règlement joint au présent certificat.

Le terrain est situé en partie en zone blanche du Plan de Prévention des Risques Inondation et en partie en zone rouge du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé le 30/12/2005.

En application des dispositions de l'article 2 de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral codifié à l'article L 146-1 du Code de l'Urbanisme, la totalité du territoire de la commune est concernée par la loi Littoral.

CADRE 4 : ACCORDS NECESSAIRES

-

CADRE 5 : DROIT DE PREEMPTION

Avant toute mutation de terrain ou de bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Les parcelles sont soumises au Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) au bénéfice de la Commune suivant délibération du Conseil Municipal du 02 avril 2015.

CADRE 6 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- Plan de prévention des Risques Inondation
- Zone d'application de la réglementation D.F.C.I
- Périmètre de protection éloigné du captage de la nappe Giscle-Môle.
- Le plan de prévention du risque Mouvement de Terrain de la commune de Cogolin a été prescrit par Arrêté préfectoral en date du 07 janvier 1997.
- Périmètre soumis à l'aléa mouvement de terrain.
- Porter à connaissance de l'aléa sismique

Circulaire du 02/03/2011 de mise en œuvre des décrets 2010-1254 et 2010-1255 du 22/10/2010 relatifs à la prévention du risque sismique et aux zones de sismicité.

La commune est classée en zone de sismicité faible.

- Zone soumise à un aléa faible de risque retrait/gonflement des argiles.
- Aléa risque rupture barrage
- Aléa transport de matières dangereuses
- Classement sonore des infrastructures de transport terrestres : catégorie 2

**CADRE 7 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE
(Surfaces mentionnées en m²)**

Superficie du terrain de la demande (Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur notamment s'agissant de l'unité foncière)	S.P. ¹ Susceptible d'être édifiée ² (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)	S.P. ¹ des bâtiments existants (Sb)	S.P. ¹ Maximale restructurable si les bâtiments existants sont démolis
885 m²	Résulte de l'application des dispositions des articles UF6 à UF 13	0 m²	Sans objet

(2) S.P.: Surface de Plancher (voir définition sur la demande de certificat d'urbanisme)

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la constructibilité normale ou résiduelle n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'îlot de propriété ou à la partie qui en serait détachée.

CADRE 8 - 1 : EQUIPEMENTS PUBLICS

RESEAUX	DESSERTE	CAPACITE	Sera desservi : Service ou concessionnaire	Date non déterminée
Eau Potable	RACCORDABLE	Construction d'un nouveau branchement individuels DN 32	VEOLIA	
Assainissement	RACCORDABLE	Construction d'un nouveau branchement individuel DN 125 avec regard siphon implanté en limite du domaine public (suivant l'altimétrie, micro station de relèvement à envisager) Extension du réseau public sous réserve de validité d'un projet altimétrique à établir après relevé topographique	VEOLIA	
Electricité		L'étude électrique sera réalisée lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme	ENEDIS	

CADRE 8 - 2 : CONSULTATIONS

SERVICES CONSULTES	OBJET	AVIS EMIS

Conseil Départemental Réponse du 19/03/2025	Emplacement réservé n°6	Terrain concerné par l'emplacement réservé n°6 création d'une voie de desserte de la zone de Valensole d'une largeur de 8 m (de la RD 98 à la fin de la zone d'activités de Valensole)
VEOLIA Réponse du 24/02/2025	Raccordement réseaux	Raccordable au réseau public d'eau potable Raccordable au réseau public d'assainissement
Communauté de Communes Du Golfe de Saint Tropez- Pôle développement économique	Compatibilité du projet avec le SCoT	Consultation effectuée en date 21/02/2025 Avis favorable tacite
ENEDIS Réponse du 24/02/2025	Raccordement réseaux	« <i>Compte tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle [...] le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement conforme au référentiel technique d'ENEDIS. Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de la distribution de l'autorisation d'urbanisme ou la demande de raccordement à ENEDIS</i> ».

CADRE 9 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

L'opération visée ci-dessus est REALISABLE sous réserve du respect des prescriptions ci-dessus énoncées:

Voirie départementale : L'avis du 19/03/2025 susmentionné dispose que « *l'accès projeté ne présente pas de difficultés majeures eu égard à la bonne visibilité des lieux, le cisaillement vers Cogolin centre est proscrit. Le retournement se fera obligatoirement par le giratoire Grand Sud.*

Le pétitionnaire doit solliciter une permission de voirie avant tout commencement de travaux ».

ENEDIS : L'étude électrique sera réalisée lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme et des travaux d'extension de réseau ou de création d'un poste de distribution publique seront potentiellement nécessaires.

Défense incendie : En l'absence de renseignements sur les constructions envisagées, seule l'étude ultérieure du ou des projets(s) permettra de déterminer les besoins réels en eau ainsi que les distances les séparant des points d'eau à respecter. Il sera tenu compte notamment des surfaces de plancher, de la configuration des constructions et leur structure.

**CADRE 10 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME
APPLICABLES AU TERRAIN EXIGIBLES DANS LE CADRE DE LA DELIVRANCE D'UNE
AUTORISATION d'OCCUPATION DES SOLS OU EN CAS DE NON OPPOSITION A UNE
DECLARATION PREALABLE
(Articles L 331-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, articles R 332-15 et
suivants)**

■ TAXE D'AMENAGEMENT (article L331-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation en vertu du code de l'urbanisme donnent lieu au paiement d'une taxe d'aménagement, sous réserve des dispositions des articles L331-7 à L331-9.

Le fait générateur de la taxe est, selon les cas, la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle de délivrance du permis modificatif, celle de la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager, celle de la décision de non opposition à une déclaration préalable ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle du procès-verbal constatant la ou les infractions.

■ TAXE D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR (article L331-15 et suivants du Code de l'Urbanisme) :

En application de l'article L331-15 du Code de l'Urbanisme, le taux de la part communale de la taxe d'aménagement peut être augmenté de 20% dans certains secteurs par délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

Versement au bénéfice de la Commune : Par 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

- 5% sur les sections cadastrales (préfixe 042) : A, B, C, AX, AY, AZ, BA, BC
- 10% pour sur les sections cadastrales (préfixe 042) : AA, AB, AC, AD, AE, AH, AI, AL, AK, AM, AO, AP, AR, AS, AT, AV, AW, BB, BH, BD, BE
- Exonération totale de la part communale de la TA pour les abris de jardin, les serres de jardin destinées à un usage non professionnel dont la surface est inférieure ou égale à 20m², les pigeonniers et colombiers soumis à déclaration préalable.

Versement au bénéfice du Département et de la Région : Suivant délibérations du Conseil Départemental et du Conseil Régional.

□ PARTICIPATION FORFAITAIRE représentative de la participation PROJET URBAIN PARTENARIAL (Article L332-11-3 du Code de l'Urbanisme)

□ PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS ET DES LOTISSEURS Contribution aux dépenses d'équipements publics.

□ Participations pour équipements publics exceptionnels (article L332-8 du Code de l'Urbanisme)

□ Réalisation des équipements propres (article L332-15 du Code de l'urbanisme)

□ Participation pour voirie et réseaux (article L332-11-1 du Code de l'Urbanisme Délibérations du Conseil Municipal du 11 décembre 2001 et du 15 janvier 2009)

□ Versement pour sous densité (article L331-35 et suivant du Code de l'Urbanisme) : non institué sur le territoire communal

■ Versement de la redevance d'archéologie préventive (article L332-6 du Code de l'urbanisme)

CADRE 11 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Pas d'observation particulière

CADRE 12 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

- Obtention d'une autorisation de voirie auprès du Conseil départemental pour la réalisation d'un accès

**CADRE 13 : RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE
(Articles L 431-1 et suivants et R 431-1 et suivants du code de l'urbanisme)**

L'établissement du projet architectural, prévu aux articles L 431-1, R 431-1 et R 431-2 du Code de l'Urbanisme, par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues d'y recourir les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes :

- Une construction à usage autre qu'agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol, au sens de l'article R 420-1 de ce même code, de la partie de la construction constitutive de la surface de plancher n'excède pas cent cinquante mètres carrés.
- Une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol, au sens de l'article R 420-1 de ce même code, n'excède pas huit cents mètres carrés.
- Des serres de production dont le pied droit a une hauteur inférieure à quatre mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R 420-1 n'excèdent pas deux milles mètres carrés.

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur.

Le présent certificat comprend 7 pages.

Pour toute demande de renseignements, s'adresser en Mairie de Cogolin auprès du service urbanisme.

A COGOLIN, le 08/04/2025
L'Adjoint Délégué,

Geoffrey PECAUD

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du code général des collectivités territoriales

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif

d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. En effet si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas, sauf exceptions, vous être opposées.

DROITS DES TIERS: La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers notamment obligations contractuelles; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement...), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

DUREE DE VALIDITE: Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois.

Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffier du Tribunal de Grande Instance, Notaire).

PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, 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 présentée DEUX MOIS au moins avant l'expiration du délai de validité, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.