

RÉALISATION D'UN ENSEMBLE D'IMMEUBLES DE LOGEMENTS

COGOLIN

Site dit " YOTEL / Ancien Hippodrome"

PC4 - Notice décrivant le terrain et présentant le projet - p.1/4

INTRODUCTION

Le terrain est situé sur la Commune de Cogolin et jouxte le port des Marines.
L'assiette foncière se compose de la parcelle cadastrée BD 129 (10.260m²), ainsi qu'une partie de la parcelle cadastrée BD 130 à hauteur de 53.356m². La division de cette parcelle (BD 130) intervient dans le cadre d'une déclaration préalable déposée par la Commune le 14/12/2022 en cours d'instruction.

Le terrain est bordé au Nord par le boulevard des Marines et à l'Est par le chantier naval de Monaco Marine. Au Sud, le terrain est voisin d'une zone d'habitat tandis qu'à l'Ouest s'inscrit le site classé des Pins.

L'accès principal au terrain, situé à l'angle sud-est, s'effectue depuis le carrefour entre le boulevard des Marines et l'avenue de la Plage. A 350m en amont, l'avenue de la Plage se greffe à la Route du Littoral (D98A) via un giratoire existant.

Les dispositions applicables concernent la zone UT ; laquelle définit une planification d'extension limitée de l'urbanisation. Cette planification est définie et jalonnée par les documents suivants :

- le SCOT de 2006 dans lequel : Le site de projet a été « fléché » au SCOT des Cantons de Grimaud et Saint-Tropez pour développer « une opération de restructuration urbaine » et d'« extension limitée de l'urbanisation »

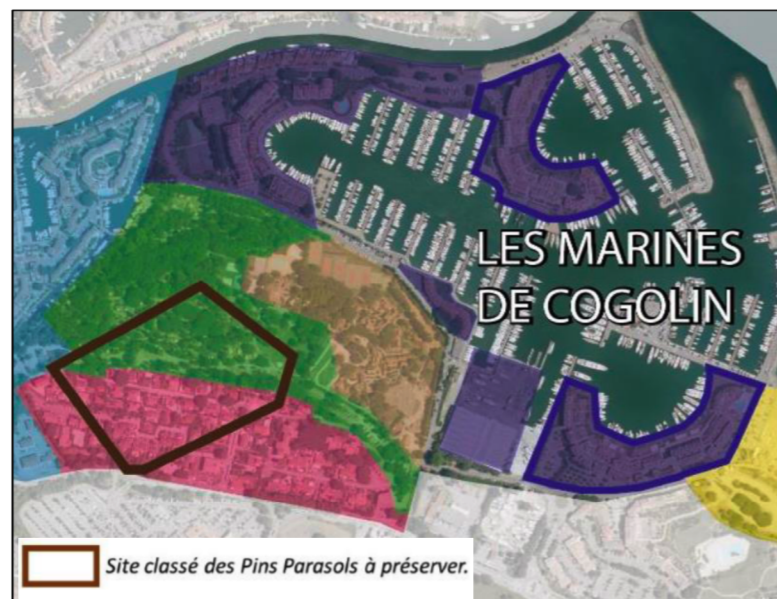
- le PLU de 2008 dans lequel : " Le site est classé en zone UT qui est « une zone d'habitat, de commerces, de services, d'artisanat et d'hébergement hôtelier. »

- le PADD du 31/05/2022,

Le site est identifié en « espace de développement : circonscrire les espaces bâtis et artificialisés existants, situés en partie orientale de l'ancien hippodrome, pour y autoriser un développement résidentiel intégré dans un parc paysager »

Espace littoral de développement : circonscrire les espaces bâtis et artificialisés existants, situés en partie orientale de l'ancien hippodrome, pour y autoriser un développement résidentiel intégré dans un parc paysager.

Espace littoral sensible à préserver : projet d'un parc public naturel et paysager d'une superficie d'environ 5 hectares, situé dans le secteur non bâti du site classé et les espaces occidentaux de l'ancien hippodrome occupés par le camping, le long de la Giscllette.



Extrait du PADD du PLU de Cogolin (31/05/2022)

La surface de plancher maximum ainsi que l'emprise au sol ne sont pas réglementées.

Les constructions doivent être implantées;

- à un minimum de 5m de l'emprise des voies et de l'emprise publique; la profondeur des balcons et les débords de toiture n'étant pas comprise dans ce recul.
- à la moitié de la hauteur de tout point d'un bâtiment sans être inférieur à 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- à la moitié de la hauteur de tout point d'un bâtiment sans être inférieur à 4 mètres par rapport à un autre bâtiment situé sur la même propriété.

La hauteur absolue est limitée à 12m. Les constructions et appareillages dits techniques tels que les systèmes de ventilation en toiture et les édifices ascenseurs ne s'inscrivent pas dans cette limitation.

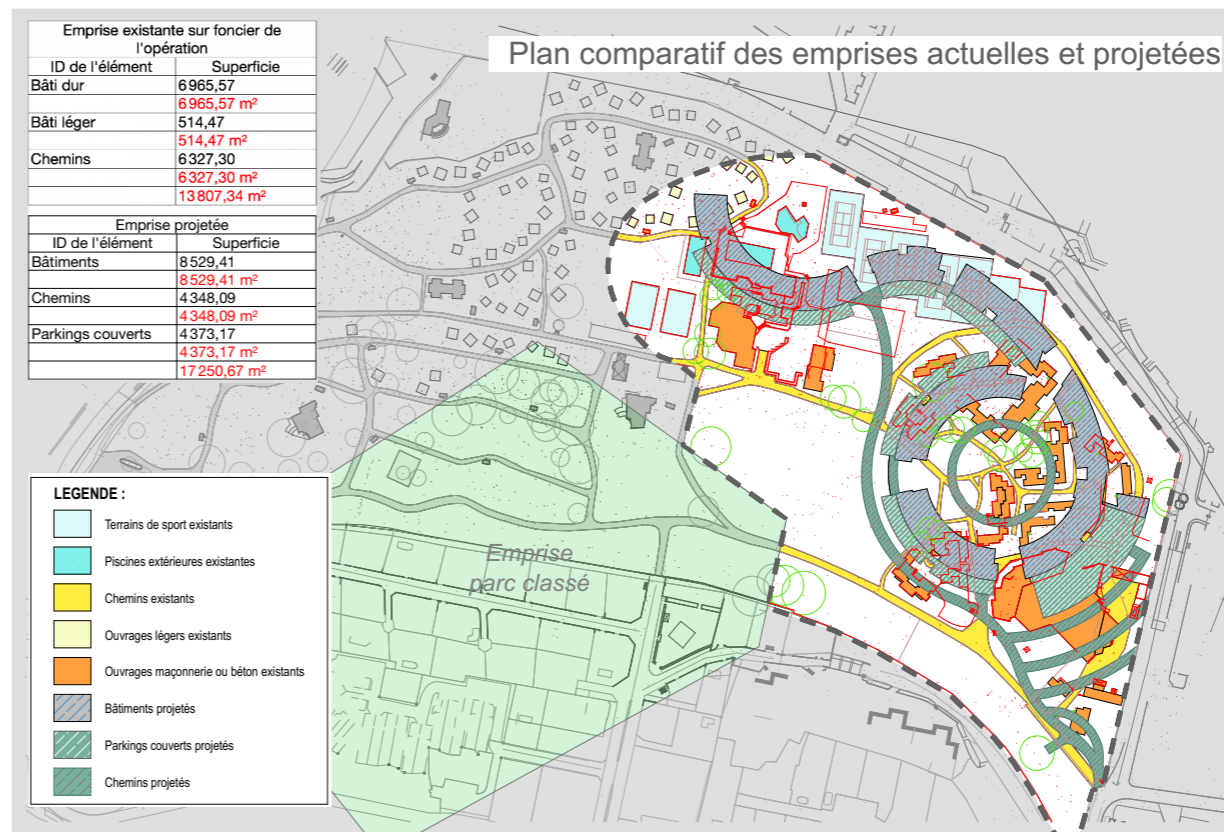
La surface d'espaces verts doit être de minimum 30% de la surface foncière et comporter un arbre haute tige par tranche de 100m². La PC04-volet paysager décrit en détail les aménagements et préservations en matière d'espaces verts.

Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement ou de garage par logement est demandée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre haute tige pour 6 emplacements.

Aires de jeux

Conformément à l'article UT13 du PLU, trois aires de jeux sont réparties sur le site afin d'offrir une superficie totale de 1.500m² soit 5m² par logement.



Le terrain à une déclivité longitudinale Est/Ouest moyenne de 0,25% et une déclivité transversale Sud/Nord moyenne de 0,4%.

1- PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

Le terrain est actuellement occupé par un village de vacances constitué d'hébergements dans des bâtiments maçonnés, de bungalows et d'emplacements de camping.

Des piscines, des terrains de tennis, un mini-golf, une salle de spectacle, un bar et pool-house, des logements pour les saisonniers, un restaurant collectif, une cuisine centrale, ainsi qu'un atelier de maintenance et une aire technique complètent ce programme.

La préservation des végétaux actuellement présents sur le site et la prise en compte des éléments du paysage sont détaillés dans la notice paysagère jointe au présent dossier.

2021-057

LOGEMENTS COLLECTIFS

YOTEL
COGOLIN



NOTICE DE PRESENTATION
1/4

Plan N°:
PC 4-1

Echelle :

Date : 25/01/2023

Indice :

Maitre d'Ouvrage
COGEDIM

COGOLIN PLAGE
SNC au capital 1 000 €
400, Promenade des Anglais
06200 - NICE
N° Siret 988 752 013

Maitre d'Oeuvre



Jean-Pascal CLEMENT
Architecte D.P.L.G
725, Av. de Valescure
83700 SAINT-RAPHAEL
Tél: 04.94.95.19.15
Fax: 04.94.19.49.13



Entrée du site - Avant



Entrée du site - Après

2 PRESENTATION DU PROJET

C'est dans un écrin de nature que ce projet de logements est conçu. Cet îlot vert situé en bord du port des Marines et au milieu d'un quartier urbanisé de Cogolin offre au projet un cadre unique. Dessiné en cohérence avec son contexte, le projet respecte le site et s'inspire des courbures imprimées par quelques implantations bâties voisines.

La proximité au nord du bord de mer et au sud-ouest du site classé des pins parasols a contraint le projet à s'insérer en souplesse sur le site et à revêtir une implantation courbe spécifique. Ondulantes, les façades offrent l'identité puissante mais douce attendue d'un projet situé dans ce lieu d'exception. Le long des façades blanches des logements glissent des balcons filants dont les fines et élégantes colonnes, les chants et les sous-faces en ton grège, offrent l'identité architecturale. Un agencement en quinconce utilisant le mobilier et les séparatifs des balcons en lames ajourées, génère un jeu de reflets, d'ombres et de lumière. Au fil des jours et des saisons, le projet se transforme alors entre un horizon de ciel, de décor paysager et de mer Méditerranéenne.

Dans le souci de construire un projet respectueux de cet environnement et d'éviter toute brutalité dans l'intervention architecturale, la conception s'est particulièrement concentrée sur l'optimisation de l'existant.

Le parti retenu a donc été d'implanter la résidence sur l'empreinte même formée par les anciens bâtiments et infrastructures sportives à démolir, et de supprimer les innombrables chemins présents sur le site puisque devenus inutiles.

Les volumes sont voulus simples et épurés. Leur teinte claire apporte douceur et légèreté au projet qui est accentuée par l'implantation des bâtiments sur pilotis.

Un travail paysager a été effectué en collaboration avec un paysagiste afin de créer une continuité paysagère, et d'apporter le sentiment que la végétation du site est un prolongement du parc qui le borde.

L'objet de la présente demande de permis de construire valant division concerne la construction de bâtiments de logements collectifs en R+1 à R+3 sur pilotis afin d'assurer les 70% de transparence hydraulique imposée par le PPRI approuvé le 30 décembre 2005 et le PAC de submersion marine du 13 décembre 2019.

L'opération totalise **300 logements** de typologie T1 à T4.

Aucun sous-sol ne pouvant être construit sur le site, le stationnement est réalisé majoritairement au rez-de-chaussée des bâtiments, soit 297 places. A l'entrée du site, s'inscrit un parking complémentaire de 154 places. Le projet totalise donc 451 places de stationnement (300 sont demandées au PLU).

L'emprise au sol des constructions représente une surface de 12.902 m² soit 20 % de la surface totale de la parcelle.

La hauteur absolue des bâtiments n'excède jamais 12 m tant au faitage des bâtiments en couvertures tuiles qu'en arase d'acrotères pour les bâtiments en toiture végétalisée.

2.1 Les aménagements prévus pour le terrain

La présente demande vaut demande de permis de démolir. Le projet prévoit de démolir tous les bâtiments existants.

Pour préserver le rôle de "poumon vert" du site, le projet se conforme au PADD, n'impacte pas le Site Classé des Pins et limite son implantation sur les espaces déjà artificialisés du Village de Vacances.

Les fouilles et remblais étant proscrits par le PPRI, le projet conserve les niveaux altimétriques du terrain existant.

Les principes de gestion des eaux pluviales sont repris dans la notice hydraulique établie par Ingerop et jointe au présent dossier.

2.2 Implantation, Organisation, et Composition des volumes bâtis

La forme courbe des bâtiments du projet s'inspire des bâtiments courbes présents aux abords immédiats du port des Marines et qui confèrent une identité singulière au lieu. En cela, l'architecture pensée pour le projet s'inscrit parfaitement dans son environnement.

Le plan masse est développé en disposant les bâtiments autour d'un tracé concentrique permettant de préserver le site, tout en laissant de larges percées visuelles entre les bâtiments tantôt côté mer, tantôt côté parc des Pins. Cette organisation permet d'intimiser également les logements.

L'agencement des constructions permet principalement d'inscrire une hiérarchie et une appréhension des espaces selon deux échelles; la première, de l'environnement urbain au quartier, et la seconde du projet vers le hameau.

a. De l'environnement urbain vers le projet

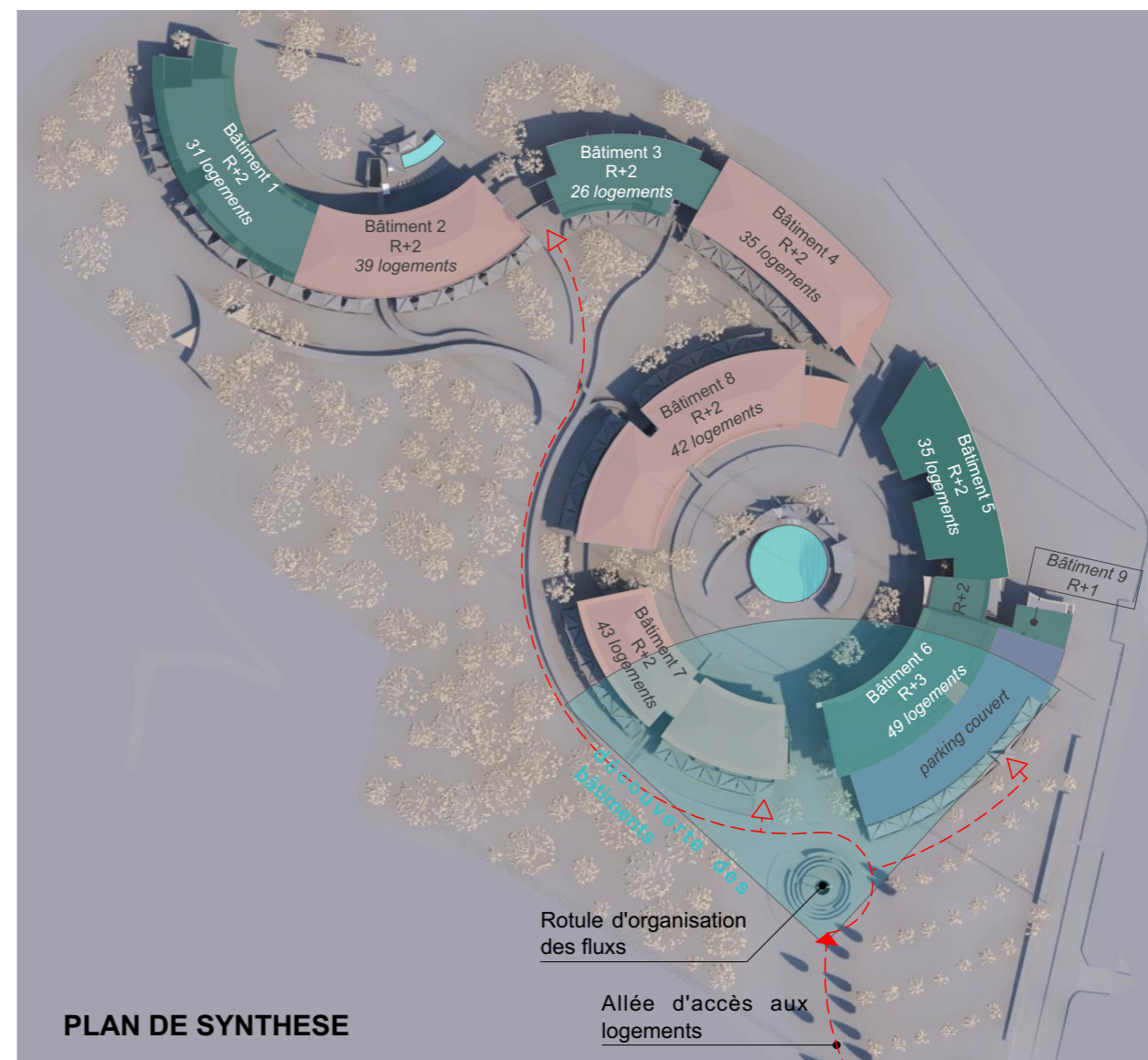
La transition entre le tissu urbain de Cogolin et le projet se réalise par le biais d'une allée bordée de cyprès qui caractérise l'entrée du site et l'assimile à l'entrée d'un domaine varois. Elle mène à une rotule d'où l'on découvre les bâtiments et où s'organise le flux de circulation. La voie desservant les logements demeure à proximité des bâtiments afin de préserver au maximum les espaces verts présents sur le site. Elle est à la fois voulue comme une voie discrète de part le revêtement choisi et comme un véritable espace de transition avec le milieu urbain de part sa circulation à double sens, sa contiguïté avec de larges trottoirs desservant les entrées principales des bâtiments et une ambiance paysagère propre aux axes de circulation.

b. Du projet vers l'identité du clos

Préservés de toute circulation automobile, les espaces extérieurs à l'agencement paysager singulier définissent l'identité d'un clos, d'un hameau. Ils constituent littéralement un cœur d'îlot refermé par les courbures des bâtiments.

Cette seconde échelle est celle de l'ensemble résidentiel, où se définit l'identité du "clos" et conditionne la reconnaissance et l'appropriation du projet par les résidents.

Ces espaces seront développés en tant qu'agrément visuel pour les logements mais aussi comme lieux de vie tissant des liens sociaux entre les résidents; piscine, pelouses accessibles, sentiers et passerelles de promenade.



2021-057

LOGEMENTS COLLECTIFS

YOTEL COGOLIN



NOTICE DE PRESENTATION 2/4

Plan N°: PC 4-1

Echelle :

Date : 25/01/2023

Indice :

Maitre d'Ouvrage COGEDIM

COGOLIN PLAGE
SNC au capital 1 000 €
400, Promenade des Anglais
06200 - NICE
N° SIRET 940 152 013

Maitre d'Oeuvre



Jean-Pascal CLEMENT
Architecte D.P.L.G
725, Av. de Valescure
83700 SAINT-RAPHAEL
Tél: 04.94.95.19.15
Fax: 04.94.19.49.13

Les bâtiments s'inscrivent dans les marges de recul minimales demandées au PLU par rapport aux limites séparatives et de bâtiments à bâtiments.

Etant construits sur pilotis, les bâtiments et leur parking offriront une volumétrie d'allure légère. Une attention particulière est portée à ce mode constructif. Les refends et les noyaux d'ascenseur seront fondés sur des voiles séquencés ; vu leur retrait important par rapport aux façades, ils ne seront pas visibles.

Afin de fragmenter l'aperçu du projet en lecture globale et lointaine, les bâtiments 1-3-5 recevront une toiture végétalisée. Il y a donc un équilibre recherché entre volumes avec couverture en tuiles et volumes avec toitures terrasses végétalisées. Celles-ci ne seront pas accessibles aux résidents. Ces bâtiments bénéficieront dès lors de la règle alternative définie à l'article 11.7 du PLU pour déroger aux articles 11.2 et 11.3 et être coiffé par une toiture végétalisée.

Les zones de baignade sont pleinement intégrées dans l'approche architecturale et paysagère de l'aménagement du site.

A l'image d'un cœur de village avec sa place et sa fontaine, l'espace central de la piscine est voulu comme un lieu vivant, rassemblant les résidents. Les plages minérales offrent des zones de repos ensoleillées et ombragées. Des pelouses accessibles et des sentiers de promenade reprennent le fonctionnement d'un parc et assurent les connexions entre les bâtiments.



L'intérêt des toitures végétales est d'accroître autant que possible la végétalisation du site et de créer sur un espace urbanisé, une biodiversité comparable à celle qui existe au niveau du terrain naturel. Ces toitures sont détaillées plus largement dans la notice paysagère et ne sont pas accessibles pour les résidents.

Les places de stationnement sont dissimulées des regards depuis les terrasses des logements et sont ombragées par des ouvrages en toiles tendues qui évoquent les voiles des bateaux.



Stationnement ombragé
(image d'ambiance et de principe)

La membrane constituant les ouvrages, grâce à un traitement de surface adéquat, devient pérenne et offre une grande résistance aux U.V. , aux agents atmosphériques, à la salissure et au vieillissement. La translucidité de la membrane est un facteur déterminant dans le choix de ce matériau pour le projet, car celle-ci permet d'animer le projet par la lumière naturelle.

c. Traitement des façades

En définitive, l'identité courbe du projet est donc assurée par le traitement des balcons qui filent sur l'entièreté des façades. Leur chant de dalle sera ouvragé pour offrir une finesse visuelle et accentuer la dynamique courbe du projet.

Les façades seront rythmées par des colonnes structurelles portant les balcons et par des éléments de rangement affinés en ogive vers l'extérieur qui donnent de la profondeur et du relief aux façades.

Une attention particulière a été portée au dessin des façades qui propose une écriture sobre. Les garde-corps sont traités en verre à facettes montées sur fuseaux et coiffées d'une main-courante cintrée qui rappelle les courbes d'un bateau.

Les éléments dissimulant les unités disgracieuses de climatisation, offrent une capacité de rangement à chaque espace de vie extérieur. Ils jouent également le rôle de séparatifs entre terrasses et balcons.



2.3. Traitement des clôtures, végétation et aménagement en limite de terrain

Le terrain est entièrement clôturé et sécurisé depuis la voirie par un double portail métallique(entrée et sortie).

Les clôtures en treillis rigides auront une hauteur de 1,73m.

Les aménagements paysagers au cœur et en limite du site sont décrits dans la notice paysagère PC04 jointe au présent dossier.

A l'entrée du site, mais en recul par rapport à la limite de propriété, les murs délimitant la zone "ordures ménagères" reçoivent l'ensemble des boîtes aux lettres (cf. PC AN 10).

2.4. Matériaux et Teintes des constructions (cf étude chromatique en PC 4.2)

FACADES

Les séquences de façades des entrées des bâtiments sont en enduit hydraulique ton ocre ou équivalent.

Les chants et la sous-face des balcons ainsi que les colonnes sont de ton grège.

Les éléments de rangement en terrasses sont en matériau composite ton taupe. Lames ajourées en pose verticale.

Les stationnements à l'air libre sont dissimulés et ombragés par une série de toiles tendues. Ton clair (cf. illustration ci-contre).

2021-057

LOGEMENTS
COLLECTIFS

YOTEL
COGOLIN



NOTICE DE
PRESENTATION
3/4

Plan N°:
PC 4-1

Echelle :

Date : 25/01/2023

Indice :

Maitre d'Ouvrage
COGEDIM

COGOLIN PLAGES
SNC au capital 1 000 €
400, Promenade des Anglais
06200 - NICE
N° SIRET 950 752 013

Maitre d'Oeuvre



Jean-Pascal CLEMENT
Architecte D.P.L.G
725, Av. de Valescure
83700 SAINT-RAPHAEL
Tél: 04.94.95.19.15
Fax: 04.94.19.49.13

TOITURES

Les toitures inclinées à 27% sont traitées en tuiles aspect vieilli teinte beige rose idem environnement voisin.
Les toitures terrasses non accessibles sont végétalisées; cf. notice paysagère PC04.
La toiture terrasse du bâtiment 6 (R+3) est recouverte d'un lestage en graviers de grès.

MENUISERIES

Toutes les menuiseries sont en aluminium ton gris. Les grandes baies seront coulissantes, les autres étant en ouvrant à la française.

Les occultations sont assurées par des volets roulants, ton gris idem menuiseries extérieures.

PORTES DE GARAGES

En façades extérieures des rez-de-chaussée, les boxs de garages sont refermés par des portes métalliques non débordantes. Ton grège.

SERRURERIES

Les garde-corps sont en verre avec une finition transparente du vitrage.
Leur main-courante est en aluminium ton taupe (idem élément de mobilier des terrasses).

Les séparatifs des terrasses sont en enduit ton blanc.

REVETEMENTS DES EXTERIEURS

Les revêtements des voiries, parkings et sentiers sont décrits dans la notice paysagère PC04 jointe au présent dossier.

2.5. Traitement des espaces libres

Les espaces libres sont traités en espaces verts (se référer à la notice paysagère PC04 jointe au dossier).

2.6 Accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement

Les voies de dessertes des logements ont été étudiées afin de réduire au maximum leur impact sur le site, tout en demeurant fonctionnelles et conformes en terme d'accès pour les services de secours.

Les accès pompiers sont conformes; cf. plan joint en annexe du présent dossier figurant les cheminements et aires de retournement.

Stationnement des voitures.

Les parkings en sous-sol étant interdits par le PPRI, le stationnement s'intègre au rez-de-chaussée des bâtiments, dissimulé d'un côté par une série de boxs de garage et de l'autre côté par des toiles tendues.

L'ensemble des stationnements respecte, de la même façon que les logements, l'ensemble des contraintes hydrauliques.

L'opération propose 451 places de stationnement réparties comme suit:

- 105 places boxées
- 346 places aériennes pour les résidents

Stationnement des cycles.

Hypothèse réglementaire : 0.75 m2 pour les logements T1/T2 et 1.50 m2 à partir des T3.

Bâtiment 1 : 36m2 | Bâtiment 2 : 39m2 | Bâtiment 3 : 27m2 | Bâtiment 4 : 40m2 | Bâtiment 5 : 39m2

Bâtiment 6 : 55m2 | Bâtiment 7 : 39m2 | Bâtiment 8 : 49m2

La surface totale allouée aux locaux vélos est de 323,25m2 et conforme à la réglementation en vigueur.

Entrée du site.

Un local pour les ordures ménagères est intégré au pied de chacun des bâtiments.

Une aire de présentation des containers sera implantée à l'entrée du site afin de faciliter la collecte des déchets.

Cette aire d'une surface de 127m2 sera dissimulée par des murs périphériques et par une toiture.

Aucun container ne sera visible depuis la voie publique.

Portail coulissant d'entrée

Portail coulissant de sortie

Ensemble boîtes aux lettres

Arrêts minute



Les transformateurs électriques seront dissimulés par un mur périphérique.

Les ensembles boîtes aux lettres sont adossées à un mur marquant l'entrée du site. Leur positionnement respecte les normes en vigueur. Un jeu de décalage de ces ensembles permet de séquencer et alléger la perception visuelle de l'ensemble des boîtes aux lettres. En outre, elles sont abritées par une structure en toiles tendues qui rappelle celles mises en oeuvre en pied des façades des immeubles. Des arrêts minute, dont un PMR, sont prévus au devant du portail d'entrée.

Afin de garantir une fluidité et une sécurité de circulation, l'entrée est dissociée de la sortie. Un terre-plein arbustif sépare les voies d'entrée et de sortie.

Les portails coulissants sont en tôle métallique, avec découpes au laser - ton marron orangé.
Les voiles recouvrant la zone des boîtes aux lettres utilisent le même matériau que le portail.

2021-057

LOGEMENTS
COLLECTIFS

YOTEL
COGOLIN



NOTICE DE
PRESENTATION
4/4

Plan N°:

PC 4-1

Echelle :

Date : 25/01/2023

Indice :

Maitre d'Ouvrage

COGEDIM

COGOLIN PLAGE
SNC au capital 1 000 €
400, Promenade des Anglais
06200 - NICE
N° SIRET 825 752 013

Maitre d'Oeuvre



Jean-Pascal CLEMENT
Architecte D.P.L.G
725, Av. de Valescure
83700 SAINT-RAPHAEL
Tél: 04.94.95.19.15
Fax: 04.94.19.49.13