



# CAS PAR CAS - ANALYSE PAYSAGERE

LOGEMENTS COLLECTIFS - YOTEL  
- COGOLIN PLAGE -

Février 2023



AGENCE  
**FARAGOU**  
ARCHITECTES - PAYSAGISTES

# Étude cas par cas - Paysage

## Sommaire

<b>1- ETAT DES LIEUX.....</b>	<b>3</b>
<i>a- Occupation des sols.....</i>	<i>3</i>
<i>b- Identités végétales.....</i>	<i>4</i>
<i>c- Perceptions visuelles.....</i>	<i>5</i>
<b>2- LE PROJET - AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS ET PAYSAGERS.....</b>	<b>8</b>
<i>a - Analyse urbaine et insertion urbaine.....</i>	<i>8</i>
<i>b - Mesures préconisées.....</i>	<i>9</i>
<i>c - Orientations paysagères.....</i>	<i>10</i>
<i>d - Ambiances végétales .....</i>	<i>11</i>
<i>e - Transition écologique .....</i>	<i>12</i>

# 1- ETAT DES LIEUX

## a - Occupation des sols

### Occupation des sols

Le territoire d'études dans lequel s'inscrit la parcelle du projet résidentiel est constitué des entités suivantes :

1 / Une zone de bâtiments dits « durs » en partie Est, qui correspond à **un village de vacances**. Cette zone occupe environ le tiers du territoire d'études et correspond aux parties du terrain les plus remaniées.

Cette zone présente des constructions sous forme de grands ensembles (R+1 et R+2) denses et éparpillés, entraînant une minéralisation et une imperméabilisation importante des sols. Ponctuant le terrain de manière quasi-aléatoire, ces constructions entraînent un émiettement des espaces paysagers et la création d'espaces résiduels libres, peu qualitatifs.

2 / Une **zone d'activités en plein air** avec différents terrains de jeux, de sports, piscine et salle de spectacle au Centre-Nord du territoire d'études, faisant tampon entre le village de vacances et le camping.

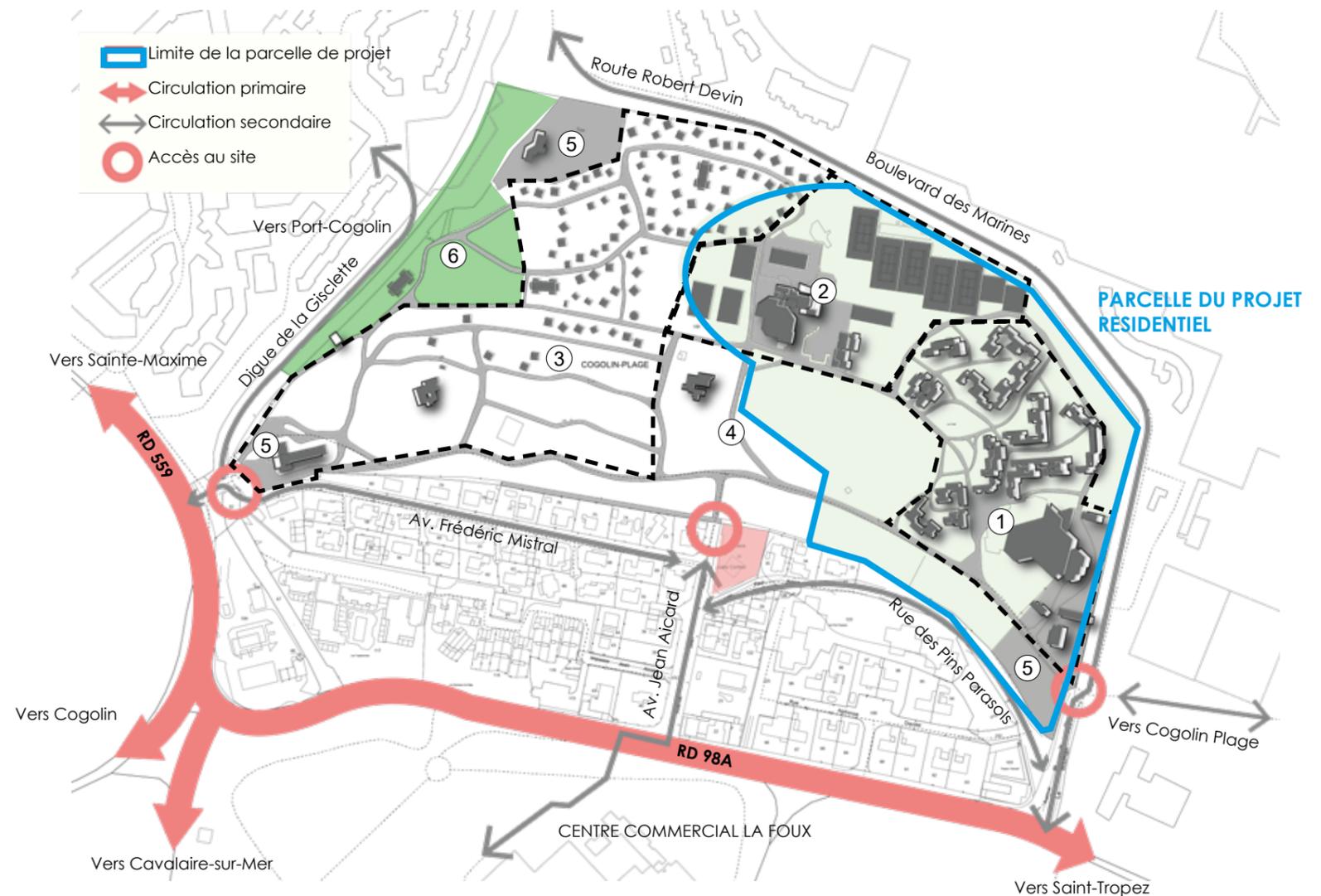
Cette zone est fortement minéralisée, avec absence de strate arborée naturelle mais présence de platanes et autres acacias autour des terrains de jeux.

3 / Une zone d'**habitations individuelles légères de loisirs / camping** à l'Ouest de la parcelle du projet, dispersées à travers les arbres plantés de manière dense. Cette zone occupe environ le tiers du territoire d'études. La strate arborée y est beaucoup plus importante.

4 / Une **frange Sud vide dédiée aux camping et caravanage** et assure très peu le lien avec la pinède environnante du « site classé » et crée une rupture dans le tissu végétal.

5 / **Trois angles peu qualitatifs**, très minéralisés voir presque industriels, qui se présentent comme les « arrières-cours » techniques et fonctionnelles des activités de loisirs : présence d'entrepôts, stationnement peu qualitatif, zones de stockage... Par conséquent, ces entrées sont peu lisibles depuis l'extérieur et aucune entrée n'est clairement définie.

6 / **Différentes routes internes carrossables**, parfois en terre, parfois goudronnées (parvis, placettes...), irriguent les hébergements du terrain depuis chacune des entrées sans pour autant pouvoir y hiérarchiser une voie principale et des voies secondaires, engendrant un site labyrinthique, non organisé. Présence d'entrepôts et absence de strate arbustive et basse.



- ① Village de vacances / Parc résidentiel de loisirs
- ② Zone d'activités : Terrains sportifs en plein air, salle de spectacle, piscine...
- ③ Habitations légères de loisirs
- ④ Aire de camping et caravanage
- ⑤ Zones fortement minéralisées et dégradées
- ⑥ Frange végétale dense de la Gisclette

Source : Plan du Village de vacances actuel

# 1- ETAT DES LIEUX

## b - Entités végétales

### Entités végétales

Le territoire d'études est planté de 6 grands ensembles végétalisés.

1 / Une **pinède composée principalement de Pins parasols** se développe au Sud du territoire d'études, dont la canopée végétale se prolonge visuellement à travers les hameaux du Golfe. Cet ensemble forme un « site classé » (1925), reliquat d'une vaste pinède littorale s'étendant auparavant jusqu'au carrefour de la Foux, détruite en grande partie pendant la guerre de 1940. Ne subsiste aujourd'hui que quelques groupes de pins au milieu des constructions, à préserver. Le pin parasol fait assurément partie d'une des essences les plus présentes sur le site. Ils sont particulièrement adaptés au lieu et les plus anciens offrent des formes, développements, ombrages proches du « remarquable » pour la qualité du site en mélange avec des Pins d'alep et des Pins maritimes.

2 / La densité de la pinède s'atténue progressivement en lisière Sud du territoire d'études où de nombreux pins semblent avoir été coupés pour laisser place à une aire de caravanage et de camping, atténuant la qualité de la continuité végétale avec les Pins situés dans les hameaux du Golfe. Des **alignements artificiels et clairsemés de grands Peupliers** ponctuent ainsi les lisières Nord et Sud et marquent une limite franche avec les espaces en-dehors du territoire d'études.

3 / Un front végétal clairsemé au Nord du site correspond à la zone d'activité minéralisée. Une frange de **graminées** vient habiter le fossé naturel formé entre les terrains de tennis et le boulevard des Marines.

Des zones de plantations autour des bâtiments existants sont composées d'une **végétation d'agrément** (eucalyptus, palmier de la Reine, cyprès de Provence, mûrier...) peu significative.

4 / Des **alignements artificiels de Platanes et divers Acacias** en lien avec les différents terrains sportifs afin d'y apporter de l'ombre. Cette entité végétale centrale et localisée, a été plantée par l'Homme.

5 / La « façade » Ouest, le long de la Giscle, fait office de **ripisylve** et se compose d'arbres friands de l'eau (Frêne et Aulne), associée ponctuellement à quelques chênes lièges au niveau de l'entrée ouest du camping. Cette végétation traverse également le site et se retourne le long de la zone d'activités afin de former l'arrière-plan paysager de ce dernier.

6 / Des îlots spontanés d'**Eucalyptus en bosquets**, issus d'implantations d'origine datant de près d'un siècle, constituent les groupements dominants du site avec des sujets de divers âges. Les plus anciens ont dû être progressivement supprimés mais quelques sujets anciens ont été maintenus.

La moitié Est du territoire d'études, qui correspond à la parcelle du projet, ne présente aucune identité arborée remarquable ou caractéristique. En revanche, la moitié Ouest du territoire d'études, hors parcelle de projet, présente un front végétal relativement dense, avant tout due à une zone peu remaniée dans l'ensemble et à la présence d'eau douce en abondance. La croissance des arbres en témoigne puisque beaucoup dépassent les 20m de haut, voir 30m.



# 1- ETAT DES LIEUX

## c - Perceptions visuelles

### Perceptions visuelles

L'objectif de ce chapitre est d'identifier les espaces périphériques qui entretiennent des relations visuelles avec chaque façade du territoire d'études.

1 / S'inscrivant dans la pinède des hameaux du Golfe, le site du projet **ne se perçoit que sur de courtes distances, principalement depuis le boulevard des Marines**. Les vues depuis le Sud et l'Ouest sont limitées par la pinède.

En effet, les bâtiments du parc résidentiel de loisirs sont hautement perceptibles depuis le Nord et l'Est du territoire d'études, en raison de:

- \* une frange végétale fine et clairsemée ;
- \* un alignement régulier d'Eucalyptus assez hauts côté port, renforcé par un alignement de Peupliers à l'intérieur du site, laissant entrevoir les constructions ;
- \* un terrain de plain-pied avec la rue, une clôture peu qualitative transparente;
- \* la présence de l'Espace naturel protégé sous forme de strate herbacée qui ne masque aucunement les constructions depuis la rue.

2 / A l'Est de la parcelle de projet, le grand entrepôt de Monaco Marines, s'impose comme une façade opaque directement en vis-à-vis avec l'entrée du site. Cette promiscuité est accentuée dans le site par la présence de la « zone technique » du grand bâtiment du Marina Hotel Club ainsi qu'une aire de mobil-homes. Cela engendre une cicatrice dans le paysage (absence de strate arborée) et **une ambiance industrielle peu qualitative de part et d'autre du Boulevard** avant le guichet de sécurité et d'entrée sur les Marines de Cogolin.

3 / Au Nord de la parcelle de projet, la zone d'activité (terrains de tennis) **s'ouvre complètement sur la voie publique** et le bord de mer dégagé de tout bâtiment. Seulement un petit fossé crée une séparation entre les deux entités qui se confondent quasiment.

4 / Après les terrains de tennis, la route Robert Devin se retrouve surélevée par rapport au site. Un alignement dense de Peupliers et de Tamaris **vient isoler le talus en creux et les constructions légères** en-dehors de l'hiver. Cependant, **l'aire de mobil-homes située au Nord-Ouest du territoire d'études est hautement perceptible et ne présente aucune intégration paysagère**. On les perçoit très rapidement en vue plongeante depuis le Nord. Ils sont d'autant plus perceptibles depuis les immeubles voisins qui ont une vue directe sur la zone. Cependant, **le site du projet résidentiel n'est pas visible depuis ce point**.

5 / L'aire de caravanage et de mobil-homes située au Sud du territoire d'études **est moyennement perceptible le long de la Rue des Pins** Parasols surélevée par rapport au terrain. De plus, l'interface entre la rue et la parcelle du projet est

uniquement assurée par un grillage vert bâché peu qualitatif et la Pinède est fortement clairsemée dans cette zone.

6 / Les maisons le long de l'Avenue Frédéric Mistral **ferment les vues sur le territoire d'études** mais au lieu de limiter le paysage, leur faible hauteur et la présence de jardins, viennent prolonger visuellement la canopée des Pins à travers les hameaux du Golfe. Ainsi, la perception visuelle sur les constructions légères est totalement atténuée.



# 1- ETAT DES LIEUX

## c - Perceptions visuelles



# 1- ETAT DES LIEUX

## c - Perceptions visuelles



Logements existants

4. Route Robert Devin - façade Nord ④

Alignements tantôt denses, tantôt clairsemés (peupliers et tamaris)

Zone de mobil-homes très visible



Parking Daudet pour commerces

5. Chemin des Pins Parasols - façade Sud ⑤

Opération immobilière qui sera invisibilisée

Canopée végétale très présente et qui déborde

Clôture non qualitative en interface directe avec la zone de parking



Canopée végétale très présente

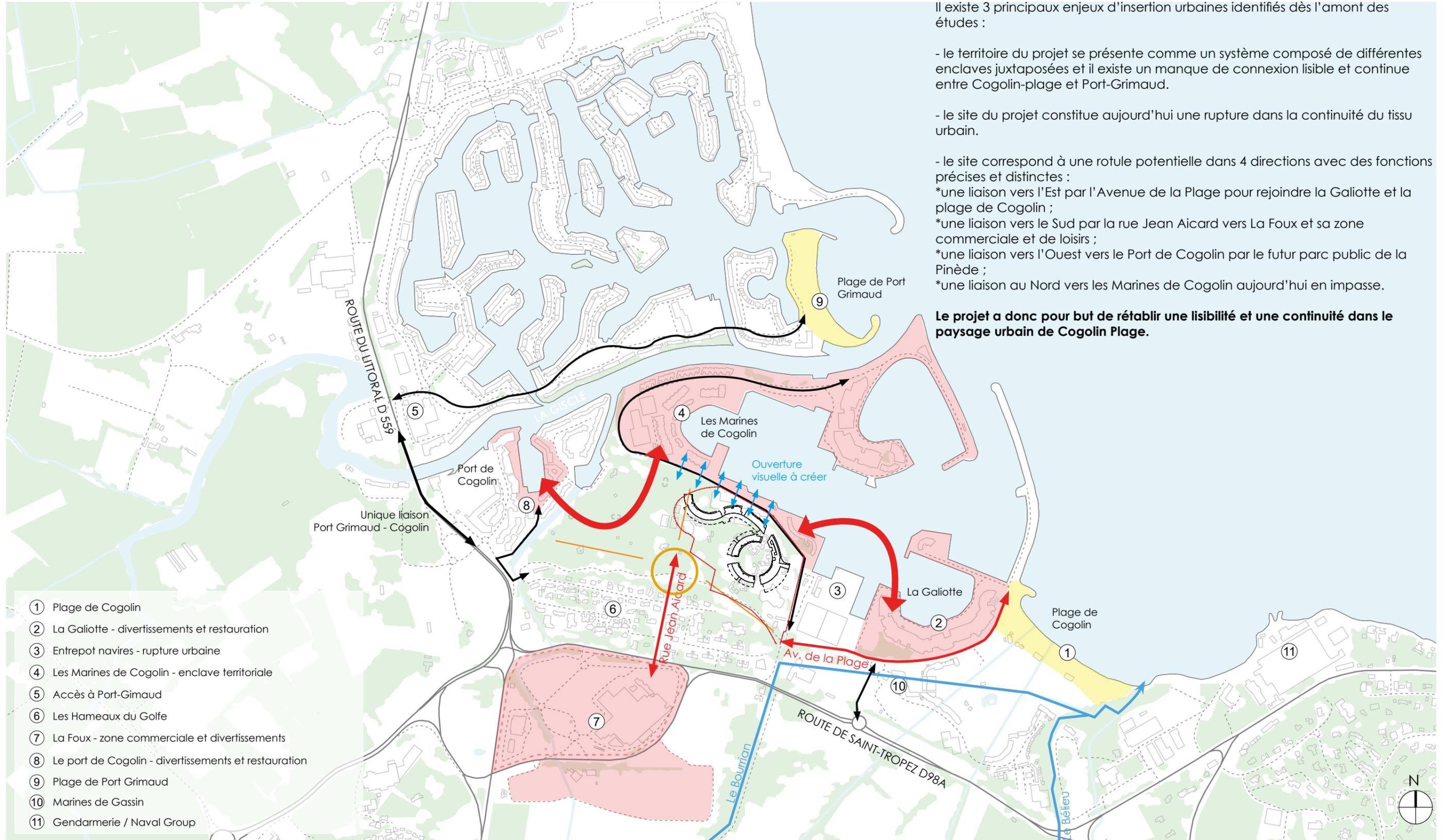
6. Avenue Frédéric Mistral - façade Sud ⑥

Maisons individuelles Hameaux du Golfe

Ambiance très végétale

## 2- PROJET ET ENJEUX

### a - Analyse du site et insertion urbaine du projet



## 2- PROJET ET ENJEUX

### b - Mesures préconisées

Ce projet a pour but de rétablir **une lisibilité et une continuité dans le paysage urbain**, en offrant un projet qualitatif, qui libère et préserve de nombreuses surfaces d'espaces verts et qui respectera toutes les normes de mise en sécurité, notamment liées au PPRI...

ELEMENTS DU PAYSAGE	ENJEUX IDENTIFIES	MESURES PRECONISEES
<b>OCCUPATION DU SOL</b>	1 - Une parcelle de projet très bâtie contrairement au reste du territoire d'études	1 - Un projet immobilier qui s'inscrit sur l'emprise des bâtiments existants du Parc résidentiel de loisirs démolis afin de préserver au maximum les emprises végétales et minimiser l'imperméabilisation des sols. 2 - Un projet dont les hauteurs varient entre R+2 et R+3, atténuant ainsi sa visibilité derrière la pinède et depuis le port.
<b><u>PATRIMOINE NATUREL</u></b>	1 - Une parcelle de projet sans identité visuelle, ni strate arborée majeure, contrairement au reste du territoire d'études. 2 - Un site classé de Pins parasols et une importante densité et frange végétale existante identifiée au Sud (Site classé de Pins parasols) et Ouest de la parcelle de projet (Frênes). 3 - Un espace naturel protégé au Nord-Ouest de la parcelle de projet. 4 - Beaucoup d'arbres en alignement, notamment sur les lisières extérieures du site, qui cassent avec l'ambiance naturelle et induisent du vis-à-vis direct.	1 - Revaloriser et redonner une identité végétale à la moitié Est du territoire d'études, qui correspond à la parcelle du projet. 2 - Préserver au maximum le cordon boisé Sud et Ouest du site afin d'isoler et mettre à distance le projet immobilier des hameaux du Golfe. Il s'agit de réduire sa visibilité tout en atténuant la limite de la résidence en la fondant dans le paysage. Les bâtiments ne sortiront pas de la canopée végétale et des bâtiments existants aux abords du port. 3 - Privilégier les plantations sous formes de bosquets, avec des arbres de strate variée, afin d'obtenir un aspect plus naturel et limiter les vis-à-vis plus que de simples alignements. 4 - Connexion visuelle entre le Parc des Pins Parasols et les hameaux du Golfe à retrouver, permettant d'atténuer les limites entre espace public et privé. Il s'agit de garantir une continuité et transition naturelle entre le site classé herbacé du périmètre élargi et le projet immobilier qui se doit de proposer des espaces verts plus qualitatifs pour les usagers. 5 - Proposer des espaces plus fantaisistes dans les zones non visibles du projet -> coeur ilot, point central.
<b>ECHELLE DE VISION</b>	1 - Une façade complètement dégagée sur la mer et très perceptible au nord de la parcelle. 2 - Une entrée sur le site peu lisible et une façade industrielle trop prégnante, qui constitue également l'entrée sur les Marines de Cogolin.	1 - La forme des bâtiments s'inscrit dans la continuité des Marines de Cogolin : le projet s'avance au Nord pour s'ouvrir sur la mer et crée une véritable façade urbaine, et se recule par rapport aux bâtiments existants afin de libérer des espaces tampons végétalisés permettant d'atténuer les vis-à-vis entre les terrasses du projet et des logements existants. 2 - Aménager un parking paysager avec des sujets de taille variée mais au feuillage peristant afin d'offrir des perspectives vertes depuis les logements et depuis la rue et atténuer la présence de Monaco Marine. Revaloriser l'entrée, créer un «événement» faisant oublier la présence industrielle, revalorisant l'entrée des Marines de Cogolin par la même occasion, il s'agit d'assumer l'entrée. 3 - Le bâtiment le plus haut (R+3) sera éloigné de la rue et situé derrière d'importants écrans végétalisés. Tous les autres bâtiments en lien avec la façade urbaine des Marines de Cogolin seront plus bas (R+2) et reconstitueront un véritable front urbain peu imposant. 4 - La toiture d'un bâtiment sur deux sera végétalisée (bâtiments 1/3/5) et le reste des toitures sera habillé de tuiles caractéristiques de Cogolin pour garantir une meilleure intégration des bâtiments en limite de parcelle (bâtiments 2/4/7/8). La toiture-terrasse du parking couvert du bâtiment 6 en lien avec la façade industrielle composera un espace vert d'agrément, prolongeant visuellement les terrasses des logements, et son retrait sera fortement végétalisé.

## 2- PROJET ET ENJEUX

c - les orientations paysagères

### Orientations paysagères ayant guidé la réflexion

Le projet paysager vise à intégrer les futurs bâtiments dans la pinède existante tout en apportant un caractère esthétique aux espaces de vie proches des bâtiments. Différentes orientations d'aménagement ont été identifiées dès l'amont des études pour l'intégration du projet architectural et paysager :

1 / une cohérence architecturale souhaitée avec l'ensemble des immeubles alentours faisant référence aux bâtiments environnants de Port-Grimaud et Cogolin-Plage : formes organiques ; faibles hauteurs. Les aménagements paysagers suivent la même logique et s'organisent suivant une trame rayonnante sous la forme d'anneaux concentriques qui viennent ceinturer les logements, **formant une succession d'écrans végétalisés et d'espaces tampons atténuant la présence du projet dans le grand paysage.**

2 / la volonté de proposer un projet avec un caractère naturel, minimisant son emprise bâtie dans le paysage existant en **s'ouvrant davantage vers la façade urbaine et le port au Nord.** Il s'agit de préserver au maximum l'emprise végétale existante au sud et à l'ouest du site afin de conserver et renforcer les lisières végétales et inscrire de manière discrète le projet immobilier. **La canopée de la pinède doit devenir l'identité visuelle du projet.** La pinède est étirée sur la parcelle et s'insère entre les bâtiments, grâce aux ruptures créées.

3 / la construction du projet architectural s'appuie sur **les lignes de force du paysage** et les éléments structurants du site et ce, dans trois directions depuis le cœur d'îlot qui constituent des axes visuels créant **des ruptures dans le bâti:**

> **l'axe résidentiel** s'ouvrant sur la rotule principale et l'avenue de la Plage conçue comme une entrée monumentale de domaine varois.

> **l'axe de la pinède** s'ouvrant sur le futur parc urbain et amorçant la liaison vers la zone commerciale La Foux.

> **l'axe de la mer**, s'ouvrant visuellement sur les Marines de Cogolin et la mer Méditerranée.

4 / la nécessité de tendre vers un projet simple mais qualitatif, qui se réduit à l'essentiel. Les techniques utilisées permettent de garantir une bonne intégration paysagère, une durabilité dans le temps tout en réduisant au maximum l'impact sur le milieu, notamment afin d'intégrer les contraintes d'aménagement du PPRI en proposant des **aménagements légers, sans obstacle et des revêtements perméables face aux ruissellements et aux montées des eaux.**

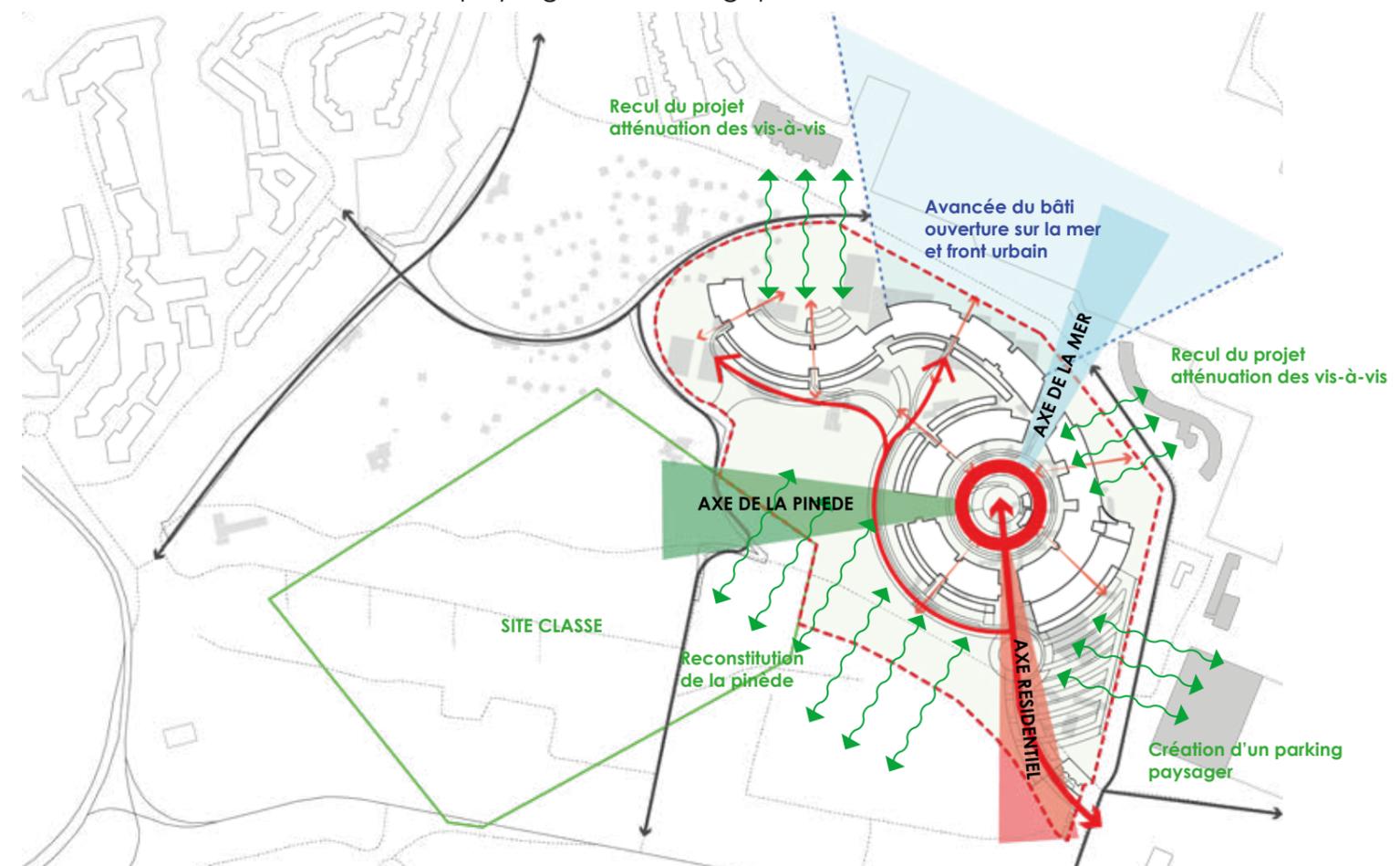
5 / la **hiérarchisation des fonctions et de leur organisation spatiale à travers la résidence** afin d'équilibrer les interventions paysagères entre les besoins réels des futurs résidents et la conservation de la biodiversité et zones à enjeux avec:

> une **zone d'accueil unique des résidents et des visiteurs.** Il s'agit d'aménager et d'organiser cet espace d'entrée en lien avec l'entrée des Marines de Cogolin, et de manière à favoriser le transfert modal et le confort d'usage (boîtes aux lettres ; aire de remisage des O.M. ; parking automobile ; accès principal au cœur d'îlot ainsi qu'aux halls d'entrée).

> un **linéaire de cheminement fonctionnel autour des bâtiments.** Il s'agit de mutualiser et rendre lisible les circulations piétonnes et carrossables. Il s'agit d'accompagner, sécuriser, rendre accessible et mettre en valeur des cheminements irrigant l'ensemble des bâtiments offrant également des itinéraires de promenade, dissociés de la chaussée par une bande plantée et ponctués de lieux de vie extérieurs et de rencontres au sein du site.

> une **zone d'activités en cœur d'îlot**, unifiant les différentes entités bâties. Ce dernier s'offre aux résidents comme la centralité du projet, un pôle d'activités et une rotule fonctionnelle à travers la résidence et le quartier.

> une **zone de pleine nature en lisière du périmètre du projet**, non artificialisée et assurant la continuité paysagère et écologique avec le site classé.



## 2- PROJET ET ENJEUX

### d - les ambiances végétales

#### Diversification des ambiances végétales

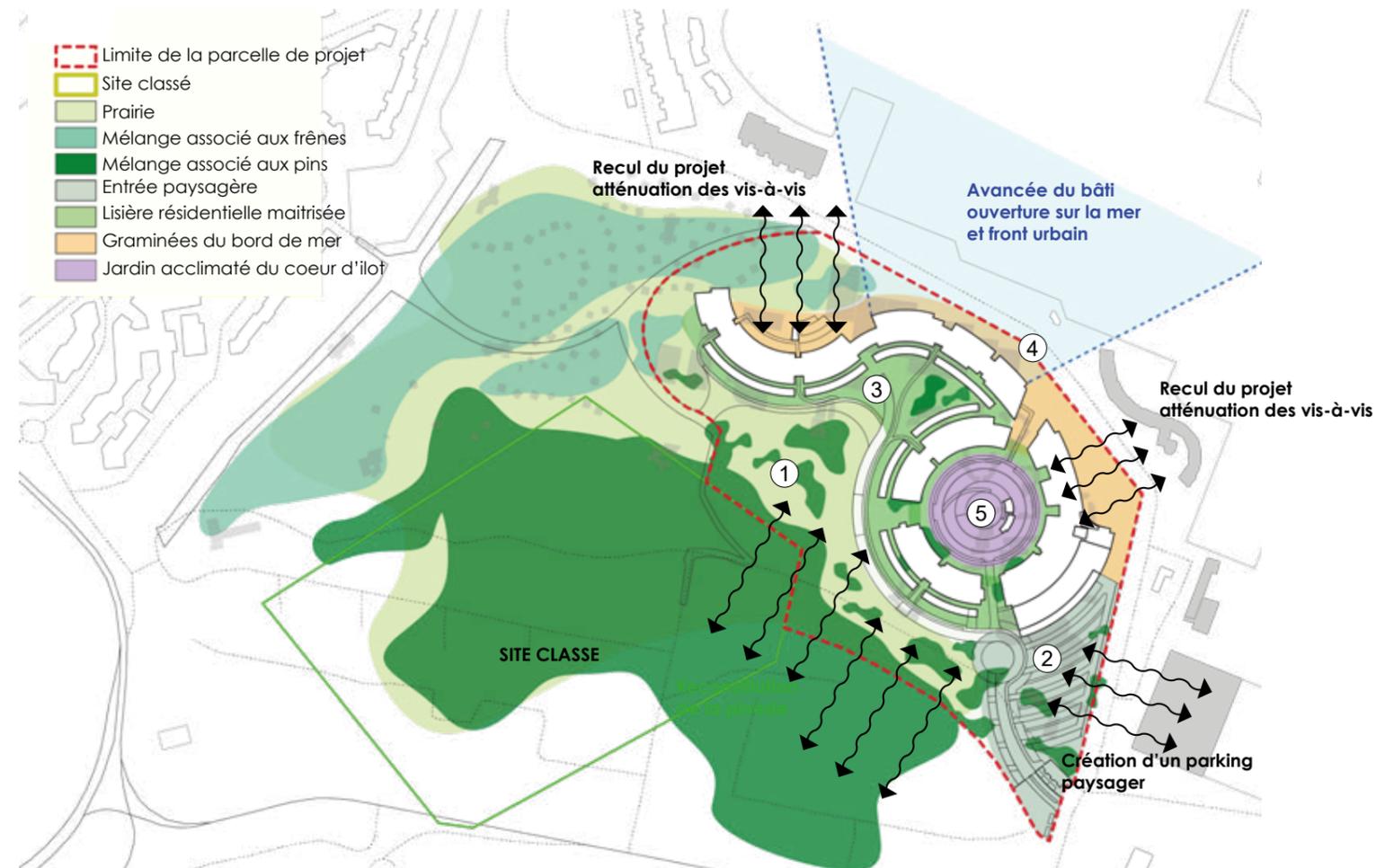
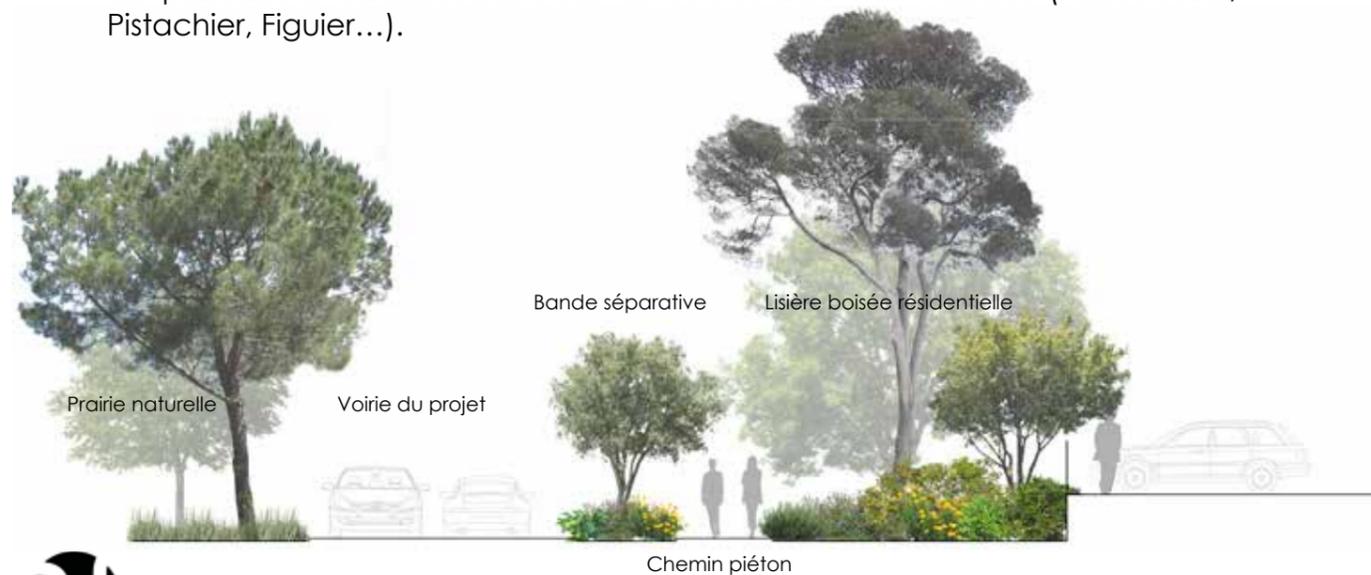
Les espèces proposées à la plantation dans le cadre de l'opération sont directement inspirées de la région de Cogolin. Ainsi les végétaux choisis sont adaptés au milieu méditerranéen et seront d'origine locale, ce qui améliore le succès des plantations, non envahissantes et demanderont peu d'eau.

La re-valorisation de divers habitats et de continuités vertes entre les espaces favorisera les migrations et échanges entre espèces. Des univers paysagers variés et des ambiances distinctes seront proposées suivant les « façades » du projet, répondant à des enjeux et des espaces vécus de manières différentes.

1/ Façade Sud et Ouest - La grande pinède : milieu herbacé avec bosquets d'essences indigènes permettant de garantir une cohérence de part et d'autre de la limite du site : Pins parasols, Pins d'Alep, mais aussi du Chêne vert, du Chêne pubescent, Filiaire, Arbousier, Erable. Ce cortège végétal se retrouvera ponctuellement sous forme de bosquets sur l'ensemble du site du projet afin de définir l'identité même du projet, en lien avec le « site classé » de pins.

2/ Façade Est du site - L'entrée paysagère : la volonté est de reconstituer une véritable entrée sur le site du projet (mais également sur les Marines de Cogolin) caractéristique des domaines varois. Il s'agit de planter de grands arbres majestueux afin de fournir un masque dense sur les entrepôts environnants et d'offrir de l'ombre aux places de parking.

3/ Façade des bâtiments - La lisière boisée résidentielle : seront plantés différents massifs végétalisés composés d'essences indigènes dont le mouvement sera donné par la diversité des hauteurs de strates permettant de créer un masque dense entre la voirie et les terrasses des logements. Les essences seront inspirées de plantations traditionnellement associées aux mas viticoles (Micocoulier, Pistachier, Figuier...).



4/ Façade Nord - Le front urbain en bord de mer : cette façade entrera en résonance avec l'ambiance méditerranéenne des côtes varoises, dans le prolongement des associations de graminées et de plantes xérophiles existantes, adaptées aux vents et aux embruns marins. Le cortège arboré associé répond à cette même thématique : caroubiers, arbousiers, tamaris...

5/ Coeur d'îlot : centralité du projet, cet espace invite les résidents à rêver au cœur d'un jardin sensoriel acclimaté subtropical méditerranéen intimiste. Clin d'œil à James Cook, grand explorateur du XVIIIème siècle, dont l'évocation des pays explorés, nous donne la direction de jardins du bout du monde, des sept origines géographiques des climats méditerranéens, source d'emprunt de végétaux qui ont été acclimatées dans les jardins de la Riviera et ont trouvé leur place dans la flore endogène, palmiers, musacées, aracées et araliacées... apportant formes et couleurs variées tout au long de l'année.

## 2- PROJET ET ENJEUX

### e - Transition écologique

#### Transition des espaces

Le projet veille à préserver au maximum l'ensemble de l'emprise végétale sud et ouest du site de projet afin de :

- créer une **cohérence visuelle et écologique** d'ensemble avec le périmètre élargi.
- **fondre les limites du projet immobilier** en préservant et en accompagnant la canopée des Pins existants
- créer une **zone de transition paysagère et écologique progressive entre le parc public et les logements**, entre les espaces spontanés de la lisière du site et les espaces maîtrisés aux pieds des bâtiments.
- garantir un **espace tampon avec le site classé**.
- atténuer la présence du projet immobilier par la **préservation et l'accompagnement d'un écran végétal** dense.

Le projet propose une hiérarchisation dans le traitement des espaces végétalisés par le biais d'une gradation des essences et strates végétales, de leur densité et de leur gestion afin de garantir une transition paysagère et écologique entre le site classé « naturel » existant et le site du projet dont les abords paysagés seront plus maîtrisés.

En effet :

**1/ Les aménagements en lisière Sud et Ouest du site** prendront la forme d'une grande prairie herbacée et ouverte ponctuée de Pins et d'essences arborées locales, à la fois conservés et co-plantés, en cohérence avec le « site classé » sanctuarisé. Cette lisière ne recevra aucun revêtement minéral. Les espaces verts seront constitués uniquement d'espèces herbacées (graminées et plantes vivaces), adaptées au climat méditerranéen et à la sécheresse avec reprise naturelle. Cette prairie constitue un témoin historique et naturel précieux.

Les arbres de haute tige seront sélectionnés en fonction de leur présence sur le site existant mais la diversité et la quantité des boisements seront adaptées selon leur résilience, en favorisant les espèces moins inflammables (Exemple : Chêne vert et pubescent à l'insu du Pin d'Alep)...

**2/ A l'approche du projet immobilier**, des arbustes méditerranéens indigènes commenceront à apparaître. La densité de chaque arbuste au mètre carré augmentera progressivement afin de créer une transition douce et non brutale sous la forme d'une garrigue éclaircie assurant la gradation entre l'univers naturel ouvert du « site classé » et la lisière végétale maîtrisée au pied des bâtiments. Sa gestion sera semi-extensive.

**3/ Au centre du projet**, autour des bâtiments, d'épaisses franges végétales se déploieront le long des cheminements de la résidence et des espaces de vie. Ces franges proposeront des espaces verts maîtrisés, presque décoratifs, composés d'arbustes méditerranéens locaux typiques des jardins provençaux.

