



Acte transmis aux services de l'Etat
Contrôle de légalité en date du : 16/07/2026
Publication n° 2026/894 du 16/07/2026

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

ARRETE N°2026/1088

Demande déposée le 11 mai 2026.	
Par :	Monsieur COHEN Sauveur
Représentée par :	
Demeurant à :	293 Chemin du Mistral 83310 COGOLIN
Sur un terrain sis à :	Chemin du Mistral 83310 COGOLIN
Cadastre :	AW 411 - 412
Superficie :	2813 m²

@ CUB 083 042 26 00051

Le Maire de la Ville de COGOLIN

Vu la loi N° 82-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L410-1, R410-1 et suivants ;

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,

VU le Porter à Connaissance (PAC) du risque incendie de forêt du 18 mars 2024,

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 délibération du conseil municipal décidant, en séance du 27 septembre 2022, la modification du taux, par secteur, de la taxe d'aménagement,

VU la demande d'un certificat d'urbanisme opérationnel présenté le 11 mai 2026 par Monsieur COHEN Sauveur, portant sur la **construction d'une maison individuelle en R+1 et d'une piscine**, sur les parcelles cadastrées section AW numéros 411 et 412 sises Chemin du Mistral,

CONSIDERANT qu'il ressort de l'article L410-1 a) du code de l'urbanisme que le certificat d'urbanisme indique : « *les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à l'unité foncière* »,

CONSIDERANT qu'en application de l'article L410-1 b) du code de l'urbanisme que le certificat d'urbanisme indique en outre : « *si l'unité foncière susvisée peut être utilisée pour la réalisation d'une opération* »

CONSIDERANT l'article R410-12 du code de l'urbanisme qui prévoit qu'« *à défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé par les articles R 410-9 et R 410-10, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite* » qui produit « *exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa de l'article L 410-1, y compris si la demande portait sur les éléments mentionnés au b de cet article* »,

CONSIDERANT qu'en l'absence de réponse de l'administration dans un délai de 2 mois à compter de la réception de la demande, le demandeur bénéficie en application de l'article susvisé, d'un certificat d'urbanisme d'information tacite,

CERTIFIE

Article 1 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Article 2 : DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Les parcelles cadastrées section AW numéros 411 et 412 d'une superficie de 2813m² est située en zone Ubc selon le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur à la date de naissance du certificat d'urbanisme tacite soit le 12 juillet 2026.

Ce PLU a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 2 mars 2026,

Les dispositions applicables à cette zone figurent dans le règlement du PLU téléchargeable sur le site de la commune www.cogolin.fr onglet urbanisme -> Révision du PLU - Approuvé le 02 mars 2026.

La commune est concernée par la loi 86.2 du 3 janvier 1986 (Loi littoral) et l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, sont également applicables à la parcelle susvisée, les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme (RNU), notamment l'article R.11-2 dudit code.

Article 3 : SERVITUDES GREVANT LE TERRAIN

Plan Local d'Urbanisme :

- Les zones « Ub » représentent la délimitation des couronnes résidentielles.
- En zones « 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 : [...] Ubc : troisième couronne dite « quartiers jardins » où la densification est limitée.

SCOT :

Révision approuvée le 2 octobre 2019, modification approuvée le 21 juin 2023 la délibération 22 12/20-22 du Conseil Communautaire prescrivant la révision n°2 du SCOT.

Loi littoral :

La commune est concernée par la loi 86.2 du 3 janvier 1986 (Loi littoral) et l'article L121-8 du code de l'urbanisme.

Aléa feux de forêt :

Les parcelles se situent en aléa faible et moyen. La réglementation du Porter A Connaissance (PAC) feu de forêt et sa cartographie sont consultables et téléchargeables sur le site de la commune* www.cogolin.fr onglet urbanisme -> Vos démarches.

*Retrouvez les informations complémentaires sur le site de la commune onglet urbanisme -> vos démarches.

Article 4 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Par délibération n° 2024/04/08-23 en date du 8 avril 2024, le conseil municipal a instauré un droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble du territoire communal.

Article 5 : DUREE DE VALIDITE

Le présent certificat d'urbanisme, né tacitement le 12 juillet 2026, est valable pendant une durée de dix-huit mois à compter de cette date.

Article 6 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME SUSCEPTIBLES D'ETRE APPLICABLES AU TERRAIN

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis de construire ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis de construire ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable.

- Taxe d'aménagement (article L.331-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Les opérations d'aménagement et les opérations de construction et 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 L.331-7 à L.331-9 du code de l'urbanisme.

Le fait générateur de la taxe est, selon le cas, la date de délivrance de l'autorisation de construire et 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.

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

- Taxe d'aménagement par secteur articles L.331-1 et suivant du Code de l'Urbanisme)

En application des articles L.331-1 et suivants du code de l'urbanisme, le taux de la part communale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 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 ; le conseil municipal a fixé la taxe d'aménagement à un taux de :

- 5% pour les sections cadastrales A B C AX AZ BA BC ;
- 10% pour les sections cadastrales AA AB AC AD AE AH AI AL AK AM AN AO AP AR AS AT AV AW BB BH BD BE

Taux applicables à compter du 1^{er} janvier 2023.

- Participation forfaitaire représentative de la participation PROJET URBAIN PARTENARIAL (Article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme)

- **Participations des constructeurs et des lotisseurs**
- **Participation pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8 du code de l'urbanisme)**
- **Taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux des terrains nus rendus constructibles (délibération du Conseil Municipal du 22 février 2011)**
- **Réalisation des équipements propres (article L.332-15 du code de l'urbanisme)**
- **Redevance d'archéologie préventive (article L.332-6 du code de l'urbanisme)**

Article 7 : SURSIS A STATUER

Sans objet.

Article 8 : ETAT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Eau potable : Raccordable au réseau public (sous réserve des autorisations éventuelles de tiers) avis en date du 26/06/2026 ;

Assainissement : Raccordable au réseau public (sous réserve des autorisations éventuelles de tiers) avis en date du 26/06/2026 ;

Electricité : Le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement avec des travaux sur le réseau (extension), conformément au référentiel technique d'Enedis avis en date du 13/07/2026 ;

Article 9 : AVIS OU ACCORD DES SERVICES

Les demandes de permis de construire et les déclarations préalables peuvent être soumises aux avis ou accords des services suivants (liste non exhaustive) :

- Service départemental d'incendie et de secours du Var (SDIS) ;
- Véolia
- ENEDIS

- Agence Régionale de Santé

Article 10 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Pour rappel, les parcelles cadastrées section AW numéros 411 et 412 se situent en aléa faible et moyen du Porter A Connaissance (PAC) feu de forêt.

L'article 2.6 Recommandations en matière d'urbanisation de la note méthodologique pour le porter à connaissance des cartes d'aléa incendie de forêt stipule que :

En aléa moyen : « *Principe général : constructible dans les zones urbanisées* défendables, inconstructibles ailleurs.* »

Néanmoins, et pour information préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes sont nécessaires :

- Demande de permis de construire
- Déclaration préalable ;

Article 11 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES (liste non exhaustive)

- **Défense extérieure contre l'incendie du Var (DECI) :** Le projet devra être conforme à l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 08 février 2017 portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie du Var.

- **Agence Régionale de Santé :**

- o **Observations et prescriptions générales :**

- Le pétitionnaire devra s'assurer d'une part, que le raccordement au réseau d'eau potable ne créera pas de perturbation quantitative/qualitative sur le réseau d'alimentation existant et d'autre part que le projet d'assainissement aura obtenu l'aval de services instructeurs.
- Les eaux de ruissellement du futur projet ne devront pas stagner afin de ne pas engendrer de prolifération de larves de moustiques : le pétitionnaire doit prendre en considération ce risque dans son projet afin d'éviter la propagation de maladies vectorielles (dengue, chikungunya, zika). Par exemple en interdisant les terrasses à plots ; en imposant une planéité ou pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux de pluie pour les toitures terrasses, avec des pissettes en un point bas au ras du sol.
- Considérant que le projet de construction est situé sur un site classé en zone 3 à potentiel radon, le maître d'œuvre devra veiller à la mise en œuvre des recommandations de bonnes pratiques et des aménagements en présence de RADON notamment afin de limiter l'entrée du radon dans le bâtiment (entrée de canalisation, fissure du sol, etc.) et en s'assurant de l'aération naturelle du sous-sol.
- Le pétitionnaire devra également 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 site du ministère de la santé et de la prévention « FREDON France_l'Observatoire des espèces à enjeux pour la santé humaine qui indique les risques d'allergies respiratoires : <https://plantes-risque.info/risques/respiratoire> » et sur le guide du RNSA « végétation en ville » : <https://www.paca.ars.sante.fr/media/144068/download?inline> qui recommande d'éviter l'implantation d'espèces végétales fortement allergisantes telles que cyprès, bouleau, aulne, frêne ou chêne.

○ Observations et prescriptions spécifiques relatives à la protection de la ressource :

Les parcelles concernées se situent dans les périmètres de protection éloignée amont (PPE) des captages PUIITS VAL D'ASTIER, PUIITS RAYOL 2, champ captant de GRENOUILLE qui constituent la nappe de La Giscle et de la Môle.

Ces puits sont utilisés pour l'alimentation en eau de consommation humaine et opposable aux tiers par les arrêtés préfectoraux de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du 18 mars 2014 et du 30 avril 1986.

Les PPE constituent des zones vulnérables à l'infiltration : le pétitionnaire ne doit pas transférer des substances polluantes en direction de l'aquifère. Dans ces zones, les travaux projetés devront respecter les prescriptions spécifiques au périmètre de protection éloignée, consignées dans l'arrêté préfectoral du DUP précité (pas d'activités polluantes), complété des mesures indispensables à mettre en œuvre en phase travaux pour éviter de contaminer la nappe comme suit :

- Maintien du chantier et de ses abords dans un état de propreté compatible avec la protection de la ressource ;
- Interdiction de tout rejet et ou dépôt, susceptibles de polluer la ressource ;
- Mise en place d'un système de dépôt sur rétention pour tous les produits à risque ;
- Détention d'un kit anti-pollution sur le chantier afin de contenir une éventuelle pollution si besoin ;
- Définir préalablement au commencement du chantier de l'organisation et des mesures à mettre en œuvre en cas de pollution accidentelle ;
- Information du responsable de la ressource et de la délégation départementale du Var de l'ARS PACA en cas de risque de pollution accidentelle de la ressource aux adresses suivantes :
 - Pour les heures et jours ouvrés : ars-paca-dt83-sante-environnement@ars.sante.fr
 - Hors heures et jours ouvrés : Sur le numéro d'astreinte de l'ARS PACA au 04 13 55 80 00 et ars-paca-alerte@ars.sante.fr

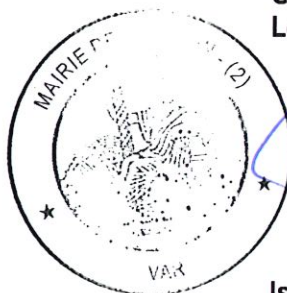
- **Gestionnaire de voirie :**

- **Observations relatives à la desserte et aux accès :**
 - Le chemin du Mistral est une voie privée.
 - La jonction avec le chemin du Canadel est aménagée uniquement dans le sens de circulation en direction de Cogolin.
 - Un réseau d'eaux pluviales est présent sous le chemin du Canadel.
 - Aucune borne incendie n'est implantée à proximité immédiate du projet.
 - Le chemin du Canadel présente une largeur d'environ **6 mètres**, permettant le croisement des véhicules.
 - La sortie sur le chemin du Canadel est située dans un virage, ce qui limite la visibilité. La présence d'un miroir de circulation confirme la dangerosité de cet accès et la nécessité d'une vigilance particulière.

- **Effet du certificat d'urbanisme :** Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable au terrain en mentionnant les possibilités d'utilisation dudit 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. Il ne préjuge en rien de la décision qui sera prise lors de l'examen de la demande d'autorisation d'urbanisme

Cogolin, le 16 JUL. 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

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux (Toulon - 5 rue Racine - BP 40510 - 83041 TOULON cedex). Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé 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 du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. R. 410-17-1)

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. 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 vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

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...).