



Acte transmis aux services de l'Etat
Contrôle de légalité en date du : 15/12/2025
Publication n° 2025/1188 du 15/12/2025

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL TACITE

ARRETE N° 2025/1479

Demande déposée le 8 octobre 2025.		@ CUB 083 042 25 00107
Par :	SARL IMMO DL	
Représentée par :	Monsieur DE LUCA Jean-Claude	
Demeurant à :	19 Quai de la Joliette 13002 MARSEILLE	
Sur un terrain sis à :	1 Rue Alphonse Daudet 83310 COGOLIN	
Cadastre :	BD 93 - 92	
Superficie :	1505 m ²	
Objet :	Construction de 28 hébergements de tourismes	

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 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 la délibération n° 2025/08/05-01 du 05 août 2025 portant sur le bilan de la concertation et arrêt du projet du plan local d'urbanisme (PLU),

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

VU l'arrêté municipal n°2025/922 du 16 juillet 2025, portant délégation de signature à un adjoint au Maire : Monsieur Geoffrey PECAUD,

VU la demande d'un certificat d'urbanisme opérationnel présenté le 08 octobre 2025 par la SARL IMMO DL représentée par Monsieur DE LUCA Jean-Claude, portant sur la construction de 28 hébergements de tourismes, sur les parcelles cadastrées section BD numéros 92 -93 sises 1 Rue Alphonse Daudet,

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* » consistant en « *la construction de 28 hébergements de tourismes ...* »

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

Le présent certificat d'urbanisme a pour objet « la construction de 28 hébergements de tourismes. »

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 BD numéros 92 et 93 sont situées en zone UB 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.

Le projet du plan local d'urbanisme a été arrêté par délibération n°2025/08/05-01.

L'enquête publique se déroulera du 8 décembre 2025 au 9 janvier 2026.

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 protection et la mise en valeur du littoral.

SCOT : Révision approuvée le 2/10/2019 Modification approuvée le 21/6/2023
Arrêt de la révision n°2 par délibération n° 2025/04/09-7 de la Communauté des Communes du Golfe de Saint-Tropez.

PLU :

- Zone UB : Il s'agit d'une zone d'habitat, de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat. Les constructions sont édifiées en ordre discontinu dense.

Emplacement réservé : Réaménagement de la RD98 A d'une largeur approximative de 22,50m au bénéfice du département.

Article 4 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Pour les zones urbaines, le conseil municipal a par la délibération n° 2024/04/08-23 décidé l'instauration du droit de préemption urbain renforcé sur le territoire communal.

l'instauration du droit de préemption urbain renforcé sur le territoire communal.

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 génératrice 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)

-ASSAINISSEMENT POUR LES SECTEURS : L'Hermitan, les Aumares et Saint-Maur

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public et en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve que les eaux usées soient dirigées vers un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

Les eaux résiduaires doivent être soumises, si nécessaire, à un prétraitement approprié à

leur nature et à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluvial, ainsi que dans les fossés et caniveaux est interdite.

La compétence « assainissement non collectif » a été transférée à la Communauté de communes du golfe de Saint-Tropez le 1^{er} juillet 2015.

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	Service consulté le 10/10/2025	Raccordable au réseau public	Voir avis annexé au présent CU. <i>« Réalisation d'un branchement DN 50 estimée à 5 000.00€ HT. Individualisation des postes de comptage pour les logements estimée à 7 000.00€ HT soit un coût total des travaux eau potable estimé à 12 000.00€HT.</i>	Délai non déterminé pour la réalisation des travaux.
Assainissement	Service consulté le 10/10/2025	Raccordable au réseau public	<i>« Construction de 1 nouveau branchement individuel DN 200 le plus court possible avec regard siphoïde implanté en limite du domaine public coût estimé à 4 000. 00€ »</i>	Délai non déterminé pour la réalisation des travaux.

ENEDIS		Raccordable voir avis ENEDIS en date du 20/10/2025.	Voir avis annexé au présent CU. « [...] Compte tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, nous estimons que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement avec des travaux sur le réseau (extension) [...] »	Délai non déterminé pour la réalisation des travaux.
Département	Service consulté le 10/10/2025	Favorable avec réserve	Voir avis annexé au présent CU. « [...] il est rappelé la présence de l'Emplacement réservé n°10, au bénéfice du Département. Cet emplacement devra être pris en compte dans toute demande d'autorisation d'urbanisme [...] »	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 suivants (liste non exhaustive) :

- Service départemental d'incendie et de secours du Var (SDIS) ;
- Véolia
- Enedis
- Département
- Service déchets
- Gestionnaire de voirie communale

Article 10 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Les parcelles cadastrées section BD numéros 92 et 93 se situent en zone UB du PLU.
Tout projet devra répondre aux exigences de la réglementation de cette zone.

Le règlement est accessible depuis le site de la commune www.cogolin.fr onglet urbanisme -> le plan local d'urbanisme.

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



Cogolin, le 15.12.2025
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.

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 « Télerecours 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...).