



VILLE DE COGOLIN

ARRÊTÉ DU MAIRE

Envoyé en préfecture le 20/01/2026

Reçu en préfecture le 20/01/2026

Publié le

ID : 083-218300424-20260120-ARRETE2026_071-AR

Publication n° 2026/032
du 22.01.2026

N° 2026/071

REFUS D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE, D'AMENAGER OU DE MODIFIER UN ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC AU TITRE DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION DELIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE L'ETAT :

CONSTRUCTION D'UNE RESIDENCE SENIORS

ERP TYPE L-N-X CATEGORIE 5 et PS

AT 083 042 25 00015 – SASU LES TERRASSES DE KASSANDRA représentée par M. Daniel MOCQUILLON

Le maire de la commune de COGOLIN,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L122-3, L161-1, R162-8 à R162-13, R164-1 à R164-5, R122-7 à R122-21 et R 143-1 à R143-47 ;

Vu l'arrêté du 9 mai 2006 portant approbation de dispositions complétant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (parc de stationnement couverts) ;

Vu l'arrêté préfectoral n°16/029 du 16 mars 2016 portant création des commissions communales pour l'accessibilité aux personnes handicapées dans les communes de 10 000 habitants et plus et de moins de 20 000 habitants ;

Vu l'arrêté préfectoral modificatif n°16/132 du 8 décembre 2016 de l'arrêté préfectoral n°16/031 du 16 mars 2016 portant création des commissions d'arrondissement pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public ;

Vu l'arrêté préfectoral CCDSA n°15/183 du 16 décembre 2015 portant création de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité dans le Département du Var et abrogeant les arrêtés du 15 décembre 2004 et du 15 mai 2008 relatifs à ladite commission et à ses sous commissions ;

Vu l'arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement ;

Vu l'arrêté préfectoral CCDSA n° 21/038 du 19 avril 2021 portant renouvellement de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2012/140 du 6 décembre 2012 portant création de la commission communale pour l'accessibilité dans les établissements et installations recevant du public ;

Vu l'arrêté municipal n°2025/1069 du 25 août 2025 désignant les membres de la commission communale pour l'accessibilité dans les établissements et installations recevant du public ;

Vu l'arrêté municipal n°2025/922 du 16 juillet 2025 portant délégation de fonctions à un adjoint au Maire : M. Geoffrey PECAUD ;

Vu l'arrêté municipal n° 2025/1163 du 24 septembre 2025 portant délégation de signature à un adjoint au Maire - commission communale et sous-commission départementale pour l'accessibilité dans les établissements et installations recevant du public : M. Patrick GARNIER ;



Vu la demande de permis de construire (PC 083 042 25 00020) valant autorisation de travaux n° AT 083 042 25 00015 déposé le 01/08/2025 par la SASU LES TERRASSES DE KASSANDRA représentée par M. MOCQUILLON Daniel portant sur :

- Lot 1 : 3 bâtiments collectifs d'habitation en R+3/R-2 avec parc de stationnement en infrastructure pour un total de 48 logements accessibles par la rue Blanqui et la montée Saint-Roch,
- Lot 2 : la construction d'une résidence seniors avec un parking en sous-sol accessible par la rue Henri Martin, ERP de type L-N-X 5^{ème} catégorie et PS

sur les parcelles cadastrées section AM 116 – 165 – 166 et AO n°306 – 295 – 296 – 305 – 307 – 308 – 309 – 310 – 311 – 312 – 313 et 562 sise rue Henri Martin à COGOLIN (83 310) ;

Vu la demande de pièces complémentaires en date du 25/08/2025 ;

Vu les pièces complémentaires déposées en date du 01 et 02/10/2025 ;

Vu l'avis défavorable de la commission communale d'accessibilité en date du 28 octobre 2025 ;

Vu l'avis défavorable du service départemental d'incendie et de secours – groupement résilience des territoires – en date du 15 décembre 2025 ;

Vu l'article R 143-14 du code de la construction et de l'habitation qui prévoit que « *les établissements dans lesquels l'effectif du public n'atteint pas le chiffre fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'établissement sont assujettis à des dispositions particulières déterminées dans le règlement de sécurité... Lorsque ces établissements disposent de locaux d'hébergement pour le public, les travaux qui conduisent à leur création, à leur aménagement ou à leur modification ne peuvent être exécutés qu'après délivrance de l'autorisation prévue aux articles L 122-3 et suivants et après avis de la commission de sécurité compétente.* » ;

Vu la consultation effectuée auprès de la commission de sécurité compétente par mail et par courrier suivi en date du 21 octobre 2025 et distribué en date du 24 octobre 2025 ;

Considérant l'article L 122-3 du code de la construction et de l'habitation qui stipule que « *les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public ne peuvent être exécutés, qu'après autorisation délivrée par l'autorité administrative, qui vérifie leur conformité aux règles d'accessibilité prévues à l'article L 161- et, lorsque l'effectif du public et la nature de l'établissement le justifient, leur conformité aux règles de sécurité contre l'incendie prévues aux articles L 141-2 et L 143-2* » ;

Considérant que le présent projet global comprend la réalisation de deux lots :

- Lot 1 : 3 bâtiments collectifs d'habitation en R+3/R-2 avec parc de stationnement en infrastructure pour un total de 48 logements accessibles par la rue Blanqui et la montée Saint-Roch,
- Lot 2 : la construction d'une résidence seniors avec un parking en sous-sol accessible par la rue Henri Martin, ERP de type L-N-X 5^{ème} catégorie et PS

Considérant que le projet d'autorisation de travaux porte sur la construction d'une résidence seniors de 98 logements avec parking en sous-sol, ERP de type L-N-X catégorie 5 et PS correspondant au lot 2 du projet de permis de construire sus-référencé ;

Considérant le procès-verbal de la commission communale accessibilité en date du 28 octobre 2025,

Considérant que la notice accessibilité jointe au dossier indique que « la présence d'un contrôle d'accès à l'établissement sera définie ultérieurement et son éventuelle réalisation respectera les prescriptions normatives relatives au traitement de l'ensemble des handicaps » ;

Considérant, ainsi, qu'à défaut de production de ces éléments dans la notice annexée au dossier, la commission communale accessibilité compétente n'a pu émettre d'avis ;



Considérant que le projet prévoit la création d'un salon bien-être ;

Considérant que la notice accessibilité et les plans joints au dossier ne fournissent aucun renseignement concernant l'aménagement et l'usage de cette cellule ;

Considérant, ainsi, qu'à défaut de production de ces éléments, la commission communale accessibilité compétente n'a pu émettre d'avis ;

Considérant que, au regard des éléments susvisés, la commission communale accessibilité a émis un avis défavorable au dossier susvisé en date du 28 octobre 2025 ;

Considérant, dès lors, que le projet n'est pas conforme aux règles d'accessibilité ;

Considérant l'article R 122-7 du code de la construction et de l'habitation qui prévoit « *la demande d'autorisation de travaux prévue à l'article L 122-3 au titre de l'incendie n'est pas exigée pour les établissements classés dans la 5^{ème} catégorie selon les dispositions de l'article R 143-19 et qui ne comportent pas de locaux d'hébergement pour le public* » ;

Considérant, néanmoins, l'article R 122-8 du code de la construction et de l'habitation qui indique que « *l'autorisation ne peut être délivrée que si les travaux sont conformes aux règles de sécurité prescrites aux articles R 143-1 à R 143-21* » ;

Considérant que l'ensemble du projet étudié dans le cadre du permis de construire valant autorisation de travaux susvisé porte sur la réalisation d'un ensemble immobilier composé de deux lots :

- Lot 1 : 3 bâtiments collectifs d'habitation en R+3/R-2 avec parc de stationnement en infrastructure pour un total de 48 logements
- Lot 2 : une résidence seniors de 98 logements avec parking en sous-sol, ERP de type L-N-X catégorie 5 et PS ;

Considérant que, dans le cadre de l'instruction du dossier susvisé, l'avis du service départemental d'incendie et de secours – groupement résilience des territoires – a été sollicité ;

Considérant qu'il ressort de l'avis rendu en date du 15 décembre 2025 par le service susvisé que « *les besoins en eau de ce projet sont de :*

- *Lot 1 : 120 m³/h pendant deux heures. Ce débit doit être obtenu à partir de deux points d'eau incendie distincts et en simultané avec un premier point d'eau incendie, situé à moins de 100 mètres de l'entrée principale du parking souterrain, un second situé à moins de 200 mètres de l'entrée principale des bâtiments. Cette distance est à mesurer à partir des voies praticables par les sapeurs-pompiers,*
- *Lot 2 : 120 m³/h pendant deux heures. Ce débit doit être obtenu à partir de deux points d'eau incendie distincts et en simultané avec un premier point d'eau incendie, situé à moins de 100 mètres de l'entrée principale du parking souterrain, un second situé à moins de 200 mètres de l'entrée principale des bâtiments. Cette distance est à mesurer à partir des voies praticables par les sapeurs-pompiers » ;*

Considérant qu'il est ajouté « *la solution DECI proposée par le dossier s'appuie sur les poteaux incendie existants, à savoir le PI CGN 1 - PI CGN 92 – PI CGN 6 et PI CGN 302* » ;

Considérant, enfin, qu'il est conclu que « *en l'absence de documents attestant de la simultanéité des poteaux incendie aux débits requis pour les différents lots, la DECI de ce projet ne peut être considérée conforme au RDDECI* » ;

Considérant au regard des éléments susvisés, qu'en l'état, il existe un risque pour la sécurité des biens et des personnes ;

Considérant, dès lors, que le projet, au regard de l'ampleur des constructions à réaliser, n'est pas conforme aux dispositions de l'article L 122-3 du code de la construction et de l'habitation ;

Considérant que, dans ces conditions, l'autorisation ne peut pas être délivrée ;

ARRÊTE

ARTICLE 1

L'autorisation de travaux n° AT 083 042 25 00015 est refusée.

ARTICLE 2

Ampliation de la présente est transmise à Monsieur le Préfet sous couvert de Madame la sous-Préfète.



Fait à Cogolin, le 20/01/2026
L'Adjoint délégué,

Geoffrey PECAUD.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Le Maire :

Certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte,

Précise que suivant les dispositions des articles R 421-1 et suivants du Code de Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulon, 5, rue Racine – BP 40510, 83041 – Toulon Cedex, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Il est également possible d'effectuer un recours administratif auprès de l'auteur de la décision ou de son supérieur hiérarchique, cette démarche prolongeant le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse.