



Acte transmis aux services de l'Etat
Contrôle de légalité en date du : 17/09/2026
Publication n° 2026/1052 du 17/09/2026

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

ARRETE N° 2026/1306

Demande déposée le 15 juillet 2026.	
Par :	SCI FONCIERE VALORISATION
Représentée par :	M. SOUFFRIR Lior
Demeurant à :	431, Rue du Paradis 13008 MARSEILLE
Sur un terrain sis à :	81, Rue Carnot 83310 COGOLIN
Cadastre :	AM 97
Superficie :	402 m²

@ CUB 083 042 26 00077

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 15 juillet 2026 par la SCI FONCIERE VALORISATION représentée par Monsieur SOUFFIR Lior, portant sur la **réalisation d'un ensemble immobilier de 10 logements avec parking en sous-sol**, sur la parcelle cadastrée section AM numéro 97 sise 81 Rue Carnot,

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

La demande concerne la construction d'un ensemble immobilier de 10 logements avec parking en sous-sol.

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

La parcelle cadastrée section AM numéro 97 d'une superficie de 402m² est située en zone Ua selon le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur à la date de naissance du certificat d'urbanisme tacite soit le 16 septembre 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 :

- La zone « Ua » représente la nouvelle délimitation du centre-ville, voué au renouvellement urbain. Il convient de préserver et de valoriser les caractères architecturaux, urbains et

paysagers de la zone Ua. Le tissu urbain est serré, dense et les constructions sont généralement implantées en ordre continu.

Zone de mixité sociale :

Dans toute opération de nouvelle construction d'immeuble collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 400m² de surface de plancher, au moins 30% des logements sont des logements sociaux (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction de de l'habitation). En ZMS la production de logements à caractère social doit être favorisée notamment en cas de réhabilitation de logements vacants.

SCOT :

Révision approuvée le 2 octobre 2019, modification approuvée le 21 juin 2023 et prescription de la révision n°2 par délibération n° 2025/04/09-7 de la Communauté des Communes du Golfe de Saint-Tropez.

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.

*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 16 septembre 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 : Avis Véolia en date du Dossier totalement incomplet aucune précision sur le projet envisagé. Type de logement créer, surface, si bâti existant est-ce de la rénovation.

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

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) :

- Véolia
- ENEDIS
- Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez - service déchets

- Agence Régionale de Santé
- Service du département

Article 10 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

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)

- **Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez - service déchets :**
« un local destiné au stockage des déchets devra être prévu et présenté lors du dépôt du permis de construire.
- Ce local devra avoir une superficie minimale de 6 m², afin de permettre le stockage de trois bacs à déchets :
- un bac destiné aux ordures ménagères ;
- un bac destiné aux emballages ;
- un bac destiné au verre.
- Par ailleurs, ce local devra être accessible depuis la voie publique aux ripeurs afin de permettre la collecte des bacs. Un code d'accès pourra être communiqué par nos services afin de permettre l'accès au local lors des opérations de collecte.
- En effet, les bacs ne pourront pas être laissés de manière permanente sur le trottoir.
- À défaut de créer un accès direct depuis la voie publique permettant aux ripeurs d'accéder au local, une aire de présentation des bacs devra être aménagée sur la propriété, à un emplacement accessible depuis la voie publique pour les opérations de collecte. »

- Agence Régionale de Santé :

La parcelle concernée se situe dans les périmètres de protection éloignée aval (PPE) des captages PUIITS VAL D'ASTIER, PUIITS RAYOL 1, 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.

- Le dossier très succinct (3 pièces fournies en annexe seulement) ne précise pas la profondeur d'excavation pour la création des sous-sols. Une étude hydrogéologique doit évaluer l'impact potentiel du projet sur la nappe sous-jacente et en cas de risque de pollution, proposer des mesures ou adapter le projet.

- Le Département - Service Aménagement :

La future demande d'autorisation d'urbanisme devra respecter des conditions d'accès strictement conformes au règlement de voirie départemental. La configuration de l'accès devra impérativement garantir une visibilité optimale, la sécurité des flux, ainsi qu'une parfaite insertion sur la RD558. A ce titre, le pétitionnaire est invité à se rapprocher du gestionnaire de voirie en amont du dépôt de son dossier.

- **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 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

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...).