



Acte transmis aux services de l'Etat
Contrôle de légalité en date du : 12/06/2025
Publication n° 2025/651 du : 12/06/2025

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL
TACITE

ARRETE N° 2025/780

Demande déposée le 11/04/2025		N° CUB 083 042 25 00042	
Par :	Mme GHIGO Henriette	Superficie du terrain : 1445 m ²	
Demeurant à :	26 Rue de l'Audiguier 83310 COGOLIN		
Sur un terrain sis à :	Le Carry 83310 COGOLIN		
Cadastré :	AR 115		
Objet :	Vente du terrain		

Le Maire au nom de la commune

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 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 et sa modification n°3 approuvé par DCM en date du 27 novembre 2023,

Vu la délibération n°2021/081 du 21 juillet 2021 prescrivant la révision n°1 du plan local d'urbanisme,

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

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

VU la délibérations 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 avril 2025 par Madame GHIGO Henriette, et enregistré sous le numéro CUB 083 042 25 00042 indiquant, en application de l'article L410-1 a) du code de l'urbanisme, 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 :

- o Cadastree section AB numéro 115 sise Le Carry

et précisant, en application de l'article L410-1 b) si cette unité foncière peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en « la vente du terrain. »

Considérant 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 »,

Considérant 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 tacite,

CERTIFIE :

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

Pour rappel le présent certificat d'urbanisme a pour objet la vente du terrain.

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 AR numéro 115 est située en zone UC selon le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 13 mai 2008, ses modifications, modifications simplifiées, révision allégée 1 du 04 février 2020, la modification n° 3 approuvée en date du 27 novembre 2023. La délibération n°2021/081 du 21 juillet 2021 a prescrit la révision n°1 du plan local d'urbanisme.

Les dispositions applicables à cette zone figurent dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) téléchargeable sur le site de la commune www.cogolin.fr (onglet urbanisme).

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.

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

ARTICLE 3 : SERVITUDES GREVANT LE TERRAIN

Loi littoral	Loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la	Application L 121-8 du code de l'Urbanisme
--------------	--	--

	protection et la mise en valeur du littoral	
SCOT	Révision approuvée le 2/10/2019 Modification approuvée le 21/6/2023 Prescription de la révision n°2 par délibération n° 2025/04/09-7 de la Communauté des Communes du Golfe de Saint-Tropez	
PLU	Zone UC	Zone d'habitat, de commerces, de services et d'artisanat. Les constructions sont édifiées en ordre discontinu de type résidentiel.
SERVITUDES	ALEA FEUX DE FORET	Aléa Fort PAC du 18 mars 2024

ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La parcelle susvisée est située dans une zone soumise au droit de préemption urbain renforcé.

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 ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis 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'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 du code de l'urbanisme.

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.

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

- TAXE D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR (articles L331-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

En application des articles L331-1 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 1er janvier 2023.

- PARTICIPATION FORFAITAIRE représentative de la participation PROJET URBAIN PARTENARIAL (Article L332-11-3 du code de l'urbanisme)
- PARTICIPATIONS DES CONSTRUCTEURS ET DES LOTISSEURS
- PARTICIPATIONS POUR EQUIPEMENTS PUBLICS EXCEPTIONNELS (article L332-8 du code de l'urbanisme)
- TAXE FORFAITAIRE SUR LA CESSION A TITRE ONEREUX DES TERRAINS NUS RENDUS CONSTRUCTIBLES (Délibération du Conseil Municipal du 22/02/2011)
- REALISATION DES EQUIPEMENTS PROPRES (article L 332-15 du code de l'urbanisme)
- REDEVANCE D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE (article L 332-6 du code de l'urbanisme)

ARTICLE 7 : SURSIS A STATUER

Conformément à l'article L424-1 du code de l'urbanisme, lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de construire, un sursis à statuer pourra être opposé notamment en raison de :

- Délibération n°2021/081 du 21 juillet 2021 prescrivant la révision n°1 du plan local d'urbanisme

ARTICLE 8 : ETAT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

RESEAUX	DESSERTE	CAPACITE	Sera desservi : Service ou concessionnaire	Date non déterminée
Eau Potable		Dossier rejeté (pièces manquantes ou inexploitable)		
Assainissement	Service consulté le 15/04/2025	Sans réponse		
ENEDIS	Non desservi	Raccordable voir avis ENEDIS en date du 15/04/2025		Délai non déterminé pour la réalisation des travaux.

ARTICLE 9 : AVIS OU ACCORD DES SERVICES

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

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

ARTICLE 10 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Pour rappel la parcelle cadastrée section AR numéro 115 se situe en aléa fort du Porté A Connaissance feu de forêt.

En ce sens tel que présenté le projet n'est pas conforme au PAC risque incendie de forêt du 18 mars 2024.

Article 2.6 Recommandations en matière d'urbanisation.

En aléa fort et très fort : « *Principe générale : le développement d'urbanisation future est à proscrire et à rechercher sur des zones de moindre aléa.* »

Néanmoins et pour information préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être 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.

- 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

Fait à COGOLIN, le 12 juin 2025
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

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...).