



Acte transmis aux services de l'Etat
Contrôle de légalité en date du : 14/04/2026
Publication n° 2026/428 du 14/04/2026

CERTIFICAT D'URBANISME TACITE

ARRETE N° 2026/566

Demande déposée le 21 décembre 2025.	
Par :	Madame MARDEL Eliette
Demeurant à :	4 Impasse Notre Dame 83990 SAINT TROPEZ
Sur un terrain sis à :	Chemin du Hameau de l'Hermitan 83310 COGOLIN
Cadastre :	AB 263
Superficie :	4000 m ²
Objet :	Construction d'une maison individuelle avec garage intégré et piscine

@ CUB 083 042 25 00147

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 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 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 21 décembre 2025 par Madame MARDEL Eliette, portant sur la construction d'une maison individuelle avec garage

intégré et piscine, sur la parcelle cadastrée section AB numéro 263 sise Chemin du Hameau de l'Hermitan,

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 d'une maison individuelle avec garage intégré et piscine ...** »

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

Pour rappel le présent certificat d'urbanisme a pour objet la construction d'une maison individuelle avec garage intégré et piscine.

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 AB numéro 263 d'une superficie de 4000m² est située en zone UEc selon le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur à la date de naissance du certificat d'urbanisme tacite soit le 22 février 2026.

Ce PLU a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 13 mai 2008, ses modifications, modifications simplifiées, révision allégée 1 du 4 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 PLU téléchargeable sur le site de la commune www.cogolin.fr onglet urbanisme -> Le Plan Local d'Urbanisme.

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 :

Zone UE : Il s'agit d'une zone de type résidentiel de faible densité qui comprend 4 secteurs :

- UEc correspondant aux secteurs résidentiels en discontinuité de la ville et à forte sensibilité paysagère.

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.

Aléa feux de forêt :

La parcelle se situe en aléa fort. 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.

Obligation légale de débroussaillage :

Le terrain se situe dans une zone concernée par les obligations légales de débroussaillage (OLD). Il s'agit de débroussailler : les abords des constructions sur une profondeur maximale de 50m ; les voies privées sur une profondeur de 10m de part et d'autre de la voie ;

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 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.

Par délibération n° 2026/03/02-06, le conseil municipal a approuvé la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

Article 8 : ETAT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Eau potable : Raccordable au réseau public (sous réserve des autorisations éventuelles de tiers)
Assainissement : Non raccordable au réseau public (voir le SPANC pour une solution autonome)
Electricité : Raccordable au réseau public de distribution d'électricité (réponse donnée à titre indicative et susceptible d'être revue)

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
- SPANC

Article 10 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Pour rappel, la parcelle cadastrée section AB numéro 263 se situe en aléa fort 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 fort et très fort : « *Principe général : le développement d'urbanisation future est à proscrire et à rechercher sur des zones de moindre aléa.* »

De plus, tel que précisé dans l'avis de Véolia en date du 5 janvier 2026, l'assainissement n'est pas raccordable au réseau public, en ce sens il conviendra de prendre attache des services du SPANC pour une solution par filière autonome.

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.

- **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 13 avril 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...).